

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение высшего образования  
«ПЕРМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

## ПРАКТИКУМ

*Допущено методическим советом  
Пермского государственного национального  
исследовательского университета в качестве  
учебно-методического пособия для студентов,  
обучающихся по направлениям подготовки  
бакалавров и магистров «Юриспруденция»*



Пермь 2022

УДК 349.444(075.8)  
ББК 67.404.2я73  
Ж722

**Жилищное право. Практикум : учебно-методическое пособие / Ж722** сост. Д. А. Формакидов ; Пермский государственный национальный исследовательский университет. – Пермь, 2022. – 92 с.

ISBN 978-5-7944-3823-9

Практикум является учебно-методическим пособием по предмету «Жилищное право» и предназначен для использования в учебной деятельности юридических факультетов при проведении семинарских и практических занятий по жилищному праву. Содержит теоретические вопросы, задачи, задания, темы эссе, рефератов и курсовых работ по жилищно-правовой тематике.

Практикум соответствует Федеральному государственному стандарту высшего юридического образования.

Предназначен для студентов юридических факультетов (юридических вузов), обучающихся как на бакалавриате, так и на специалитете.

**УДК 349.444(075.8)**  
**ББК 67.404.2я73**

*Печатается по решению ученого совета юридического факультета  
Пермского государственного национального исследовательского университета*

*Рецензенты:* кафедра гражданского права и гражданского процесса Прикамского социального института (зав. кафедрой – канд. юрид. наук, доцент **С. Г. Воронцов**);

профессор кафедры гражданского и предпринимательского права Иркутского института (филиала) ВГУЮ, д-р юрид. наук, доцент **С. И. Сулова**

ISBN 978-5-7944-3823-9

© ПГНИУ, 2022  
© Формакидов Д. А., составление, 2022

## **СОДЕРЖАНИЕ**

1. Организационно-методический раздел.....	4
2. Темы практических и семинарских занятий.....	12
3. Формы самостоятельной работы студентов.....	84
4. Варианты заданий для студентов заочной формы обучения.....	88

# **1. ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ**

## **Цель курса**

Комплексное исследование теоретических проблем и практики правового регулирования отношений, возникающих в жилищной сфере.

## **Задачи курса**

1. Освоение основных положений юридической науки в области жилищного права и научный анализ жилищного законодательства;
2. Формирование навыков юридического мышления путем изучения и сравнительного анализа норм жилищного законодательства с ранее действовавшим (отечественным) и зарубежным законодательством;
3. Освоение навыков самостоятельной работы с жилищным законодательством, критического осмысления прочитанного, умения последовательного изложения фактов и мыслей;
4. Формирование практических навыков путем обращения к судебной практике для иллюстрации учебного материала (курс предполагает посещение судебных заседаний, игровые занятия, разбор практических ситуаций);
5. Выработка студентами рекомендаций по совершенствованию действующего жилищного законодательства.

## **Требования к уровню освоения дисциплины**

В результате изучения дисциплины «Жилищное право» студенты должны знать структуру жилищного законодательства, свободно в нем ориентироваться; уметь применять нормы жилищного права в правоприменительной практике; обладать навыками решения практических задач.

## **Методические указания для обучающихся**

Необходимым условием успешного освоения курса является систематическое посещение обучающимся лекций и усвоение лекционного материала.

Обязательным является посещение семинарских занятий, участие в дискуссиях, решение задач. Необходимым является ведение каждым студентом тетрадей, в которых задания по темам курса должны быть оформлены в письменном виде.

Обязательное условие допуска к экзамену (зачету) по курсу – наличие положительных оценок по всем видам семестрового контроля. Пропуски занятий и неудовлетворительные оценки могут быть отработаны на индивидуальных консультациях преподавателя, либо по всем пропущенным темам (темам с неудовлетворительными оценками) экзаменатором могут быть заданы дополнительные вопросы на экзамене (зачете).

