

Минобрнауки России

Бузулукский гуманитарно-технологический институт (филиал)  
федерального государственного бюджетного образовательного учреждения  
высшего образования  
**«Оренбургский государственный университет»**

Кафедра юриспруденции

**Фонд**  
**оценочных средств**  
по дисциплине *«Жилищное право»*

Уровень высшего образования

БАКАЛАВРИАТ

Направление подготовки

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Общий профиль

(наименование направленности (профиля) образовательной программы)

Квалификация

Бакалавр

Форма обучения

Очно-заочная

Год набора 2023

Фонд оценочных средств предназначен для контроля знаний обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция по дисциплине «Жилищное право».

Фонд оценочных средств рассмотрен и утвержден на заседании кафедры  
юриспруденции

наименование кафедры

протокол № 8 от "28" 04 2023г.

Декан факультета экономики и права

наименование кафедры

подпись

О. Н. Григорьева

расшифровка подписи

*Исполнители:*

Доцент

должность

подпись

О.А. Ковалева

расшифровка подписи

**Раздел 1. Перечень компетенций, с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины**

Формируемые компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Виды оценочных средств/ шифр раздела в данном документе
<p><b>ПК*-2:</b> Способен осуществлять охрану и защиту прав и свобод человека и гражданина на основе развитого правосознания при неукоснительном соблюдении действующего законодательства</p>	<p>ПК*-2-В-2 Реализует функции по охране и защите прав и свобод человека и гражданина, уважению чести и достоинства личности ПК*-2-В-4 Выполняет нормативные предписания и действующее законодательство</p>	<p><b><u>Знать:</u></b> систему и содержание жилищного законодательства, направленного на регулирование жилищных правоотношений; права и обязанности субъектов жилищных правоотношений, полномочия органов государственной власти РФ, субъектов РФ и органов местного самоуправления в области жилищных отношений; способы защиты жилищных прав граждан;</p>	<p><b>Блок А –</b> Выполнение теста, ответ на вопросы, написание эссе.</p>
		<p><b><u>Уметь:</u></b> анализировать различные правовые явления, юридические факты, нормы жилищного права и жилищные правоотношения, возникающие при обеспечении соблюдения жилищного законодательства субъектами права; обеспечивать соблюдение и защиту прав граждан на жилье;</p>	<p><b>Блок В –</b> Комплект разноуровневых задач Написание эссе, выполнение задач, выполнение группового задания, выполнение индивидуального задания</p>

Формируемые компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Виды оценочных средств/ шифр раздела в данном документе
		<p><b><u>Владеть:</u></b>  системой теоретических знаний об особенностях профессиональной деятельности по обеспечению соблюдения жилищного законодательства субъектами права в сфере реализации норм жилищного права; навыками работы с текстами норм жилищного законодательства (поиск, сбор, анализ, систематизация материала), закрепляющих принципы, виды, формы и методы контроля за соблюдением жилищного законодательства; навыками разрешения правовых проблем и коллизий, возникающих в деятельности субъектов жилищных правоотношений при обеспечении соблюдения прав граждан на жилье;</p>	<p><b>Блок С</b> - задания практико-ориентированного и/или исследовательского уровня /Практико-ориентированные задания  Блок В. Деловая игра / В4.</p>
<p><b>ПК*-4:</b>  Способен участвовать в реализации конкретных правоотношений, содержательно отражать результаты</p>	<p>ПК*-4-В-1 Использует правовые знания для реализации конкретных правоотношений, связанных с осуществлением профессиональных задач</p>	<p><b><u>Знать:</u></b>  положения жилищного законодательства, основы юридической техники, правила подготовки юридических</p>	<p><b>Блок А</b> - задания репродуктивного уровня  Тестовые задания  Вопросы для опроса, коллоквиума</p>

Формируемые компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Виды оценочных средств/ шифр раздела в данном документе
профессиональной деятельности в юридической и иной документации		документов в области жилищных правоотношений;	
		<p><b><u>Уметь:</u></b>            применять правила, средства и приемы юридической техники в области документооборота в сфере недвижимого имущества;            составлять официальные письменные документы, порождающие определенные юридические последствия, создающие определенные юридические состояния и направленные на регулирование жилищных правоотношений;            уяснять содержание документов, составленных другими лицами в области жилищных правоотношений;</p>	<p><b>Блок В –</b>            Комплект разноуровневых задач            Написание эссе, выполнение задач, выполнение группового задания, выполнение индивидуального задания</p>
		<p><b><u>Владеть:</u></b>            навыками подготовки юридических документов в соответствующих сферах профессиональной деятельности, в том числе в области жилищных правоотношений.</p>	<p><b>Блок С - задания</b>            практико-ориентированного и/или исследовательского уровня  <b>Блок Б</b> Деловая игра</p>
<b>ПК*-8:</b>	ПК*-8-В-3 Обладает навыками	<b><u>Знать:</u></b>	<b>Блок А - задания</b>

Формируемые компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Виды оценочных средств/ шифр раздела в данном документе
Способен давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности	консультирования и работы с обращениями и заявлениями граждан	методику подготовки юридического заключения и проведения устных и письменных юридических консультаций по вопросам осуществления гражданами своего права на жилище, исполнения субъектами жилищных правоотношений своих обязанностей, а также защиты нарушенных жилищных прав в судебном и административном порядке;	репродуктивного уровня Тестовые задания Вопросы для опроса, коллоквиума
		<p><b>Уметь:</b> выделять фактические обстоятельства дела, выбирать и анализировать нормы жилищного права и судебную практику при подготовке юридического заключения и (или) консультировании;</p>	<p><b>Блок В</b> Комплект разноуровневых задач Написание эссе, выполнение задач, выполнение группового задания, выполнение индивидуального задания</p>
		<p><b>Владеть:</b> технологией анализа фактических обстоятельств дела, норм жилищного права и судебной практики, имеющихся доказательств по делу; навыками подготовки и</p>	<p><b>Блок С - задания</b> практико-ориентированного и/или исследовательского уровня <b>Блок Б</b> Деловая игра</p>

Формируемые компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Виды оценочных средств/ шифр раздела в данном документе
		оформления юридических заключений; навыками устных и письменных консультаций.	

**Раздел 2. Типовые контрольные задания и иные материалы, необходимые для оценки планируемых результатов обучения по дисциплине (оценочные средства). Описание показателей и критериев оценивания компетенций, описание шкал оценивания**

*Преподаватель самостоятельно определяет перечень типовых контрольных заданий, указывает критерии их оценивания и включает в фонд оценочных средств, размещаемый в ЭИОС ОГУ*

**Блок А**

*А.0 Фонд тестовых заданий по дисциплине, разработанный и утвержденный в соответствии с Положением «О формировании фонда тестовых заданий по дисциплине», регистрационный номер \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_*

**(а) А.0 Фонд тестовых заданий по дисциплине**

Пример теста, предъявляемого студенту, изучившему все темы дисциплины (время выполнения теста – не более 60 минут):

1. Жилищное право является ...
  - а) самостоятельной отраслью права;**
  - б) подотраслью гражданского права;
  - в) институтом гражданского права;
  - г) субинститутом гражданского права;
  - д) подотраслью административного права.

*Выберите один правильный вариант*

2. Основополагающие, исходные положения, определяющие содержание воздействия норм жилищного права на общественные отношения, называются \_\_\_\_\_ жилищного права:

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

*Выберите один правильный вариант*

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.**

*Выберите один правильный вариант*

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.

*Выберите один правильный вариант*

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.

*Выберите несколько правильных вариантов*

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.

*Выберите несколько правильных вариантов*

7. 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.

*Выберите один правильный вариант*

8. Признаками жилого помещения являются:

- а) обязательность;
- б) изолированность;**



- в) публичность;
- г) пригодность;**
- д) возмездность.

*Выберите несколько правильных вариантов*

9. Порядок признания помещения жилым и требования, которым оно должно отвечать, устанавливается:

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

*Выберите один правильный вариант*

10. 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.

*Выберите один правильный вариант*

11. 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.

*Выберите один правильный вариант*

12. 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) долевого;
- г) общей;**
- д) совместной.

*Выберите один правильный вариант*

13. В жилых помещениях не допускается:

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

*Выберите несколько правильных вариантов*

14. Основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации:

- а) о последних сделках с недвижимым имуществом;
- б) о местоположении объектов фонда;**
- в) о местонахождении собственников имущества;
- г) о количестве объектов недвижимого имущества у граждан;
- д) о стоимости объектов фонда.**

*Выберите несколько правильных вариантов*

15. Государственному учету подлежат следующие объекты жилищных прав:

- а) общежития;**
- б) объекты незавершенного строительства;
- в) квартиры;**
- г) служебные жилые помещения;**
- д) гаражи.

*Выберите несколько правильных вариантов*

16. Предметом защиты являются не только субъективные жилищные права, но и охраняемые законом:

- а) блага;
- б) обязанности;
- в) обязательства;
- г) выгоды;
- д) интересы.**

*Выберите один правильный вариант*

17. Юрисдикционными формами защиты жилищных прав являются:

- а) коллективная;
- б) административная;**
- в) творческая;
- г) индивидуальная;
- д) судебная.**

*Выберите несколько правильных вариантов*

18. Средством защиты жилищных прав, осуществляемой в административном порядке, является:

- а) иск;
- б) претензия;
- в) жалоба;**
- г) заявление;
- д) резолюция.

*Выберите один правильный вариант*

19. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано:

- а) у Уполномоченного по правам человека;
- б) в судебном порядке;**
- в) в Генеральной Прокуратуре РФ;
- г) в Следственном комитете РФ;
- д) в органе местного самоуправления.

*Выберите один правильный вариант*

20. Способ защиты жилищных прав, который применяется в тех случаях, когда нарушенное субъективное право в результате правонарушения не прекращает своего существования и не может быть восстановлено путем устранения последствий правонарушения, называется:

- а) прекращение жилищного правоотношения;
- б) признание жилищного права;
- в) восстановление положения, существовавшего до нарушения права;**
- г) изменение жилищного правоотношения;
- д) неприменение судом нормативного правового акта, противоречащего ЖК РФ.

*Выберите один правильный вариант*

21. Форма защиты, когда потерпевший располагает возможностями воздействия на нарушителя без обращения к судебным или иным правоохранительным органам, называется:

- а) самосохранение;
- б) самооборона;
- в) самоуправство;
- г) самозащита;**
- д) самоохрана.

*Выберите один правильный вариант*

22. 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.

*Выберите несколько правильных вариантов*

23. Органом управления многоквартирным домом является:

- а) совет директоров;
- б) правление;
- в) общее собрание;**
- г) доверительный управляющий;
- д) дирекция.

*Выберите один правильный вариант*

24. 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.

*Выберите один правильный вариант*

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

- а) частного;

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

*Выберите несколько правильных вариантов*

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

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

*Выберите один правильный вариант*

27. 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.**

*Выберите несколько правильных вариантов*

28. 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.

*Выберите один правильный вариант*

29. Учетная норма устанавливается:

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

*Выберите один правильный вариант*

30. 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.

*Выберите один правильный вариант*

## **А.1 Вопросы для устного опроса, коллоквиума**

### **Раздел 1 Общая характеристика жилищного права**

1.1 Понятие жилищного права. Место жилищного права в системе права. Предмет и метод жилищного права. Функции жилищного права.

1.2 Жилищное право как наука и учебная дисциплина.

1.3 Понятие и система жилищного законодательства. Нормативные правовые акты в жилищном праве.

1.4 Действие жилищного законодательства во времени, в пространстве и по кругу лиц. Применение жилищного законодательства по аналогии.

1.5 Жилищные правоотношения: понятие и содержание. Субъекты жилищных правоотношений. Основания возникновения жилищных правоотношений.

### **Раздел 2 Объекты жилищных прав**

2.1 Объекты жилищных правоотношений: общая характеристика.

2.2 Жилое помещение: понятие, виды, назначение. Пользование жилым помещением. Государственная регистрация прав на жилые помещения.

2.3 Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда. Государственный учет жилищного фонда. Мониторинг использования жилищного фонда.

2.4 Государственный жилищный надзор, муниципальный и общественный контроль.

2.5 Страхование жилых помещений.

### **Раздел 3 Осуществление и защита жилищных прав**

3.1 Понятие, пределы и способы осуществления жилищных прав.

3.2 Понятие и способы защиты жилищных прав. Формы защиты жилищных прав.

3.3 Юридические заключения и консультации по вопросам реализации и защиты прав субъектов жилищных правоотношений, исполнению ими своих обязанностей.

### **Раздел 4 Право собственности и другие вещные права на жилое помещение**

4.1 Понятие и содержание права собственности на жилое помещение.

4.2 Общее имущество собственников в многоквартирном доме. Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме.

4.3 Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Изменение границ помещений в многоквартирном доме.

4.4 Содержание общего имущества в коммунальной квартире. Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире.

4.5 Социальный наем жилого помещения.

4.6 Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

4.7 Выселение граждан из жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

4.8 Наемные дома.

### **Раздел 6 Управление многоквартирным домом**

6.1 Понятие управления многоквартирным домом. Способы управления многоквартирным домом.

6.2 Понятие жилищного и жилищно-строительного кооператива. Правовой статус жилищного кооператива и жилищно-строительного кооператива.

6.3 Прием в члены кооператива, прекращение членства в жилищном и жилищно-строительном кооперативе. Правовое положение членов жилищных и жилищно-строительных ко-

оперативов.

6.4 Права и обязанности товарищества собственников жилья. Правовое положение членов товарищества собственников жилья.

6.5 Имущество и средства товарищества собственников жилья. Органы управления товариществом собственников жилья.

6.6 Совет многоквартирного дома. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме.

## **Раздел 7 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

7.1 Понятие и структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.2 Понятие капитального ремонта. Региональные программы капитального ремонта.

7.3 Фонд капитального ремонта и способы его формирования. Понятие и правовое положение регионального оператора.

7.4 Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

### **А.2 Эссе**

## **Раздел 1 Общая характеристика жилищного права**

1.1 Принципы жилищного права.

1.2 Полномочия органов государственной власти РФ, субъектов РФ и органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

## **Раздел 2 Объекты жилищных прав**

2.1 Жилищный фонд. Понятие и виды жилищного фонда.

2.2 Частный жилищный фонд.

2.3 Государственный жилищный фонд.

2.4 Муниципальный жилищный фонд.

2.5 Жилищный фонд социального использования.

2.6 Специализированный жилищный фонд.

2.7 Индивидуальный жилищный фонд.

2.8 Жилищный фонд коммерческого использования.

## **Раздел 4 Право собственности и другие вещные права на жилое помещение**

4.1 Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу.

4.2 Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

4.3 Понятие и виды жилых помещений специализированного жилищного фонда. Назначение жилого помещения специализированного жилищного фонда.

4.4 Предоставление и пользование жилым помещением специализированного жилищного фонда.

4.5 Выселение граждан из специализированных жилых помещений.

## **Раздел 5 Сделки с жилыми помещениями**

5.1 Сделки с жилыми помещениями: общая характеристика.

5.2 Купля-продажа жилого помещения.

5.3 Мена жилого помещения.

5.4 Дарение жилого помещения.

5.5 Наем жилого помещения.

5.6 Договор пожизненного содержания с иждивением.

5.7 Безвозмездное пользование жилым помещением.

5.8 Приватизация жилых помещений.

5.9 Ипотека жилых помещений

## **Раздел 6 Управление многоквартирным домом**

6.1 Управление многоквартирным домом управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирным домом.

6.2 Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной и муниципальной собственности.

### **Блок Б**

#### **Комплект разноуровневых задач (заданий)**

##### *Методические указания*

Дифференцированные уровневые задания применяются на занятиях в качестве самостоятельной работы. Они направлены на проверку оперативности, гибкости, конкретности, осознанности и прочности знаний. Для их выполнения достаточно выделить 10 – 15 минут. Количество заданий в работе зависит от темы занятия, уровня сложности, индивидуальных особенностей студента и времени для самостоятельной работы. Проведя самоанализ знаний, студенты могут либо подтвердить умение выполнять задания своего уровня, либо предпринять попытку выполнить задание более сложного уровня. При получении отметки, не удовлетворяющей студента, она не фиксируется. Студент предоставляется разовая возможность повторного выполнения задания того же уровня после коррекционной работы, проведенной с помощью преподавателя или самостоятельно.

Задания репродуктивного уровня позволяют оценивать и диагностировать знание фактического материала (базовые понятия, алгоритмы, факты) и умение правильно использовать специальные термины и понятия, узнавание объектов изучения в рамках определенного раздела дисциплины.

Задания реконструктивного уровня позволяют оценивать и диагностировать умения синтезировать, анализировать и обобщать фактический и теоретический материал с формулированием конкретных выводов, установлением причинно-следственных связей. Задания творческого уровня позволяют оценивать и диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения.

#### **1 Задачи репродуктивного уровня**

##### **Раздел 1**

##### **Задача (задание) 1**

Пенсионер Евдокимов подал в суд иск к 150-му отделению милиции г. Москвы с требованием о возмещении ему имущественного и морального ущерба в сумме 50 тыс. рублей за нарушение его конституционного права на неприкосновенность жилища.

Обстоятельства дела таковы.

Приехавший в Москву после отбывания уголовного наказания Рюмин попытался добыть средства на необходимые жизненные потребности путём ограбления пункта обмена валюты. Спасаясь бегством от преследовавших его двух милиционеров, он вбежал в подъезд ближайшего дома и на третьем этаже беспрепятственно вошёл в настёжку открытую дверь квартиры Евдокимова, которую хозяин проветривал летом. Рюмин захлопнул дверь квартиры и, угрожая ножом хозяину, потребовал не открывать её стучавшим милиционерам. Хозяин дверь не открыл, но милиционеры вошли в квартиру, взломав входную дверь. В ходе борьбы милиционеров с преступником было разбито большое зеркало шкафа и повреждена другая мебель.

Суд иск Евдокимова не удовлетворил, мотивировав свой отказ тем, что проникновение в квартиру работников милиции против воли её владельца было совершено с целью задержания преступника, а это не является нарушением конституционного права на неприкосновенность жилища.

*Вправе ли был Евдокимов впустить в свою квартиру преступника и отказать в этом работникам милиции?*

*Правомерна ли мотивировка искового требования Евдокимова со ссылкой на нарушение его конституционного права на неприкосновенность жилища?*

*Имело ли фактическое место нарушение права на неприкосновенность жилища?*

##### **Раздел 4**

##### **Задача (задание) 2**

Семин, собственник одноэтажного кирпичного дома, в котором было четыре комнаты, кухня и веранда, составил завещание, по которому с согласия сына Фёдора и дочери Натальи поделил между ними жилые помещения дома в равных долях. Через два года после этого Фёдор, с согласия отца и сестры, на свои деньги построил мансарду на две комнаты и, женившись, жил с женой в тех комнатах.

После смерти Семина, при вступлении в наследование домом в соответствии с завещанием. Наталья потребовала от Фёдора пересмотра распределения между ними жилых помещений дома, так как две комнаты мансарды не были упомянуты в завещании собственника дома, их отца. Однако Фёдор отказал ей в этом.

*К какому виду жилищного фонда можно отнести дом, находящийся в собственности Семина?*

*К какому виду и разновидности относится собственность на жилой дом Фёдора и Натальи Семёновых?*

*К какому виду жилищного фонда стал относиться жилой дом после его наследования Фёдором и Натальей Семёновыми?*

*Правомерно ли требование Натальи к Фёдорову о перераспределении долевой собственности дома?*

*Раздел 3*

*Задача (задание) 3*

При плановом обследовании домов, входящих в жилищный фонд г. Оренбург, в одном из них обнаружена квартира, состоящая из одной комнаты, в которой пол располагался ниже поверхности двора. Комната эта была размером 14 кв. м., выход из неё осуществлялся непосредственно во двор под аркой дома. Ширина входной двери в квартиру была равна 60 см. Вход в туалетную комнату осуществлялся непосредственно из жилой комнаты, а на потолке имелись следы от многократных протечек в связи с тем, что канализационные трубопроводы проходят над этой комнатой.

В этой квартире проживала по договору социального найма одинокая пенсионерка Софья Казакова, 65 лет.

*Можно ли отнести выявленные обстоятельства к дефектам жилого помещения? Если да, то какие?*

*Укажите, какие из указанных дефектов могут явиться основанием для признания описанной квартиры непригодной для постоянного проживания?*

*Какие правовые последствия может повлечь за собой признание квартиры Казаковой непригодной для постоянного проживания?*

*Что следует предпринять Казаковой в случае признания её квартиры пригодной для постоянного проживания?*

*Раздел 4*

*Задача (задание) 4*

Кирсанов подал в администрацию г. Свердловск заявление с просьбой разрешить ему переустройство и перепланировку купленного им дом. Дом этот был двухэтажный и построен из кирпича. Просьба заявителя была обоснована в заявлении, к последнему были приложены проектная документация по переоборудованию и перепланировке, а также другие необходимые документы.

В проектной документации были перечислены следующие виды работ:

А) перенос газовой плиты на другое место кухни;

Б) застекление балкона;

В) перенос стен, разделяющих жилые комнаты с целью создания двух комнат, имеющих по одному окну, и одной комнаты без окна для использования в качестве кладовой. Размеры комнат с окнами должны быть 8 кв. м. и 12 кв. м., а комната без окна – 7 кв. м;

Г) перенос имеющихся и создание новых дверных проёмов шириной 65 см.;

Д) постройка тамбура у входной двери дома;

Е) создание новых вентиляционных каналов.

Ознакомившись с заявлением и приложенными к нему документами, межведомственная жилищная комиссия отказала заявителю в его просьбе.

*Какие документы, по вашему мнению, были приложены Кирсановым к заявлению?*

*По какой причине было отказано заявителю в его просьбе? Правомерен ли этот отказ?*

*Какие из работ, указанных в проектной документации, относятся к переустройству, а какие – к перепланировке?*

*Раздел 5*

*Задача (задание) 5*

Владимир Осипов, проживавший в однокомнатной квартире муниципального жилищного фонда, в 2004 г. был осуждён судом на 5 лет по ложному обвинению. Его квартира местная администрация предоставила очереднику Николаю Михальцеву, куда он вселился со своим сыном. Через год после осуждения приговор в отношении Владимира Осипова был отменён в порядке надзора за недоказанностью совершения преступления, а сам он был реабилитирован.

Осипов, вернувшись в свой город. Потребовал от жилищного отдела органа местного самоуправления возврата ему квартиры, в которой он проживал до незаконного осуждения. Однако жилищный отдел предложил ему встать на учёт лиц, нуждающихся в жилье. Осипов с этим не согласился и предъявил в суд иск о признании недействительным ордера, выданного Николаю Михальцеву, о возврате ему квартиры, которую он занимал до осуждения, а также о возмещении убытков, которые он понёс в связи с утратой вещей, находившихся в его квартире и компенсации морального вреда.

*Как вы думаете, подпадает ли описанная в задаче ситуация под случай, при котором сохраняется жильё за временно отсутствующими гражданами?*

*Можно ли считать, что Владимир Осипов отсутствовал в месте своего жительства а течение года по уважительной причине?*

## **2 Задачи реконструктивного характера**

**Раздел 1**

*Задача (задание) 1*

Евгений Полянский, 17 лет, воспитанник детского дома, рано потерявший своих родителей, 10 июля 2001 г. приехал в г. Москва из г. Тверь для поступления в ВУЗ в г. Москва. Он остановился у своей бабушке по линии матери – Анастасии Анненковой, 65 лет, проживающей в однокомнатной квартире общей площадью 23 кв. м. по договору социального найма.

12 июля 2001 г. Евгений Полянский подал заявление и соответствующие документы в приёмную комиссию Московской государственной медицинской академии для сдачи вступительных экзаменов. В этот же день он сдал все необходимые документы и заявление в орган регистрационного учёта по месту жительства своей бабушки для регистрации своего проживания на её жилой площади. На следующий день он обратился в районную поликлинику с целью оказания ему медицинской помощи в связи с неожиданным заболеванием, сопровождающимся высокой темпера-



турой. Однако в регистратуре поликлиники ему было отказано в приёме терапевтом как лицу, не проживающему в г. Москва. Состояние здоровья его резко ухудшилось и поэтому в день экзаменов по литературе он не смог явиться в академию.

*Уложился ли Евгений Полянский в сроки, установленные законом, для регистрации граждан по месту постоянного жительства?*

*Имеется ли основание у Евгения Полянского для регистрации его в г. Москва в квартире по месту жительства Анастасии Анненковой?*

*По какому основанию орган регистрационного учёта мог бы отказать Евгению Полянскому в регистрации по месту жительства в квартире Анастасии Анненковой? А по какому – не имеет права отказать?*

*На какой срок должен быть зарегистрирован Евгений Полянский по месту жительства в квартире своей бабушки?*

Раздел 5

Задача (задание) 2

Астраханский проживал со своей семьёй с 1977 г. в трёхкомнатной квартире по договору социального найма жилого помещения, предоставленной ему согласно ордеру на жильё в муниципальном жилищном фонде социального использования. Квартира находилась в доме, построенном в центре г. Оренбург в 1902 году.

В 2005 году из-за трещин в фундаменте и мелких трещин в стенах всех его жилых помещений дому стал грозить обвал. В связи с этим, органом местного самоуправления было принято решение о выселении из дома жильцов с одновременным предоставлением им другого жилого помещения. Выселение осуществлялось с санкции прокурора. Всем выселенным жильцам предоставлялись квартиры в новых домах в «спальных районах» г. Оренбург.

Астраханский потребовал от органа местного самоуправления предоставления ему квартиры в том же районе, где он проживал. Однако получил отказ с мотивировкой: отсутствие резервных квартир в центре г. Оренбург. А через некоторое время к его дому подъехал грузовой автомобиль с грузчиками и нарядом милиции. Всё имущество семьи Астраханского было погружено на автомобиль и отвезено на новую квартиру, выданную ему районной администрацией.

Астраханский подал в суд иск к органу местного самоуправления, в котором обвинил его в самоуправстве, нарушении п. 4 ст. 3 ЖК РФ, согласно которой «никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения...», и потребовал возмещения морального ущерба в размере 1 миллиона рублей.