В результате изучения курса «Жилищное право» студенты должны знать структуру жилищного законодательства; уметь применять нормы жилищного права в правоприменительной практике; обладать навыками решения практических задач.

Итоговая форма контроля знаний студентов – экзамен или зачет.

В практикуме приведены нормативные правовые акты и материалы судебной практики без указания последней редакции в связи с частым внесением в них изменений. При подготовке к ответам на теоретические вопросы и при решении задач необходимо руководствоваться актуальными редакциями применимых актов – действующими на момент подготовки к семинару или, если в задаче обозначены даты и периоды времени, необходимо использовать акты, действовавшие в спорные периоды.

В качестве вспомогательной информационной базы могут быть использованы справочно-информационные системы «Консультант Плюс», «Гарант».

### **Методические рекомендации для преподавателя**

Рекомендуется в ходе лекционных занятий освещать все основные существующие в науке точки зрения на наиболее сложные и дискуссионные вопросы жилищного права, а также основные пути решения указанных проблем, выработанные правоприменительной практикой. Для этого необходимо систематически знакомиться с периодической печатью, обновлениями законодательства, зарубежной литературой и материалами судебной практики, в том числе региональной.

В том случае, если семинарские (практические) занятия ведет преподаватель, не являющийся лектором по курсу, рекомендуется его посещение лекционных занятий.

Наличие нескольких преподавателей курса предполагает систематическое проведение методических семинаров, посвященных проблемам преподавания курса «Жилищное право».

Преподавателю, ведущему семинарские (практические) занятия, необходимо учитывать следующие обязательные требования к усвоению курса:

- обязательное посещение студентами семинарских (практических) занятий (преподаватель, ведущий семинарские (практические) занятия, может самостоятельно определить форму отработки студентами пропущенных занятий. Это может быть отработка на консультации, подготовка реферата по пропущенной теме либо ряд дополнительных вопросов на экзамене (зачете);

- письменное решение ситуационных задач;

- подготовка реферативного выступления по отдельным темам курса.

Важной составной частью в организации учебного процесса является контроль за самостоятельной работой студентов. Такой контроль предполагает проведение самостоятельных и контрольных работ по основным темам курса, в том числе тестовые задания.

Обязанностью преподавателя, ведущего практические занятия по курсу, является предоставление студентам возможности изучения правоприменительной практики (в том числе региональной) в области жилищных правоотношений.

### **Основной список литературы ко всем темам**

1. *Вишневская И. С.* Жилищное право Российской Федерации: Учебник. Ростов-на-Дону: Издательство Феникс, 2007. 285 с.

2. Жилищное право: учебник для студентов высших учебных заведений, курсантов и слушателей образовательных учреждений высшего профессионального образования МВД России по специальности 021100 «Юриспруденция» / [П. В. Алексей и др.]; под ред. И. А. Еремичева, П. В. Алексия. М.: ЮНИТИ, 2006. 319 с.

3. *Корнеева И. Л.* Жилищное право Российской Федерации: Учебник и практикум. М.: Издательство Юрайт, 2020. 450 с.

4. *Крашенинников П. В.* Жилищное право. М.: Статут, 2020. 432 с.

5. *Николюкин С. В.* Жилищное право: Учебник и практикум. М.: Издательство Юрайт, 2018. 291 с.

6. *Суслова С. И.* Осуществление и защита жилищных прав: Учебник для магистрантов. Иркутск, 2019. 202 с.

7. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник. М.: Проспект, 2015. 192 с.
8. *Формакидов Д. А.* Жилищное право: Учебник. М.: Проспект, 2021. 208 с.