*Нормами какого права руководствовался орган местного самоуправления при выселении жильцов из дома, грозящего обвалом?*

*Правомерен ли судебный иск Астраханского?*

*Какое решение должен вынести суд?*

Задача (задание) 3

Три семьи: Васильченко, Афанасьевы и Громовы, проживающие в отдельных квартирах одного и того же одноэтажного кирпичного дома в Солнечном районе Московской области по договору социального найма, подали 20 июня 2005 г. в местную администрацию района совместное заявление с просьбой переселить их в другое жилое помещение, поскольку их дом находится в 50 метрах от Шемякинского карьера, превращённого в последние годы в свалку промышленных отходов 3 – 4 класса опасности и твёрдых бытовых отходов, вывозимых из г. Москва. Между тем им известно о том, что в июне 2001 г. Минздрав РФ принял правила и нормы, согласно которым санитарно-защитная зона должна быть на расстоянии не менее 100 м. от жилых построек.

В связи с тем, что указанные обстоятельства нарушают конституционное право жильцов дома на благоприятную окружающую среду из-за удушливого запаха гниющих отходов и делают проживание в этом доме невозможным, заявители просили, чтобы предоставленное им новое жильё находилось как можно дальше от свалки.

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

*Правильно ли был выбран заявителями орган для решения вопроса о признании их жилых помещений нежилыми?*

*Какие документы должны были приложить заявители к своему заявлению?*

*В какие сроки должно быть рассмотрено заявление, поданное тремя семьями?*

*В какие сроки должно быть рассмотрено заявление, поданное тремя семьями?*

*При каких условиях могут быть переведены жилые помещения этих семей в нежилые?*

Задача (задание) 4

Семья пенсионеров Ильиных, проживавшая в собственном деревянном доме, получила извещение местного органа самоуправления от 24 июля 2005 г. об изъятии у них земельного участка, на котором стоит дом, для муниципальных нужд.

При общении с должностным лицом, приславшим извещение глава семьи Ильиных узнал о том, что срок выселения его семьи уже определён 15 декабря 2005 г. и что стоимость дома ему будет возмещена. Она определена в размере 350 тыс. рублей.

Указанное известие потрясло семью пенсионеров своей неожиданностью, а также тем, что ни срок выселения, ни размер компенсации стоимости дома их не устраивали.

*Подлежит ли государственной регистрации решение органа местного самоуправления об изъятии земельного участка у семьи Ильиных?*

*Правильно ли определён срок выселения семьи Ильиных?*

*Имел ли право орган местного самоуправления в одностороннем порядке определить выкупную цену дома Ильиных?*

*Может ли собственник дома в замен предлагаемой суммы денег потребовать предоставления ему другого жилого помещения не меньшего размера и не худшего качества?*

*Может ли орган местного самоуправления потребовать возмещения разницы в стоимости жилья в случае предоставления ему более дорогого жилья?*

*Раздел 5*

*Задача (задание) 5*

Леонид Авдотьев проживал в г. Саратове в трёхкомнатной квартире общей площадью 52 кв.м. с женой и двумя детьми. В 2001 году после рождения двух близнецов он подал заявление в администрацию по месту жительства с просьбой поставить его на учёт лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий. В заявлении он указал следующие данные:

- его семья состоит из шести человек;

- в семье имеются дети: сын – 7 лет, дочь – 4 года, новорождённые близнецы – 2 сына;

- жена является кандидатом юридических наук, доцентом, работает преподавателем в Московской государственной юридической академии;

- сам работает зубным врачом, которому разрешена работа на дому.

Леонид Авдотьев был поставлен на учёт лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

*В какой форме сотрудники административного округа г. Саратова обязаны сообщить Леониду Авдотьеву о постановке его на учёт?*

*На учёт какого вида и на основании каких обстоятельств должен быть поставлен Авдотьев?*

*Укажите, какие данные о семье Авдотьева должны быть учтены в соответствии с законом о предоставлении ему нового жилого помещения.*

*Вычислите размер жилой площади, на которую может претендовать Авдотьев с семьёй.*

*Раздел 5*

*Задача (задание) 6*

Илья Вишняков проживает в г. Москве в однокомнатной квартире дома муниципального жилищного фонда с женой Валерией. С января 2000 г. семья Вишняковых не платит за квартиру и коммунальные услуги. На март 2007 г. долг этой семьи превысил 100 000 рублей. На требования сотрудников ЖЕКа погасить долг они отвечали отказом, мотивируя его отсутствием денег в связи с тем, что они оба уволены с места работы по сокращению штатов и не могут найти новую работу по своей специальности.

Между тем супруги Вишняковы вместе со своими собутыльниками систематически устраивали в своей квартире застоля, которые начинались с утра и затягивались до поздней ночи. При этом они включали на полную громкость магнитофон и выставляли его на подоконник открытого окна. Просьбы соседей дома, в котором они проживают, и соседей ближайших домов об уменьшении громкости музыки в период до 23 часов и невыключении её в период с 23:00 до 7:00 часов оставались без внимания.

В марте 2007 года соседи по дому подали в суд иск о выселении семьи Вишняковых из занимаемой ими квартиры за злостное нарушение правил пользования жилым помещением.

*Может ли поведение семьи Вишняковых быть расценено как злостное нарушение правил пользования жильём? Если да, то к каким мерам ответственности они могут быть привлечены?*

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

*Какое решение, по вашему мнению, должен вынести суд?*

*Раздел 6*

*Задача (задание) 7*

Гражданину Мальцеву как плотнику РЭУ предоставлена комната в двухкомнатной квартире. Эта комната решением местной администрации была отнесена к служебной. Мальцев зарегистрировался и вселился в это жилое помещение вместе с женой и ребёнком. Через 2 года Мальцев перешёл на работу в другое РЭУ и потребовал у руководства выделения для себя служебной жилой площади. В прежней комнате остались проживать жена, с которой Мальцев к тому времени оформил развод, и ребёнок. По месту прежней работы Мальцева потребовали немедленного освобождения служебной жилой площади и выселения всей семьи. При этом делалась ссылка на то, что служебная жилая площадь предоставляется только работникам данного предприятия, а жена Мальцева в трудовых отношениях с РЭУ не состоит.

*Каковы особенности правового положения служебной жилой площади?*

*Обоснованы ли требования РЭУ о выселении жены и ребёнка Мальцева?*

*Раздел 8*

*Задача (задание) 8*

Семья Безинцевых, состоящая из матери Раисы Николаевны и сына Бориса, проживала в одной комнате коммунальной квартиры на втором этаже по договору социального найма. После смерти матери 18-летний Борис оказался без средств к существованию. Его случайных заработков не хватало даже на оплату жилья и коммунальных услуг.

5 сентября 2007 г. Борис Безинцев, подходя к подъезду своего дома, увидел, что окно одной из комнат на первом этаже было открыто. Убедившись, что в комнате никого нет, он влез в неё через окно и, схватив три женских ювелирных украшения, лежавших в серванте, вышел через дверь комнаты в коридор коммунальной квартиры. При выходе из коридора он столкнулся с нанимателем обворованной квартиры – Виктором Волковым, возвращавшимся с работы. Обнаружив пропажу золотых вещей, Виктор Волков сделал заявление о краже в местное отделение милиции.

В ходе расследования подозрение в краже пало на Бориса Безинцева. Однако последний дома не появлялся, а потому был объявлен в федеральный розыск.

В связи с тем, что Борис Безинцев в течение года не появлялся в квартире и не оплачивал жилое помещение и коммунальные услуги, один из его соседей – Арсений Иванов обратился в РЭУ с просьбой выписать его из занимаемой им жилой площади и предоставить её в пользование его дочери Надежде, 10 лет проживающей со своим мужем на его жилой площади.

*Как ЖК РФ определяет структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги?*

*Сколько раз Борис Безинцев пропустил срок уплаты за жилое помещение и коммунальные услуги?*

*Является ли невнесение Борисом Безинцевым вовремя платы за жилое помещение и коммунальные услуги основанием для его выселения?*

*Подлежит ли размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги перерасчёту в связи с длительным отсутствием Бориса Безинцева в месте его постоянного жительства?*

*Какие дополнительные обязанности появились у Бориса Безинцева в связи с несвоевременной оплатой жилого помещения и коммунальных услуг?*

## **1 Задачи творческого уровня**

### **Раздел 4**

#### **Задача (задание) 1**

Лидия Светлова, собственница трёхкомнатной квартиры, перешедшей к ней от родителей в порядке наследования, умерла 2 марта 2006 г. Своим завещанием она передала принадлежащую ей квартиру и «всё своё имущество, где бы оно ни находилось и в чём бы оно ни выражалось» своему мужу Виктору. В том же завещании наследодательница обязала мужа предоставить её родной сестре Виктории, студентке 4 курса медицинского института, проживавшей в их семье, право на проживание, право на проживание в данной квартире до момента окончания ею института и выхода замуж.

*Как называется завещательное распоряжение Лидии Светловой в отношении её сестры?*

*Имеет ли право Виктория требовать государственной регистрации своего права на проживание в квартире мужа умершей сестры? Если да, то где?*

*Обязана ли Виктория участвовать в несении расходов по содержанию квартиры, в которой она проживает? А в погашении долгов умершей?*

*Сохранит ли Виктория право на проживание в данной квартире после окончания обучения в институте, если она не выйдет замуж?*

*Каким способом Виктория сможет защитить своё право на проживание в данной квартире, если Виктор Светлов захочет выселить её до окончания ею института в связи с женитьбой и рождением двух детей-близнецов?*

*Как изменятся права Виктории на её проживание в данной квартире, если она выйдет замуж за Виктора Светлова?*

### **Раздел 5**

#### **Задача (задание) 2**

Семья Вахитовых, уезжая 6 августа 2004 года из г. Москва на 1,5 года на работу по контракту в ФРГ, пригласила на проживание на период своего отсутствия в своей двухкомнатной квартире племянника жены, иногороднего студента МГТИ Василия Глебова. Однако Вахитовы вернулись раньше – 25 августа 2005 г. В день своего приезда они обнаружили следующие обстоятельства: в их квартире вместе с Василием проживают ещё два студента, его товарищи по учёбе. Квартира находится в запущенном состоянии, потолок кухни закопчён, ведро для мусора переполнено пищевыми отходами, по кухне бегают тараканы, в коридорном зеркале появилась трещина.

Соседи по холлу сообщили Вахитовым, что в их отсутствие в квартире части собиралась молодёжь, в ночное время звучала громкая музыка и раздавались громкие голоса. А соседи, проживающие этажом ниже, заявили о том, что 10 дней назад на потолке в их ванной комнате образовалась протечка воды, вылившейся из ванны: Василий, включив воду в ванне, уснул в ожидании её наполнения.

*Что явилось основанием для вселения Василия Глебова в квартиру семьи Вахитовых?*

*Может ли потребовать семья Вахитовых немедленного выселения Василия Глебова в случае, если он будет ссылаться на то, что в результате поселения в квартире Вахитовых он потерял право на проживание в студенческом общежитии?*

*Можно ли считать, что поведение Глебова нарушило права и законные интересы Вахитовых и их соседей?*

*Какое действие необходимо предпринять Вахитовым, чтобы заставить Глебова сделать ремонт на их кухне и в ванной комнате соседей нижнего этажа?*

*Как следует действовать заинтересованным лицам, если Глебов окажется неплатёжеспособным?*

### **Раздел 4**

#### **Задача (задание) 3**

В регистрационную палату г. Брянск поступило заявление от Татьяны Ефимовой с просьбой осуществить государственную регистрацию договора купли-продажи жилого дома, купленного ею у Виктора Авдеева.

Обстоятельства дела таковы. Виктор Авдеев продал Татьяне Ефимовой по нотариально оформленному договору двухкомнатный бревенчатый дом и получил за него деньги в присутствии нотариуса. Договор был составлен в двух экземплярах и заверен удостоверительной надписью нотариуса. Поскольку в течении шести месяцев после заключения договора продавец дома под разными предлогами уклонялся о его регистрации, это стало препятствием для начала строительства покупателем нового дома на месте купленного. Она вынуждена была платить неустойку бригаде строителей за их вынужденный простой:

Они не могли приступить к разборке купленного дома и начать строительство нового двухэтажного дома из белого камня.

*Были ли соблюдены правила, установленные законом, при оформлении договора купли-продажи дома у нотариуса?*

*Может ли регистрационная палата г. Брянск осуществить государственную регистрацию договора купли-продажи жилого дома по заявлению только Татьяны Ефимовой?*

*Вправе ли Ефимова требовать от Авдеева возмещения убытков, возникших у неё в связи с нарушением сроков строительных работ нового дома? А возмещения морального вреда?*

*Может ли суд обязать Авдеева произвести государственную регистрацию совершенной им сделки?*

#### Раздел 7

##### Задача (задание) 4

В 2003 г. Елена Волошина, проживающая со своим сыном Петром, 15 лет, инвалидом по зрению, в г. Москва приватизировала свою двухкомнатную квартиру. В 2005 г. она вышла на пенсию по инвалидности. В 2007 г. пенсии Елены Волошиной стало не хватать на оплату квартиры в связи с её повышением. Сын её не мог зарабатывать деньги. В связи с учётом этих обстоятельств она решила оформить жилищную субсидию.

Елена Волошина, обратившаяся за консультацией к адвокату с вопросом: «Какие документы необходимо предоставить для оформления субсидии на оплату жилищных и коммунальных услуг?», получила не только квалифицированный ответ на свой вопрос, но и совет. Адвокат посоветовал вместо оформления субсидии сдавать в поднаём одну из комнат в её квартире. При этом он сообщил ей порядок и правила оформления договора поднайма.

Через три месяца после оформления субсидии в муниципальном отделе жилищных субсидий Елена Волошина решила сдать одну комнату Екатерине Демидовой по договору поднайма на один год. После оформления данного договора Елена Волошина перестала получать субсидию на оплату жилищных и коммунальных услуг.

*Какие документы Елена Волошина, как собственница квартиры, должна была предоставить в муниципальный отдел оформления субсидий на оплату жилищных и коммунальных услуг?*

*Какие документы Елена Волошина должна была оформить для заключения договора поднайма жилого помещения с Екатериной Демидовой?*

*Обоснованно ли муниципальный отдел жилищных субсидий перестал выплачивать Елене Волошиной субсидию на оплату жилищных и коммунальных услуг?*

#### Раздел 7

##### Задача (задание) 5

Члену товарищества собственников жилья Авдотьеву была определена и выделена доля земли из придомовой территории для установки металлического гаража. После оформления соответствующего разрешения Авдотьев установил гараж на отведённом ему месте и пользовался им до тех пор, пока не попал в автомобильную аварию. В результате полученных травм он стал инвалидом, а автомобиль из-за полученных повреждений не подлежал восстановлению. Для приобретения нового автомобиля не было денежных средств, и состояние здоровья не позволяло заниматься автоделом. Поэтому он продал гараж жильцу из соседнего дома.

Председатель правления товарищества собственников жилья, узнав о сделке, совершённой Авдотьевым, заявил, что она является недействительной, так как гараж стоит на земле, являющейся общей долевой собственностью товарищества, а его новый хозяин не является ни его членом, ни жильцом дома. Однако Авдотьев возразил ему, подчеркнув, что он продал не землю, а свой гараж.

*Повлекла ли продажа Авдотьевым гаража отчуждение участка земли, являющегося долей общей собственности товарищества собственников жилья?*

*Как вы думаете, в каком случае Авдотьев вправе распорядиться своей долей земли?*

*Что следовало бы сделать Авдотьеву при совершении сделки с целью недопущения возникшего конфликта?*

*Разрешите возникший спор.*

#### Раздел 7

##### Задача (задание) 6

Безработный Ринат Галиев, член товарищества собственников жилья четырёхэтажного дома, оборудовал в подвале дома мастерскую по ремонту обуви, снабдив её соответствующей вывеской. По истечении нескольких дней после открытия мастерской Ринат Галиев оказался «завален» заказами: изношенную обувь приносили в ремонт жители как его дома, так и соседних домов. Хозяин мастерской был доволен спросом на свою работу, но ещё больше были довольны жители домов.

Однако председатель ТСЖ выразил недовольство тем, что Галиев занимается предпринимательской деятельностью в помещении, являющимся общей собственностью товарищества. Галиев на это ответил, что помещение технического подвала находится в общей, но при этом долевой собственности его участников, и поэтому разрешения от правления ему не нужно, тем более, что он получил разрешение органа местного самоуправления на предпринимательскую деятельность – проведение платного ремонта обуви.

*Правомерна ли претензия председателя правления ТСЖ к Ринату Галиеву?*

*Аргументированы ли доводы Рината Галиева относительно правомерности занятия им подвала для ремонта обуви?*

*Разрешите спор, возникший между участниками данного дела.*

#### Раздел 7

##### Задача (задание) 7

25 февраля 2006 г. в 9-этажном доме по ул. Конституции 75 г. Екатеринбург было создано товарищество собственников жилья. 19 марта этого же года собственник квартиры № 15 Панфилов сдал по возмездному договору аренды одно из помещений подвала своего дома торговцу одеждой на одном из вещевых рынков города – Михайлову для хранения одежды, закупаемой им оптом.

Узнав об этом, собственники других квартир потребовали от Панфилова расторжения договора аренды с Михайловым, поскольку считали, что он не вправе был совершать эту сделку без их согласия. Панфилов 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 районной юридической консультации.

К какому виду жилищного фонда можно отнести дом, о котором говорится в задаче?

Имел ли право Панфилов сдавать подвальное помещение дома, в котором он проживал?

Обязан ли был Панфилов получить согласие на заключение совершенной сделки остальных собственников жилья своего дома?

Имеет ли значение для ответов на заданные вопросы то, что заключенная сделка была возмездной?

### **Критерии оценки:**

Оценка «отлично» выставляется студенту, если он глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически излагает, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, причем не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в ответе материала монографической литературы, правильно обосновывает приятное решение, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических задач.

Оценка «хорошо» выставляется студенту, если он твердо знает материал, грамотно и существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов и задач, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения.

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если он имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильно формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении практических работ.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, который не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы. Как правильно, оценка «неудовлетворительно» ставится студентам, которые не могут продолжить обучение без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

## **В.2 Практико-ориентированные задания**

### **Раздел 1 Общая характеристика жилищного права**

1.1 Жилищный фонд. Понятие и виды жилищного фонда. Подготовьте ответ на поставленные вопросы с помощью действующего Жилищного кодекса РФ:

– найдите не менее 5 статей ЖК РФ, допускающих применение к жилищным отношениям гражданского законодательства (в том числе ГК РФ);

– какие новые основания проживания в жилом помещении появились в ЖК РФ в отличие от ЖК РСФСР? Назовите их со ссылкой на конкретные нормы ЖК РФ и ЖК РСФСР.

– что ЖК РФ понимает под коммунальными услугами (со ссылкой на статью ЖК РФ)?

– если ЖК РФ и ГК РФ будут содержать нормы, регулирующие сходные правоотношения и друг другу противоречить. Какой из данных документов мы будем применять и почему?

– найдите не менее пяти отсылочных норм, содержащихся в ЖК РФ, допускающих принятие Постановлений Правительства по вопросам жилищного права;

– назовите одинаковые основания проживания в жилом помещении, предусмотренные ГК и ЖК РФ со ссылкой на конкретную норму права.

1.2 Какие изменения (дополнения) были внесены в действующий ЖК РФ за последние три года? Чем они были обусловлены?

### **Раздел 2 Объекты жилищных прав**

2.1 Подготовьте алгоритм действий по переводу жилого помещения в нежилое (нежилого помещения в жилое) в г. Бузулук Оренбургской области. Какие условия должны быть при этом соблюдены? Подготовьте проекты основных документов по переводу жилого помещения в нежилое (нежилого помещения в жилое).

2.2 Подготовьте алгоритм действий по проведению переустройства, перепланировки и переоборудования жилого (нежилого) помещения, расположенного в г. Бузулук Оренбургской обла-

сти. Какие условия должны быть при этом соблюдены? Подготовьте проекты основных документов по переустройству, перепланировке и переоборудованию жилого (нежилого) помещения.

2.3 Подготовьте алгоритм действий по узакониванию самовольного переустройства (самовольной перепланировки) жилого помещения, расположенного в г. Бузулук Оренбургской области. Какие могут быть последствия самовольного переустройства (самовольной перепланировки) жилого помещения? Подготовьте проекты соответствующих документов.

### Раздел 3 Осуществление и защита жилищных прав

3.1 Подберите, проанализируйте и обобщите судебную практику (не менее 5 решений суда), по вопросам обеспечения соблюдения жилищного права субъектами жилищного законодательства. Сделайте вывод о том, какими способами обеспечивается соблюдение жилищного законодательства субъектами права. Составьте соответствующее заключение по результатам обобщения судебной практики.

3.2 Как составить и подать исковое заявление о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры?

3.3 Курение табака в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов запрещено. Какие меры воздействия возможно применить за нарушение законодательства в этом случае?

### Раздел 4 Право собственности и другие вещные права на жилое помещение

4.1 Как выделить в натуре долю имущества, находящегося в долевой собственности? Составьте алгоритм действий.

4.2 Необходимость определить порядок пользования жилым помещением возникает в случае, если жилье находится в общей долевой собственности. Как определить порядок пользования жилым помещением в этом случае? Можно ли разделить лицевой счет по оплате коммунальных услуг между несколькими проживающими?

4.3 В каком порядке возможно обеспечить соблюдение жилищного законодательства при ненадлежащем содержании придомовой территории?

4.4 Подберите, проанализируйте и обобщите судебную практику (не менее 5 решений суда), по вопросам выселения нанимателя и членов его семьи из жилого помещения. Сделайте вывод о соблюдении (несоблюдении) субъектами права действующего жилищного законодательства. Составьте соответствующее заключение по результатам обобщения судебной практики.

4.5 По договору социального найма льготным категориям граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилье, предоставляются во владение и пользование жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда. Составьте алгоритм заключения такого договора. Кто и в каком порядке может быть признан нуждающимся в жилом помещении?

### Раздел 5 Сделки с жилыми помещениями

5.1 Проведите сравнительный анализ сделок с жилыми помещениями и заполните схему:



5.2 В каком порядке можно признать договор приватизации квартиры недействительным? Представьте возможный порядок действий.

5.3 Как составить договор купли-продажи квартиры? Представьте порядок действий. Что обязательно нужно предусмотреть в договоре купли-продажи квартиры? Возможно ли составление такого договора с рассрочкой платежа?

5.4 Как составить договор найма (аренды) квартиры между физическими лицами? Каков алгоритм действий? Что необходимо предусмотреть в договоре коммерческого найма квартиры? Можно ли продлить такой договор?

## **Раздел 6 Управление многоквартирным домом**

6.1 Подберите, проанализируйте и обобщите судебную практику (не менее 5 решений суда), по вопросам управления многоквартирным домом. Сделайте вывод о нарушениях действующего законодательства и какими мерами обеспечивается его соблюдение субъектами правоотношений. Составьте соответствующее заключение по результатам обобщения судебной практики.

6.2 Если управляющая организация оказывает услуги ненадлежащего качества или не оказывает какие-либо из предусмотренных договором услуг, собственник помещения вправе предъявить ей претензию. Составьте алгоритм действий в данной ситуации.

6.3 В случае нарушения срока передачи объекта долевого строительства или при наличии в нем недостатков участник долевого строительства вправе предъявить застройщику претензию с указанием своих требований и их оснований. Каков порядок предъявления такой претензии?

6.4 Составьте алгоритм действий по созданию товарищества собственников жилья.

## **Раздел 7 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

7.1 Подберите, проанализируйте и обобщите судебную практику (не менее 5 решений суда), по взиманию платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Сделайте вывод о нарушении (не нарушении) законодательства в этой сфере и какими мерами обеспечивается его соблюдение. Составьте соответствующее заключение по результатам обобщения судебной практики.

7.2 Как рассчитать плату за коммунальные услуги? Какие существуют последствия неоплаты или просрочки оплаты коммунальных услуг?

7.3 Какой ремонт в квартире службы ЖКХ обязаны делать бесплатно? Каким образом возможно получить льготу по оплате взносов на капитальный ремонт в многоквартирном доме? Что делать, если в результате ремонта соседи нарушили шумоизоляцию пола?

## **В3. Групповое задание (Деловая игра)**

Методические рекомендации:

Деловая игра – это имитация, моделирование, упрощённое воспроизведение реальной правовой ситуации в игровой форме. В деловой игре каждый участник играет роль, выполняет действия, аналогичные поведению людей в жизни, но с учётом принятых правил игры. Деловые игры применяются в качестве метода и средства практического обучения в юриспруденции, служат средством познания норм правового поведения и освоения процессов принятия правовых решений.

## **Раздел 5 Сделки с жилыми помещениями**

### **1 Тема (проблема)**

#### **«Предоставление жилого помещения по договору социального найма»**

#### **Актуальность проблемы**

Проблема регулирования договорных отношений в сфере социального найма в изменившихся экономических условиях является актуальной для всех регионов РФ. Проведение государством жилищной политики осложнено как методами её реализации, так и отсутствием единства правового регулирования в данной области правоотношений. В соответствии со ст. 40 Конституции РФ жилое помещение бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других фондов предоставляется малоимущим и иным указанным в законе гражданам.

Таким образом, как следует из Конституции РФ, бесплатное предоставление жилья государством гарантирует не всем, а только тем категориям гражданам, которые, с одной стороны, прямо указаны в законе, а с другой – являются нуждающимися в улучшении жилищных условий. Новый жилищный кодекс гарантирует им такие права, обеспечив, таким образом, заключение договоров социального найма.

Порядок предоставления помещения по договору социального найма необходимо тщательно изучить студентам, проанализировать документы, которые необходимо собрать гражданам для получения жилого помещения, научиться заполнять установленные законом формы документов.

Процесс подготовки документов для предоставления жилого помещения по договору социального найма сложный и долгий. В нём участвуют граждане, юристы, руководители структурных подразделений местной администрации, органы местного самоуправления.

Оформление соответствующих документов нередко вызывает сложности у практических работников. В связи с этим студентам, обучающимся на юридическом факультете, необходимо приобрести навыки подготовки документов правового характера и заключения договора социального найма.

## **2 Концепция игры**

Основными целями деловой игры «Предоставление жилого помещения по договору социального найма» являются:

- формирование у студентов навыков подготовки документов правового характера;
- обучение методикам заполнения унифицированных форм документов в соответствии с правилами, установленными законодательством;
- формирование навыков взаимодействия с органами местного самоуправления;
- углубление знаний по жилищному праву;
- приобретение навыков анализа конкретной ситуации, сложившейся в связи с применением жилищного законодательства.

## **3 Роли**

- Глава органа МСУ – 1 человек;
- Начальник отдела органа по предоставлению жилых помещений по договору социального найма – 1 человек;
- Граждане, желающие получить помещение по договору социального найма – 10 человек;
- Комиссия органов МСУ, принимающая и рассматривающая документы – 5 человек;
- Преподаватель – выступающий в роли консультанта;
- Работники отдела, принимающего документы на постановку на очередь на улучшение жилищных условий – 3 человека;
- юристы органа МСУ – 5 человек.

## **ВАРИАНТЫ ПРАКТИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ**

8 граждан РФ и 2 гражданина Узбекистана, имеющих статус вынужденных переселенцев решили подать документы в орган МСУ для постановки на учёт в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан. Иванов, Петров, Сидоров, Алёшин, Вовкин, Доброштанов, Васильков, Матвеев – граждане РФ, а Магомедова и Сулейманова – вынужденные переселенцы, у всех различные основания для постановки на учёт в качестве нуждающихся, различный состав членов семьи, различное материальное положение.

Все граждане должны подать документы на улучшение жилищных условий в орган МСУ.

Орган МСУ, изучив поданные документы, принимает решение о постановке на учёт или в отказе, направляет гражданину соответствующее решение. Если решение положительное, юристы органа МСУ проверяют достоверность указанных в документах фактов и соответствие принятого решения действующему законодательству.

Глава органа МСУ подписывает постановление о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, на основании которого с гражданами заключается договор социального найма.

## **ПОДГОТОВКА К ДЕЛОВОЙ ИГРЕ**

За две недели до проведения деловой игры преподаватель раздаёт студентам её сценарий, если он не включён в практикум изучаемой дисциплины и предлагает студентам изучить его к следующему классно-групповому занятию.



За неделю до проведения игры преподаватель на классно-групповом занятии, проверив наличие студентов в аудитории, разъясняет им цели, условия, процедуру, время и место её проведения, характер подготовительной работы.

С участием студентов тщательно прорабатываются основные характеристики особенности предлагаемых ролей. Студенты могут предложить ввести в игру новые роли, а также внести соответствующие коррективы в предложенную для обсуждения ситуацию.

С участием преподавателя и студентов подбираются ключевые фигуры игры. Приветствуется самовыдвижение студентов на роли.

Целесообразно рекомендовать студентам предварительно подготовить тезисы выступлений, проекты необходимых документов, вопросы к участникам и использовать их в ходе игры. Непосредственно перед проведением игры преподаватель проверяет готовность студентов к ней, консультирует их, оказывает помощь. При этом он ориентирует студентов на то, чтобы деловая игра носила дискуссионный и творческий характер с активным участием всей учебной группы.

### **ЗАДАНИЕ К ДЕЛОВОЙ ИГРЕ**

#### **«Предоставление жилого помещения по договору социального найма»**

**Студенты в соответствии с выбранными ролями выполняют следующие задания:**

1) глава органа МСУ – подготовить проект постановления главы города о предоставлении гражданам жилых помещений по договору социального найма и о заключении договора социального найма;

2) начальник отдела органа по предоставлению жилых помещений по договору социального найма – подготовить форму заявления, необходимую для заполнения гражданами, желающим встать на учёт на улучшение жилищных условий, изучить порядок работы комиссии, решающей вопрос о постановке граждан на учёт на улучшение жилищных условий, изучить правовые основания постановки граждан на учёт на улучшение жилищных условий, основания отказа в постановке на учёт, подготовить проекты писем, в которых гражданина либо ставят на учёт, либо отказывают в постановке на учёт;

3) граждане, желающие получить жилое помещение по договору социального найма – подготовить пакет документов, необходимый для постановки гражданина на учёт, или не дающего права на постановку на учёт;

4) комиссия органов МСУ, принимающая и рассматривающая документы – изучить основания отказа в постановке на учёт, знать документы, необходимые для подтверждения оснований права на постановку на учёт в качестве нуждающегося в жилом помещении, подготовить проекты писем, в которых гражданина либо ставят на учёт, либо отказывают в постановке на учёт;

5) преподаватель – консультация студентов в процессе подготовке и проведения игры;

б) работники отдела, принимающего документы на постановку на очередь на улучшение жилищных условий – знать список документов, необходимых для постановки на учёт, уметь проконсультировать гражданина о том, где и в каком органе он может получить необходимые документы для постановки на очередь (составить список необходимых документов и органов, предоставляющих их), изучить работу специалиста, принимающего документы;

7) юристы органа МСУ – осуществляют правовой анализ предоставленных гражданином документов и правильность вынесенного решения комиссией, найти ошибки в документах и исправить их, необходимо давать правовую консультацию гражданам и подготовить проекты договора социального найма для каждого гражданина, которому предоставлено жилое помещение по договору социального найма, дают экспертное заключение для подведения итогов деловой игры.

### **ПРИМЕРНЫЙ ПЛАН ПРОВЕДЕНИЯ ДЕЛОВОЙ ИГРЫ**

Преподаватель как руководитель игры объявляет её тему, проверяет наличие студентов, получивших роли, их готовность к игре, проводят двух-трёхминутный инструктаж.

8 граждан РФ и 2 гражданина Узбекистана, имеющих статус вынужденных переселенцев подают документы в орган МСУ для постановки на учёт в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан. Приём документов ведут 3 человека – работники отдела по приёму документов. Работники отдела должны пригласить очередного гражданина на первичную консультацию, просмотреть документы и сказать гражданину, каких документов ему не хватает для постановки на учёт в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. Если все докумен-

ты собраны – предоставить для заполнения соответствующую форму заявления и объяснить гражданину порядок рассмотрения его заявления и сроки рассмотрения. У Иванова, Петрова, Сидорова, Алёшина, Вовкина, Доброштанова, Василькова, Матвеева – граждане РФ, а Магомедова и Сулейманова – вынужденных переселенцев, различные основания для постановления на учёт в качестве нуждающихся, различный состав членов семьи, различное материальное положение. Граждане РФ должны правильно собрать документы, если документы будут собраны не правильно, или будут не все необходимые документы – то задание считается выполненным не в полном объёме.

Все граждане должны подать документы на улучшение жилищных условий в орган МСУ.

Далее работник отдела передаёт поступившие документы на комиссию. Комиссия из 5 человек собирается и поочередно рассматривает документы, которые поданы гражданами и принимает в течение 2 - 3 минут решение об отказе или о постановке гражданина на учёт.

Комиссия, изучив поданные документы, принимает решение о постановке гражданина на учёт или в отказе, направляет гражданину соответствующее решение.

Если решение положительное, юристы органа МСУ проверяют достоверность указанных в документах фактов и соответствие принятого решения действующему законодательству и готовят проект постановления и договора социального найма жилого помещения.

Глава органа МСУ подписывает постановление о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, на основании которого с гражданином заключается договор социального найма.

Юристы вызывают гражданина на консультацию и подписывают подготовленный договор социального найма жилого помещения.

#### **4 Ожидаемый результат**

Преподаватель поочередно предоставляет слово юристам для экспертного заключения о работе участников игры. Юристы-эксперты в течение 3 – 5 минут оценивают подготовленность студентов к деловой игре, активность и компетентность участников игры, конструктивность вносимых ими предложений. Они кратко анализируют выступления всех участников, отмечая как положительные, так и отрицательные стороны, и дают им оценку. При этом учитывается активность студентов, знание ими законов практики их применения, умение подготовить документы правового характера, правильно использовать типовые унифицированные формы документов, умение общаться с руководящими работниками, отстаивать свои позиции, вести диалог, умение принимать оптимальные решения и правильно строить отношения с органами МСУ. Преподаватель, не повторяя сказанного экспертами, в течение 5 минут подводит итоги проведённого занятия и кратко анализирует заключения.

#### **Критерии оценки:**

- оценка «отлично» выставляется студенту, если он в процессе деловой игры приводил мнения различных ученых, выдвигал собственное мнение и отстаивал его, опираясь на аргументированные доводы в рамках предложенной ему роли. При аргументации использовал новейшее законодательство по теме, материалы судебной практики, в том числе опирался на правовые позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного суда Российской Федерации. Приводил доводы и мнения юристов ученых и практиков. При ответе студент должен демонстрировать высокий уровень знания соответствующей темы и творческий подход к обоснованию своей точки зрения;

- оценка «хорошо» выставляется студенту, если он в процессе деловой игры приводил мнения различных ученых, выдвигал собственное мнение, в рамках своей роли, однако отстаивал свою позицию недостаточно аргументировано, а также если его выступления не соответствуют требованиям, предъявляемым к оценке отлично;

- оценка «удовлетворительно» выставляется, если студент в процессе игры, не смог правильно и убедительно сыграть предложенную ему роль, хотя и показал, что имеет хорошие знания темы, однако не имеет собственного мнения, либо не умеет аргументировать его, либо не имеет его, представляет свои доводы неубедительно, не задействует необходимое количество источников по теме.

- оценка «неудовлетворительно» выставляется, если студент не справился с предложенной ему ролью, не имеет необходимого объема знаний по теме деловой игры.

## **В4. Индивидуальное задание (Составление юридических документов)**

### *Методические указания*

Индивидуальные задания понимаются как последовательность частично регламентированных задач, имеющих уникальное решение, определяемое индивидуальными способностями исполнителя (знаниями, умениями, навыками и природными способностями). Роль, которую должны играть ИТЗ в процессе профессионального становления студента, достижения им высшей точки профессиональной подготовки, заставляют считать их составной частью акмеологии - науки, изучающей феноменологию, закономерности и механизмы развития человека на ступени его профессиональной зрелости.

### **Раздел 1. Общие положения жилищного права**

#### **Задание №1.**

Заполните заявление о регистрации по месту жительства (Приложение А), в соответствии со следующим данными: заявитель – Иванова Анна Олеговна, прибыла из г. Гая в г. Оренбург и желает зарегистрироваться в квартире своей матери Грачевой Виктории Сергеевны.

### **Раздел 2 Объекты жилищных правоотношений**

#### **Задание № 1.**

Заполнить паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях (Приложение Б).

#### **Задание № 2**

Опираясь на образец данный в Приложении В составить заявление о переводе жилого помещения в нежилое помещение.

Егоров Алексей Федорович хочет перевести из жилого помещения в нежилое помещение квартиру, расположенную на 1-м этаже многоэтажного жилого дома, перепланированную под парикмахерскую. Перепланировка заключается в изменении конфигурации помещения в виде установки перегородки в коридоре площадью 9,9 кв. м., уменьшении площади коридора под № 1 до 3,6 кв. м. и образовании подсобного помещения № 5 площадью 3,9 кв. м. в связи с обустройством выхода на улицу.

### **Раздел 3 Осуществление и защита жилищных прав**

#### **Задание 1**

Составьте исковое заявление о восстановлении права пользования жилым помещением и вселении в жилое помещение

#### **Задание № 1.**

Опираясь на образец данный в Приложении В составить заявление о переводе жилого помещения в нежилое помещение.

Егоров Алексей Федорович хочет перевести из жилого помещения в нежилое помещение квартиру, расположенную на 1-м этаже многоэтажного жилого дома, перепланированную под парикмахерскую. Перепланировка заключается в изменении конфигурации помещения в виде установки перегородки в коридоре площадью 9,9 кв. м., уменьшении площади коридора под № 1 до 3,6 кв. м. и образовании подсобного помещения № 5 площадью 3,9 кв. м. в связи с обустройством выхода на улицу.

### **Раздел 4. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения.**

#### **Задание №1**

Составьте договор, по образцу (Приложение Г), купли-продажи с использованием кредитных средств ОАО «Сбербанк» на покупку 2-комнатной квартиры, которая находится в городе Оренбург.

### **Раздел 5. Сделки с жилыми помещениями**

#### **Задание №1**

Составьте договор социального найма с использованием типового договора социального найма, по образцу (Приложение Д), в котором нанимателем является Виктор Иванов с супругой и двумя несовершеннолетними детьми.

#### **Задание № 2**

Составьте проект договора коммерческого найма жилого помещения, по образцу (Приложение Е), укомплектованного мебелью и бытовой техникой. В договор включите следующие данные:

а) объект договора – 2-комнатная квартира в Оренбурге, принадлежащая Татьяне Хохловой;

- б) нанимателем является семья Зотовых, состоящая из трех человек;
- в) срок договора – один год;
- г) наймодатель не возражает против сдачи сдаваемого им помещения семье Зотовых в поднаем последними;
- д) обязанности нанимателя: текущий ремонт помещения, оплата квартиры, коммунальных услуг и телефона;
- е) возможность досрочного расторжения договора в случае досрочного возвращения из командировки наймодателя или невыполнения обязанностей нанимателя;
- ж) сумма ежемесячного платежа семьей Зотовых Татьяне Хохловой и ответственность за нарушение сроков платежа.

#### **Раздел 6. Управление многоквартирным домом**

##### **Задание №1**

Составьте проект решения общего собрания ТСЖ об установке во дворе дома шлагбаума, по образцу (Приложение Ж).

##### **Задание №2**

Составьте устав Товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, или жилищно-строительного кооператива, по образцу (Приложение З).

##### **Задание №3**

Составьте проект договора, по образцу (Приложение К):

- управления многоквартирным домом с управляющей организацией;

#### **Раздел 7 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

##### **Задание №1**

Рассчитайте и заполните квитанцию (Приложение И) сколько нужно заплатить Иванову Н. за электроэнергию за ноябрь, если 1 киловатт-час электроэнергии стоит 1 рубль 80 копеек. Счетчик электроэнергии 1 ноября показывал 12 625 киловатт часов.

##### **Задание №2**

Составьте, по образцу (Приложение Л), протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о решении проведения капитального ремонта.

## **Блок С**

### **Задания практико-ориентированного и/или исследовательского уровня**

#### **Раздел 1 Общая характеристика жилищного права**

1.1 Правительство Оренбургской области приняло постановление, согласно которому граждане, имеющие в собственности деревянные дома с физическим износом 50% должны передать их в собственность области за соответствующее возмещение и переселить во вновь построенные дома государственного жилищного фонда.

Правомерно ли лишение граждан права собственности на их жилище?

Какие статьи Конституции РФ регулируют вопросы защиты права на жилище?

В каких случаях, согласно Конституции РФ, допускается ограничение (в том числе жилищных) прав граждан?

1.2 Сидорова до настоящего времени проживавшая в г. Одессе, приехала в г. Бузулук к своему сыну, проживающему с женой и тремя детьми в двухкомнатной квартире. Поскольку постоянного жилья в г. Одессе она не имела, то решила обратиться к администрации г. Бузулук с просьбой о предоставлении ей комнаты по адресу ул. Московская, д.16. Этот дом в ближайшее время подлежит сносу.

Имела ли Сидорова право обращаться в администрацию г. Бузулук?

Прокомментируйте ее действия и скажите, может ли ей, в случае благоприятного для нее исхода дела, быть предоставлена площадь в таком доме?

Если, ожидая ответ, она все же вселилась в одну из комнат вышеуказанного дома, можно ли считать, что она вступила в жилищные отношения?

1.3 Бывшая жена Якина после расторжения брака летом 2004г. продолжала проживать в квартире мужа, которую он приватизировал пять лет тому назад. Муж обратился в суд с иском о признании бывшей жены утратившей право пользования квартирой и выселении её без предоставления другого жилого помещения.

Решите дело. Каким образом решён вопрос об обратной силе закона в жилищном законодательстве?

1.4 Возвращаясь домой в состоянии алкогольного опьянения, Земцов Д.В. пытался открыть входную дверь и сломал по неосторожности домофон.

Регулирует ли действия Земцова Д.В. жилищное законодательство? Если не регулирует, то нормами какого законодательства следует руководствоваться? Если таких норм нет, то почему?

1.5 Масин В. П. со своей семьёй в течение трёх лет проживал с разрешения начальника строительного поезда в специальном вагончике. Он регулярно вносил плату за жильё и коммунальные услуги как остальные жильцы. После увольнения с работы по собственному желанию Масину В. П. с семьёй предложили освободить занимаемое помещение. Он сделать это отказался, поскольку ему больше нигде было жить.

Суд удовлетворил иск начальника поезда о выселении Масина В. П. с семьёй без предоставления другого жилья.

Правильно ли решено дело?

Какие правовые отношения существовали между Масиным В. П. и истцом по поводу пользования помещением? Каким законом следует воспользоваться для разрешения спора?

#### **Раздел 2 Объекты жилищных прав**

2.1 Ларина обратилась в суд с иском к управлению народного образования о приватизации жилого дома. Истица сослалась на то, что в данном доме она проживает на правах нанимателя с 1940 года и намерена его приватизировать, но ответчик, на балансе которого находится домовладение, ей в этом отказал.

Согласно имеющимся в материалах дела техпаспорту, поэтажному плану строения дом со-

стоит из нескольких квартир с отдельными входами, его общая полезная площадь составляет 150 кв. м., и кроме истицы в нем постоянно проживало несколько семей, которые переселены из-за ветхости строения. Ответчик также уточнил, что дом возводился в свое время управлением народного образования, то есть отнесен к индивидуальному жилищному фонду и вводился в эксплуатацию как служебное жилое помещение для обеспечения учителей на период их работы.

Дайте юридическую консультацию по этому делу.

2.2 Соиков решил без согласования построить себе балкон на втором этаже девятиэтажного дома. Дайте заключение по данной ситуации.

2.3 В ст.50 ЖК РФ имеется понятие «уровень обеспеченности жилой площадью». Объясните, что означает это понятие и как этот уровень определяется. Какая разница между т.н. «учётной нормой», «нормой жилой площади», «нормой предоставляемого жилого помещения» и «социальной нормой»?

2.4 Жители дома (часть из них была собственниками квартир, часть занимала жилые помещения на условиях договора социального найма) обратились в суд с требованием о предоставлении им других жилых помещений, взамен занимаемых, по причине того, что их дом не пригоден для постоянного проживания. Жители дома указывали, что дому уже 50 лет, после землетрясений дом дал трещины, расположенные рядом с домом девятиэтажные дома закрывают весь свет.

В чьей компетенции сегодня находится вопрос о признании жилых помещений непригодными для проживания? Являются ли приведенные доводы достаточными для признания данного жилого дома непригодным для проживания?

Какое решение должен вынести суд?

### **Раздел 3 Осуществление и защита жилищных прав**

3.1 В юридическую клинику обратился гражданин с вопросом о том, в каких случаях и кем может быть ограничено его право на неприкосновенность жилища. Необходимо подготовить и дать устную консультацию по данному вопросу.

3.2 Семья Меньшовых проживает в квартире на первом этаже многоэтажного дома. Члены семьи решили купить себе квартиру на другом этаже, а занимаемую ими жилую площадь продать организации для использования под офис. Однако организация выражает сомнение в законности такой сделки и просит Меньшовых перевести жилое помещение в нежилое.

Меньшовы обратились к юристу с вопросом, каким образом можно перевести жилое помещение в нежилое. Каким образом решается вопрос о переводе жилого помещения в нежилое? По каким основаниям жилое помещение переводится в нежилое? Какие документы необходимо предоставить для решения вопроса о переводе? Дайте юридическую консультацию от имени юриста.

3.3 К гражданину Ветрову М.П., проживающему по адресу: г. Бузулук, ул. Весенняя, д.87, кв.9, около 18.30 позвонили в квартиру и потребовали открыть дверь. Ему сказали, что в доме производится обход сотрудниками полиции с целью проверки соблюдения гражданами правил регистрационного учета. Ветров М.П. дверь открыть отказался.

Как вы считаете, правильно ли поступил Ветров? Аргументируйте свой ответ.

3.4 Сенчева проживает со своей семьёй в приватизированной ею квартире, там она и зарегистрирована. Она унаследовала квартиру в другом городе и обратилась с просьбой о регистрации в унаследованной квартире, в чём ей было отказано. Она обратилась в суд с жалобой, где просила зарегистрировать её также и во второй квартире, поскольку отсутствие регистрации, по её мнению, ограничивает её в праве распоряжения.

Также, по её мнению, отказ регистрирующего органа, ограничивает её права на свободный выбор места жительства. Суд отказал в удовлетворении жалобы. Верно ли решение суда? Каким образом может быть ограничено право на жилище и право на свободный выбор место пребывания и жительства?

### **Раздел 4 Право собственности и другие вещные права на жилое помещение**

4.1 Климova З. И. с мая 2015 г. является собственником комнаты № 1 в коммунальной квартире. Собственником комнаты № 2 в указанной квартире является Абрамова О. И., в которой также проживает Пухов В. П. Пухов В. П. проживает в антисанитарных условиях, места общего поль-

зования 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 сентября 2015 года по результатам комиссионного обследования коммунальной квартиры 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 к адвокату с вопросом может ли она обратиться в суд с иском о выселении соседа Пухова В. П. из комнаты № 2, коммунальной квартиры? Дайте юридическую консультацию от имени адвоката.

4.2 Потапова И. Ю. после смерти своего сожителя Кучина Л. Д. обратилась к нотариусу с заявлением о вступлении в наследство в отношении квартиры, приобретенной ими совместно, но зарегистрированной на Кучина Л. Д. В каком порядке и возможно ли признание права собственности Потаповой И. Ю. на данную квартиру? Подготовьте юридическое заключение по данному делу от имени нотариуса.

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

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

4.4 Супруги Шишкины много лет стоят в очереди на жилье. Недавно муж унаследовал квартиру своих родителей. Шишкины обратились к юристу за консультацией с вопросами:

Как это обстоятельство может отразиться при предоставлении им новой квартиры?

Будет ли учитываться при предоставлении жилых помещений гражданам по договорам социального найма (бесплатно) имеющееся у них жилье, как занимаемое по месту регистрации (прописки), так и принадлежащее им на праве собственности?

Имеет ли значение, по какому правовому основанию гражданин стал собственником жилого помещения?

4.5 Яковлева, проживает на территории Оренбургской области, недавно вышла замуж, но жить с мужем негде. Пробовала жить с родителями, но и у ее, и у его родителей, и без них тесно. На покупку жилья денег пока не накопила. Снимают комнату. Яковлева обратилась в юридическую консультацию адвокатов с вопросами: имеет ли она с мужем право стать на очередь на получение жилого помещения в муниципальном доме, и какие в Оренбургской области существуют программы по обеспечению права граждан на жилье.

Дайте письменную консультацию от имени адвоката.

4.6 Алексеева и ее брат Алексеев проживали в двухкомнатной квартире, собственником которой был брат. После смерти Алексеева квартиру получил по праву наследования его сын, который стал требовать, чтобы Алексеева освободила квартиру, так как она не имеет никаких прав на квартиру, а сам Алексеев-младший имеет семью в составе четырех человек и нуждается в жилье. Сын Алексеева обратился за помощью к юристу с вопросами о том, может ли он обратиться в суд с иском о выселении Алексеевой? Дайте от имени юриста правовую консультацию в устной или письменной форме.

## **Раздел 6 Управление многоквартирным домом**

6.1 К юристу в юридическую консультацию обратился гражданин-представитель собственников жилых помещений многоквартирного дома с просьбой дать ему консультацию по вопросу выбора наиболее оптимального способа управления домом. Подготовьте письменную или устную консультацию по данному вопросу от имени юриста.

6.2 23 мая 2015 года между ЖСК «Жилищник» в лице председателя Крылова И. С. и Исеевым В. С. был заключен договор № 7, согласно которому в силу удовлетворения своих потребностей в жилом помещении Исеев В. С. вступил в члены ЖСК, осуществляющий строительство жи-

лого дома по адресу: город Бузулук, ул. Московская, дом 5, планируемый срок окончания строительства которого определен как «февраль 2016 года», в целях дальнейшего получения в собственности однокомнатной квартиры общей площадью 32,5 кв.м.

В качестве исполнения принятых на себя обязательств, Исеевым В. С. в ЖСК «Жилищник» были внесены паевой, вступительный и членские взносы в размере 650 000 рублей.

Решением заседания правления ЖСК «Жилищник» от 13 января 2016 года, на основании заявления о выходе члена из ЖСК, Исеев В. С. был исключен из ЖСК «Жилищник» с обязательством возврата ему уплаченных взносов в размере 650 000 рублей в срок до 01 марта 2016 года.

В связи с тем, что ЖСК «Жилищник» в срок до 01 марта 2016 года не исполнило принятые на себя обязательства по возврату Исеев В. С. уплаченных взносов Исеев В. С. обратился в суд с иском о расторжении договора № 7 от 11 мая 2016 года с членом ЖСК «Жилищник» со взысканием с ЖСК «Жилищник» задолженности по невыплаченным паевым, вступительным и членским взносам в размере 650 000 рублей.

Дайте юридическое заключение по данному делу.

6.3 Мария Ушакова, проживающая в городе Бузулук по адресу, ул. М. Егорова, дом 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 за коммунальные услуги, обустройства придомовой территории и др.

В связи с тем, что в доме, где проживала Мария Ушакова, не создано товарищество собственников жилья, она решила выйти с инициативой к жильцам дома о его создании, разместив на подъезде объявление: «24 июня 2016 г. 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 Мария Ушакова было 80 квартир, из которых однокомнатных – 35; двухкомнатных – 25; трехкомнатных – 20.

При этом в однокомнатных квартирах проживало собственников 120 человек и 30 человек нанимателей по договору социального найма; в двухкомнатных квартирах собственников – 150 человек и 20 человек нанимателей по договору социального найма; в трехкомнатных квартирах 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: «ТСЖ 12А». Заданное решение проголосовало «за» – 176 человек, «против» – 24 человека. Нанимателям жилых помещений голосовать было запрещено, поскольку они не имели права. Решение было оформлено протоколом, подписанного 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 чем, они, обратились с иском в суд о признании решения собственников от 24 июня 2016 г. о создании товарищества собственников жилья «ТСЖ 12А» незаконным.

Правомерно ли решение собрания собственников дома по адресу: ул. М.Егорова, дом 12А о создании товарищества собственников жилья. Изменится ли ситуация задачи, если число проголосовавших «за» составило бы – 150 человек?

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?

Подготовьте юридическое заключение по делу.

6.4 На территории города Бузулука по адресу: улица Крымская, дом 12, корпус 1, расположен многоквартирный дом, в котором имеются жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности города Бузулука.



Частью 4 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. Если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Согласно информации Администрации города Бузулука, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Бузулук, улица Крымская, дом 12, корпус 1 в 2016 году не проводился.

Непринятие администрацией города Бузулука мер в части организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации нарушает права и законные интересы жильцов многоквартирного по адресу: город Бузулук, улица Крымская, дом 12, корпус 1, в том числе Смирновой Т. В., которая проживает в квартире № 45, и которая обратилась в Бузулукскую межрайонную прокуратуру. Прокурор, действуя в интересах Смирновой Т. В., обратился в суд с иском к администрации города Бузулука о возложении обязанности организовать и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Подготовьте юридическое заключение по данному делу.

## **Раздел 7 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

7.1 Валентина Козлова проживает в двухкомнатной квартире, общей площадью 72 кв.м. вместе со своими совершеннолетними детьми Марией, 29.11.1996 года рождения, которая является студенткой юридического факультета государственного университета, за счет средств бюджета и Анной 13.05.1998 года рождения, обучающейся в медицинском колледже на платной основе.

Собственником квартиры, которая приобретена по договору купли-продажи № 245-87/2010 и 2010 году, является Валентина Козлова, которая на момент приобретения квартиры возглавляла крупную риэлторскую компанию «Атлант-ВК».

Многokвартирный дом, в котором располагается квартира, находится п управлении ООО «Жилсервис» на основании договора управления.

27 января 2016 г. фирма «Атлант-ВК» по решению арбитражного суда была исключена из государственного реестра юридических лиц.

Валентина Козлова осталась без работы и с этого периода не могла оплачивать за жилое помещение и коммунальные услуги. На неоднократные требования ООО «Жилсервис» об оплате задолженности в размере 45 000 рублей. Валентина Козлова не реагировала, считая, что если она не имеет доходов, то в течение одного года она может не платить за жилое помещение и коммунальные услуги. ООО «Жилсервис» обратилось в суд о взыскании задолженности за жилищные и коммунальные услуги.

Предоставляет ли жилищное законодательство собственнику жилого помещения право отсрочки оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги в случае отсутствия места работы?

Буду ли нести ответственность дети Валентины? Если, да то какую ответственность?

Подготовьте юридическое заключение по данной ситуации.

7.2 Егоров Ю. В. с 1982 года является нанимателем жилого помещения, расположенного по адресу: город Бузулук, ул. Московская, дом 7, квартира 3, находящегося и собственности городской администрации. Квартира Егорова Ю. В. расположена в деревянном двухквартирном жилом доме 1973 года постройки, капитальный ремонт которого никогда не производился. По состоянию на 1 февраля 2016 года установлено, что дом нуждается в капитальном ремонте, а именно в замене сгнивших до окон венцов и оконных коробок, восстановлении фундамента и кровли. В ноябре 2016 года Егоров К. В. самостоятельно произвел капитальный ремонт занимаемого по договору социального найма жилого помещения на сумму 125 000 рублей.

В связи с тем, что правомочия собственника и наймодателя администрация города Солнечногорска надлежащим образом не исполняет свои обязательства по содержанию и капитальному ремонту жилого помещения, что нарушает права Егорова Ю. В. на пользование жилым помещением, отвечающим санитарным и техническим нормам Бузулукский межрайонный

прокурор в интересах Егорова Ю. В. обратился в суд с иском к администрации города Бузулука о взыскании в его пользу расходов на капитальный ремонт жилого помещения.

Подготовьте юридическое заключение по данной ситуации.

## **Вопросы для семинара - дискуссии**

### **Раздел 1 Общая характеристика жилищного права**

1. Конституционное право граждан на жилище.
2. Обеспечение условий для осуществления права на жилище.
3. Основные направления государственной жилищной политики России.

### *Вопросы семинара-конференции*

### **Раздел 5 Сделки с жилыми помещениями**

1. Сделки с жилыми помещениями: общая характеристика.
2. Купля-продажа жилого помещения.
3. Мена жилого помещения.
4. Дарение жилого помещения.
5. Наем жилого помещения.
6. Договор пожизненного содержания с иждивением.
7. Безвозмездное пользование жилым помещением.
8. Приватизация жилых помещений.
9. Ипотека жилых помещений

## ***Блок D***

### **Вопросы к экзамену**

1. Понятие и особенности жилищного права. Жилищное право как наука и учебная дисциплина
2. Право граждан на жилище. Реализация права граждан на жилище
3. Жилищная политика Российской Федерации
4. Принципы жилищного права. Предмет и метод жилищного права
5. Место жилищного права в системе российского права. Общая характеристика системы жилищного права
6. Понятие и виды источников жилищного права. Действие жилищного законодательства во времени, пространстве и по аналогии
7. Жилищный кодекс РФ как основной источник жилищного права
8. Понятие, структура и виды жилищных правоотношений
9. Полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений
10. Понятие и правовая характеристика объекта жилищных правоотношений. Виды жилых помещений, их назначение и пределы использования
11. Государственная регистрация прав на жилые помещения
12. Жилищный фонд: понятие и виды
13. Страхование жилых помещений
14. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение
15. Переустройство и перепланировка жилых помещений
16. Общие положения о вещных правах на жилые помещения
17. Права и обязанности собственника жилого помещения. Права и обязанности членов се-

мы и других граждан, проживающих совместно с собственником

18. Прекращение права собственности на жилое помещение при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

19. Пользование жилыми помещениями, предоставленными по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением

20. Выселение граждан из жилых помещений

21. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире

22. Принципы, условия и порядок приватизации жилых помещений. Ограничения в приватизации жилых помещений

23. Участие граждан в приватизации жилья. Особенности участия в приватизации жилья несовершеннолетних граждан, иностранных граждан и лиц без гражданства

24. Право на жилое помещение граждан, которые не получили свою долю при оформлении приватизации занимаемого жилого помещения

25. Условия и последствия передачи жилого помещения гражданам в общую собственность

26. Оформление приватизации жилых помещений. Деприватизация жилого помещения

27. Общие положения договора найма (коммерческого найма) жилого помещения. Сравнительно-правовая характеристика договора найма и договора социального найма жилого помещения

28. Порядок и условия заключения договора найма жилого помещения

29. Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения

30. Безвозмездная жилищная субсидия и другие формы финансовой поддержки обеспечения граждан жильем

31. Предоставление жилищных кредитов

32. Понятие и виды сделок (договоров) с жилыми помещениями

33. Условия действительности сделок с жилыми помещениями. Взимание государственной пошлины (нотариального тарифа)

34. Недействительные сделки с жилыми помещениями и их виды

35. Наследование жилых помещений

36. Особенности обеспечения жилыми помещениями работников организаций

37. Общие положения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма

38. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся и предоставление им жилых помещений

39. Понятие, предмет и форма договора социального найма жилого помещения

40. Права, обязанности и ответственность сторон по договору социального найма жилого помещения. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма

41. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма

42. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. Временные жильцы

43. Изменение договора социального найма и его расторжение (прекращение)

44. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда. Назначение специализированных жилых помещений

45. Основания предоставления специализированных жилых помещений. Порядок предоставления отдельных видов специализированных жилых помещений

46. Предоставление и использование жилых помещений в качестве специализированных в жилищном фонде организаций (юридических лиц)

47. Общие положения о жилищных и жилищно-строительных кооперативах. Органы управления жилищным кооперативом

48. Прием в члены жилищного кооператива. Реорганизация и ликвидация кооператива

49. Предоставление и использование жилого помещения в домах жилищного кооператива.

Прекращение членства в жилищных кооперативах

50. Общие положения о товариществах собственников жилья

51. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья

52. Членство в товариществе собственников жилья и органы его управления. Финансовая и

хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

53. Общие положения о внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Предоставление субсидий и компенсаций на оплату жилого помещения и коммунальных услуг
54. Общие положения об управлении многоквартирными домами
55. Договор управления многоквартирными домами
56. Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах. Формирование фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
57. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
58. Защита жилищных прав: общие положения. Разрешение жилищных споров судами
59. Юридические заключения и консультации по вопросам реализации и защиты прав субъектов жилищных правоотношений, исполнению ими своих обязанностей
60. Государственный жилищный надзор, муниципальный и общественный контроль

**В экзаменационный билет включено два теоретических вопроса и практическое задание из блоков В и С, соответствующие содержанию формируемых компетенций.**

### **Описание показателей и критериев оценивания компетенций, описание шкал оценивания**

#### **Порядок формирования оценок по дисциплине**

Оценочные средства	Критерий для оценки «5»	Критерий для оценки «4»	Критерий для оценки «3»	Критерий для оценки «2»
Устный опрос	прочные знания основных процессов изучаемой предметной области, ответ отличается глубиной и полнотой раскрытия темы; владение терминологическим аппаратом; умение объяснять сущность, явлений, процессов, событий, делать выводы и обобщения, давать аргументированные ответы, приводить примеры; свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа.	прочные знания основных процессов изучаемой предметной области, ответ отличается глубиной и полнотой раскрытия темы; владение терминологическим аппаратом; умение объяснять сущность, явлений, процессов, событий, делать выводы и обобщения, давать аргументированные ответы, приводить примеры; свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа. Однако допускается одна -	в основном знание процессов изучаемой предметной области, ответ, отличающийся недостаточной глубиной и полнотой раскрытия темы; знанием основных вопросов теории; слабо сформированными навыками анализа явлений, процессов, недостаточным умением давать аргументированные ответы и приводить примеры; недостаточно свободным владением монологической речью, логичностью и последовательностью ответа. Допускается несколько ошибок в содержании ответа	незнание процессов изучаемой предметной области, ответ, отличающийся неглубоким раскрытием темы; незнанием основных вопросов теории, несформированными навыками анализа явлений, процессов; неумением давать аргументированные ответы, слабым владением монологической речью, отсутствием логичности и последова-

		две неточности в ответе		тельности. Допускаются серьезные ошибки в содержании ответа. Отказ без уважительной причины дать ответ на заданный вопрос
Письменная работа	вопрос раскрыт полностью и без ошибок, написан правильным литературным языком без грамматических ошибок в юридической терминологии, умело использованы ссылки на источники права	вопрос раскрыт более чем наполовину, но без ошибок, имеются незначительные и/или единичные ошибки, использованы ссылки менее чем на половину рекомендованных по данному вопросу источников права, допущены 1–2 фактические ошибки	вопрос раскрыт частично, написано небрежно, неаккуратно, использованы неопределенные сокращения, затрудняющие ее прочтение, допущено 3–4 фактические ошибки	обнаруживается общее представление о сути вопроса, задание не выполнено (ответ отсутствует или вопрос не раскрыт)
Тестирование	85-100%	70-84%	50-69%	0-49%
Выполнение практических заданий	практическое задание выполнено, верно, и в полном объеме согласно предъявляемым требованиям, проведен правильный анализ, сделаны аргументированные выводы, даются ответы на дополнительные вопросы; обобщение практики выполнено и представлено в соответствии с требованиями	выполнены требования к оценке "5", но допущены 2-3 недочета	выполнена работа не полностью, но объем выполненной части таков, что позволяет получить правильные результаты и выводы; в ходе проведения работы были допущены ошибки.	выполнена работа не полностью или объем выполненной части работы не позволяет сделать правильных выводов
Решение практических ситуаций	самостоятельно и правильно решена практическая ситуация, уверенно, логично, последовательно и аргументировано излагал свое реше-	в основном самостоятельно и правильно решена практическая ситуация, уверенно, логично, последовательно и	в основном решена практическая ситуация, допущены несущественные ошибки, представленное в юридическом заключении (консуль-	задание не выполнено

	ние, используя юридические понятия, ссылаясь на нормативно-правовую базу, судебную практику; юридическое заключение (консультация) в соответствии с требованиями	аргументировано изложено решение; подготовлено юридическое заключение (консультация) в соответствии с требованиями, однако имеются 2-3 недочета	тации) решение слабо аргументировано,	
Дискуссия	материал излагается четко и лаконично; суждения и аргументы раскрываются с опорой на теоретические положения, выводы и фактический материал; приводится собственная позиция; собственная позиция автора аргументирована (приведено более одного аргумента); работа носит проблемный характер; выводы отличаются оригинальностью; активное участие в дискуссии	вопрос в целом раскрыт; представлена собственная позиция с аргументацией; представлена собственная позиция без достаточного пояснения или собственная позиция представлена, но приведен только один аргумент; суждения и аргументы приведены с опорой на теорию, но без использования фактического материала; активное участие в дискуссии	вопрос полностью не раскрыт; собственная позиция не представлена и не раскрыта; содержание ответа не дает представления о понимании темы; принимается посредственное участие в дискуссии	вопрос не раскрыт; задание не выполнено
Доклад на семинаре-конференции	работа носит самостоятельный характер и выполнена на достаточно высоком научном уровне; материал работы основан на действующем законодательстве, научной и учебной литературе; автор изучил и проанализировал материалы правоприменительной (судебной практики); выявлены проблемы правового регулирования, практики применения законодательства и сформу-	работа выполнена самостоятельно и основана на действующем законодательстве, научной и учебной литературе, изученной правоприменительной (судебной) практике; позиция автора обоснована, но недостаточно четко аргументирован; выявлены проблемы правового регулирования и сформулировано хотя бы одно	работа имеет существенные недостатки и нуждается в доработке. В частности, недостаточно обоснована позиция автора, не указаны проблемы правового регулирования, недостаточно проанализированы материалы правоприменительной (судебной) практики; имеются недостатки в оформлении работы	работа не выполнена

	лированы предложения по их решению, в том числе законодательного характера; позиция автора обоснована и аргументирована, отражает его точку зрения относительно исследуемой проблемы (вопроса); результаты научно-исследовательской работы правильно оформлены в виде научного доклада.	предложение по их решению; результаты научно-исследовательской работы правильно оформлены в виде научного доклада		
--	---	---	--	--

**Раздел 3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.**

**Тестирование**

Целью проведения тестирования в вузе является получение объективной оценки уровня учебных достижений студентов, а также анализ усвоения будущими бакалаврами, отдельных разделов и тем образовательных программ. Тестирование может проводиться в разных формах (письменной и компьютерной), не исключая и не заменяя другие формы контроля качества знаний студентов. Тестирование проводится с помощью Веб-приложения «Универсальная система тестирования БГТИ». Предусмотрена закрытая форма тестовых заданий (с одним или несколькими выбором). На тестирование отводится 60 минут. Ориентировочно на выполнение одного тестового задания отводится минимум 1 минута. В целом оптимальным временем для выполнения теста следует считать время от начала процедуры тестирования до момента наступления утомления (в среднем это время составляет 40 - 50 минут). Количество тестовых вопросов в одном варианте составляет 30 штук.

**Устный опрос**

Устный опрос проводится на практическом занятии (семинаре) по вопросам, предложенным преподавателем заранее. Часть вопросов может быть дана на самостоятельное изучение. При подготовке к практическому занятию студентам необходимо использовать рекомендуемую учебную литературу, а также нормативные правовые акты, материалы судебной практики. При проведении устного опроса преподаватель слушает студента по вопросу плана практического занятия, далее предлагает другим студентам группы дополнить ответ либо указать на неточности в прозвучавшем ответе. Далее преподаватель может задать дополнительные вопросы, носящие уточняющий характер, обобщает ответ студента. Оценка за устный ответ ставится в конце практического занятия, и складывается она из устного ответа студента, а также его работы на практическом занятии (участие в беседе, дополнение ответов других студентов и т.д.).

**Методические рекомендации проведения коллоквиума**

Коллоквиум может проводиться с целью контроля усвоения материала по теме, разделу либо модулю учебной дисциплины. Вопросы для коллоквиума должны быть предложены студентам заранее. Коллоквиум может проводиться в форме беседы со студентом на заданную тему, либо конкретный вопрос. Коллоквиум проводится в устной форме. Помимо вопросов студентам предлагается перечень литературных источников для подготовки коллоквиуму. Коллоквиум может проводиться индивидуально либо в малых группах

## **Методические рекомендации по подготовке эссе**

Эссе студента - это самостоятельная письменная работа на тему, предложенную преподавателем (тема может быть предложена и студентом, но обязательно должна быть согласована с преподавателем). Цель эссе состоит в развитии навыков самостоятельного творческого мышления и письменного изложения собственных мыслей. Писать эссе чрезвычайно полезно, поскольку это позволяет автору научиться четко и грамотно формулировать мысли, структурировать информацию, использовать основные категории анализа, выделять причинно-следственные связи, иллюстрировать понятия соответствующими примерами, аргументировать свои выводы; овладеть научным стилем речи.

Эссе должно содержать: четкое изложение сути поставленной проблемы, включать самостоятельно проведенный анализ этой проблемы с использованием концепций и аналитического инструментария, рассматриваемого в рамках дисциплины, выводы, обобщающие авторскую позицию по поставленной проблеме. В зависимости от специфики дисциплины формы эссе могут значительно дифференцироваться. В некоторых случаях это может быть анализ имеющихся статистических данных по изучаемой проблеме, анализ материалов из средств массовой информации и использованием изучаемых моделей, подробный разбор предложенной задачи с развернутыми мнениями, подбор и детальный анализ примеров, иллюстрирующих проблему и т.д.

Построение эссе - это ответ на вопрос или раскрытие темы, которое основано на классической системе доказательств. На этом этапе очень важно правильно сформулировать вопрос, на который вы собираетесь найти ответ в ходе своего исследования. Основная часть - теоретические основы выбранной проблемы и изложение основного вопроса.

Данная часть предполагает развитие аргументации и анализа, а также обоснование их, исходя из имеющихся данных, других аргументов и позиций по этому вопросу. В этом заключается основное содержание эссе и это представляет собой главную трудность. Поэтому важное значение имеют подзаголовки, на основе которых осуществляется структурирование аргументации; именно здесь необходимо обосновать (логически, используя данные или строгие рассуждения) предлагаемую аргументацию/анализ. Там, где это необходимо, в качестве аналитического инструмента можно использовать графики, диаграммы и таблицы.

В зависимости от поставленного вопроса анализ проводится на основе следующих категорий:

Причина — следствие, общее — особенное, форма — содержание, часть — целое, Постоянство — изменчивость.

В процессе построения эссе необходимо помнить, что один параграф должен содержать только одно утверждение и соответствующее доказательство, подкрепленное графическим и иллюстративным материалом. Следовательно, наполняя содержанием разделы аргументацией (соответствующей подзаголовкам), необходимо в пределах параграфа ограничить себя рассмотрением одной главной мысли. Хорошо проверенный (и для большинства — совершенно необходимый) способ построения любого эссе — использование подзаголовков для обозначения ключевых моментов аргументированного изложения: это помогает посмотреть на то, что предполагается сделать (и ответить на вопрос, хорош ли замысел). Такой подход поможет следовать точно определенной цели в данном исследовании. Эффективное использование подзаголовков - не только обозначение основных пунктов, которые необходимо осветить. Их последовательность может также свидетельствовать о наличии или отсутствии логичности в освещении темы.

Заключение - обобщения и аргументированные выводы по теме с указанием области ее применения и т.д. Подытоживает эссе или еще раз вносит пояснения, подкрепляет смысл и значение изложенного в основной части. Методы, рекомендуемые для составления заключения: повторение, иллюстрация, цитата, впечатляющее утверждение. Заключение может содержать такой очень важный, дополняющий эссе элемент, как указание на применение (импликацию) исследования, не исключая взаимосвязи с другими проблемами. Эссе оценивается в соответствии с разработанными критериями оценки в течение 10 дней, с выставлением оценки.

## **Решение практических задач**

Условия практических задач включают все фактические обстоятельства, необходимые для вынесения определенного решения по спорным вопросам, сформулированным в тексте задач. Их решение позволит добиться максимального приближения студентов к практической деятельности



юриста. Подготовка к решению задач должна начинаться с изучения учебной и дополнительной литературы по соответствующей теме. Усвоив теоретический материал, необходимо внимательно ознакомиться с содержанием рекомендованных к этой теме нормативных правовых актов. Приступая к решению задач, студент должен, прежде всего, уяснить содержание задачи, суть возникшего спора и все обстоятельства дела.

После ознакомления с условиями задачи студент должен внимательно изучить рекомендованную литературу и соответствующее законодательство. Для того чтобы успешно справиться с поставленными задачами, важно, прежде всего, уяснить их содержание. Внимательно прочитав условие, проанализировать обоснованность доводов спорящих сторон, оценить правомерность применения той или иной нормы права, указанной в условии задачи. Ответы на вопросы задач должны быть обоснованы конкретными нормативно-правовыми актами и аргументированы. При решении задач студент должен уметь грамотно излагать обстоятельства дела, пояснять к чему сводится спор, давать юридическую оценку доводам сторон и обосновывать с обязательными ссылками на конкретные нормы закона свое решение по делу.

### **Выполнение практико-ориентированного задания**

В условиях практико-ориентированного задания описывается практическая ситуация, которой необходимо дать юридическую оценку, обосновывая свой ответ ссылками на нормы действующего законодательства, материалы судебной практики. Далее необходимо составить необходимый процессуальный документ, используя данные практико-ориентированного задания. В некоторых заданиях необходимо проанализировать данные и по результатам исследования подготовить сообщение, в котором представить обобщённые выводы условия задания. Условием положительной оценки выполненного задания является отсутствие грубых ошибок и приемлемая степень оформления процессуального документа. Задание не может быть засчитано, если преподаватель обнаружит факт дословного списывания источника или копирования из интернета. Однако осмысленное переложение своими словами учебного текста вполне допустимо.

### **Деловая игра**

Целью деловой игры является приобретение навыков анализа различных правовых явлений, юридических фактов, норм и правовых отношений, являющихся объектами страховой деятельности при разрешении конкретных практических ситуаций. Необходимое время: до 90 минут. Распределение времени ролевой игры: на объяснение условий уходит приблизительно 10-15%, на работу в малых группах - 15-25%, на презентацию и обсуждение - 40-50%, на итоги - до 15%. Деловая игра проходит в несколько этапов. По окончании игры проводится тщательный и углубленный анализ участниками и «наблюдателями» приобретенного опыта, их мыслей и чувств. В завершении игры рекомендуется детальное обсуждение ситуации со студентами. Желательно, чтобы каждый участник ответил на вопросы:

- как вы себя чувствовали в той или другой роли?
- что нравилось во время игры, а что – нет?
- бывали ли вы сами в подобной ситуации?
- была ли решена проблема? Почему? Как она была решена?
- какую другую линию поведения можно было бы выбрать?
- каким образом этот опыт может повлиять на вашу последующую профессиональную

жизнь?

### **Рубежный контроль**

Целью рубежного контроля успеваемости служит периодическое обобщение и оценка индивидуальных результатов текущей успеваемости студентов очной формы обучения педагогическим работником, ведущим учебное занятие. Рубежный контроль проводится в рамках лекционных, практических (семинарских) часов, отведенных на изучение учебной дисциплины. В каждом семестре проводятся два рубежных контроля успеваемости на восьмой и четырнадцатой учебной неделе. Результаты рубежного контроля успеваемости и сведений о посещаемости студентами учебных занятий фиксируются педагогическим работником в соответствующей ведомости. Рубежный контроль проводится в виде тестирования.

Оценка успеваемости при рубежном контроле основывается на усредненном показателе текущей успеваемости конкретного студента по данной учебной дисциплине и выставляется согласно системе оценок: «отлично»; «хорошо»; «удовлетворительно»; «неудовлетворительно», «не ат-

тестован»; «не изучал»; «не проводился». Студенты, получившие оценки «неудовлетворительно», «не аттестован» или «незачет», по факту предоставления письменного объяснения причины/причин проходят рубежный контроль успеваемости в сроки, установленные деканатом факультета института по согласованию с заведующим кафедрой, за которой закреплена дисциплина. На рубежном контроле успеваемости студент при желании имеет возможность повысить текущую оценку за счет демонстрации индивидуальных учебных/научных достижений.

В процессе подготовки к рубежному контролю целесообразно составить план, разбить теоретический материал на блоки, части и учить постепенно. В процессе подготовки необходимо отмечать вопросы, которые достаточно хорошо изучены, и вопросы, которые не знакомы вообще либо знакомы частично. Чтение и запоминание текста индивидуально. Желательно сразу прочитать текст, потом выделить в нем главные мысли, потом разделить текст на части, составить план текста, выделить логическую связь между этими пунктами и потом еще раз перечитать и пересказать. Главное - понять смысл прочитанного, запомнить основные ключевые факты.

## **Экзамен**

Итоговая аттестация по дисциплине проводится в форме экзамена в соответствии с рабочей программой дисциплины и учебного плана направления подготовки 40.03.01 Юриспруденция соответствующего года набора.

Экзамен по дисциплине у студентов очной формы обучения проводится в устной форме по билетам. В экзаменационный билет включено два теоретических вопроса и практическое задание, соответствующие содержанию формируемых компетенций. Экзамен проводится в устной форме. На ответ и решение задачи студенту отводится 40 минут. По итогам выставляется дифференцированная оценка с учетом 4-балльной шкалы оценивания.

Экзамен у студентов заочной и очно-заочной форм обучения проводится в форме компьютерного тестирования с помощью веб-приложения «Универсальная система тестирования» Бузулукского гуманитарно-технологического института (филиала) ОГУ. На тестирование отводится 80 минут. Количество вопросов для экзамена 30. По итогам выставляется дифференцированная оценка с учетом 4-балльной шкалы оценивания.