### **Примерная тематика курсовых работ и рефератов по курсу «Жилищное право»**

1. История становления и развития жилищного законодательства.
2. Система источников жилищного права.
3. Принципы жилищного права.
4. Жилищные правоотношения.
5. Основания возникновения жилищных правоотношений.
6. Объекты жилищных правоотношений.
7. Правовое регулирование перевода жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое.
8. Правовое регулирование переустройства и перепланировки жилых помещений.
9. Система договоров в жилищном праве.
10. Система обязательств в жилищном праве.
11. История становления и развития законодательства о договоре найма жилого помещения.
12. Договор коммерческого найма жилого помещения.
13. Договор безвозмездного пользования жилым помещением.
14. Особенности договора аренды жилого помещения.
15. Договор найма специализированного жилого помещения.
16. Основания и порядок предоставления жилья по договору социального найма.
17. Договор социального найма жилого помещения.
18. Правовое положение нанимателей жилья по договорам социального найма.
19. Правовое положение членов семьи нанимателя, поднанимателей и временных жильцов: сравнительная характеристика.
20. Правовое положение членов семьи собственника, нанимателя и члена ЖСК: сравнительная характеристика.
21. Правовое регулирование договора обмена жилыми помещениями.
22. Мена, обмен и замена жилых помещений.
23. Основания прекращения договора социального найма.

24. Выселение из жилого помещения как основание прекращения жилищных правоотношений.
25. Система вещных прав на жилые помещения.
26. Право собственности на жилое помещение: общая характеристика.
27. Основания возникновения права собственности на жилое помещение.
28. Договор о долевом участии в строительстве жилья.
29. Основания прекращения права собственности на жилое помещение.
30. Ограниченные вещные права на жилые помещения.
31. Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения.
32. Права на жилое помещение отказополучателей и получателей ренты по договору пожизненного содержания с иждивением.
33. Правовое регулирование залога жилья.
34. Правовой режим общего имущества собственников жилья в многоквартирном доме.
35. Общая характеристика способов управления многоквартирным домом.
36. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.
37. Жилищно-накопительные кооперативы.
38. Правовое положение членов ЖК и ЖСК.
39. ЖК, ЖСК, ЖНК: сравнительная характеристика.
40. ТСЖ и ЖСК: сравнительная характеристика.
41. Товарищество собственников жилья.
42. Правовое регулирование платы за жилье и коммунальные услуги.
43. Система гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями.
44. Правовое регулирование договора купли-продажи жилого помещения.
45. Особенности наследования жилых помещений.
46. Правовое регулирование договора мены жилыми помещениями.
47. Жилищное кредитование.
48. Жилищные субсидии.
49. Государственные жилищные сертификаты.
50. Коммерческие жилищные сертификаты.



## **Примерный перечень вопросов к экзамену (зачету) по курсу «Жилищное право»**

1. Конституция РФ о праве граждан на жилище; юридические гарантии осуществления права на жилище.
2. Предмет и метод жилищного права. Место жилищного права в системе российского права.
3. Принципы жилищного права.
4. Источники жилищного права.
5. Жилищные правоотношения: понятие, особенности, элементы, основания возникновения. Защита жилищных прав.
6. Жилые помещения: понятие, назначение, виды. Наемные дома. Регистрация и учет жилых помещений.
7. Порядок признания помещений жилыми, а жилых помещений непригодными для проживания. Требования к жилым помещениям.
8. Понятие и виды жилых фондов. Учет жилищного фонда.
9. Перевод жилых помещений в нежилые и нежилых в жилые.
10. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
11. Основания и условия постановки граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.
12. Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма.
13. Очередность предоставления жилых помещений по договору социального найма. Предоставление жилого помещения во внеочередном порядке. Учет интересов граждан при предоставлении жилых помещений.
14. Договор социального найма жилого помещения: понятие, признаки, стороны, форма, права и обязанности сторон.
15. Члены семьи нанимателя жилого помещения: состав, порядок вселения, правовое положение.
16. Правовое положение и порядок вселения временных жильцов и поднанимателей.
17. Мена, обмен и замена жилого помещения.
18. Основания и порядок прекращения и расторжения договора социального найма.
19. Права нанимателя и членов его семьи при производстве капитального ремонта.

20. Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

21. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

22. Договор коммерческого найма жилого помещения.

23. Специализированные жилые помещения: понятие, виды, правовой режим.

24. Договор найма специализированного жилого помещения.

25. Обеспечение жилыми помещениями детей сирот.

26. Договор безвозмездного пользования жилым помещением.

27. Жилое помещение как объект права собственности. Основания и порядок принудительного прекращения права собственности на жилое помещение.

28. Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения, отказополучателей и рентополучателей.

29. Право общей собственности на жилые помещения. Преимущественное право покупки доли в праве собственности на жилое помещение.

30. Основания приобретения гражданами жилых помещений в собственность (общая характеристика и «особые основания»).

31. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и коммунальной квартире.

32. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

33. Приватизация жилых помещений.

34. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

35. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

36. Правовое положение членов ЖК и ЖСК.

37. Жилищные накопительные кооперативы.

38. Особенности купли-продажи жилых помещений.

39. Особенности залога жилых помещений.

40. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними.

41. Создание и деятельность ТСЖ. Правовое положение членов ТСЖ.

42. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

43. Управление многоквартирным домом: цели и задачи введения, порядок выбора способа управления.

44. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений. Совет многоквартирного дома.

45. Договор управления многоквартирным домом.

46. Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Фонд капитального ремонта.

47. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.

48. Правовое положение регионального оператора по финансированию капитального ремонта.

49. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

50. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами.

## 2. ТЕМЫ ПРАКТИЧЕСКИХ И СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ

### Тема 1. Жилищное право и жилищное законодательство (Теоретический семинар)

#### **Вопросы:**

1. История становления и развития жилищного права в России.
2. Жилищная проблема. Разрешение жилищной проблемы в Российской Федерации в условиях рыночной экономики.
3. Конституция Российской Федерации о праве граждан на жилище. Понятие и содержание права на жилище, его юридическая природа. Гарантии права на жилище.
4. Подходы к понятию жилищного права. Его место в системе российского права.
5. Предмет, метод и функции жилищного права.
6. Жилищные правоотношения: понятие, содержание, особенности, основания возникновения.
7. Принципы жилищного права.
8. Источники жилищного права. Жилищное законодательство: понятие, задачи, состав, действие во времени. Применение жилищного законодательства по аналогии. Жилищный кодекс Российской Федерации: общая характеристика.

#### **Нормативные акты и правоприменительная практика:**

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (части 1, 2, 3);
3. Жилищный кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
6. Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»;

7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
8. Закон Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»;
9. Закон Российской Федерации от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»;
10. Указ Президента Российской Федерации от 10.06.1994 № 1182 «О выпуске и обращении жилищных сертификатов»;
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения»;
12. Постановление Правительства Российской Федерации № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым»;
13. Приказ Минздрава России от 29.11.2012 № 987н «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире»;
14. Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;
15. Основы жилищного законодательства СССР и союзных республик (утратил силу);
16. Жилищный кодекс РСФСР (утратил силу);
17. Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (утратил силу);
18. Европейская социальная хартия (пересмотренная): принята в г. Страсбурге 03.05.1996, ратифицирована Федеральным законом от 03.06.2009 № 101-ФЗ;
19. Всеобщая декларация прав человека: принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948;
20. Международный пакт от 16.12.1966 «Об экономических, социальных и культурных правах»;
21. Конвенция о защите прав человека и основных свобод: заключена в г. Риме 04.11.1950 (с изм. от 13.05.2004).

### *Литература:*

1. *Андреанов И. И.* Реализация конституционного права на жилище // Советская юстиция. 1985. № 7. С. 7–9.
2. *Басин Ю. Г.* Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963. 244 с.
3. *Гонгало Б. М.* Основные начала российского жилищного законодательства // Цивилистическая практика. 2004. № 4. С. 26–29.
4. *Гонгало Б. М.* Исходные положения о правовом регулировании жилищных отношений // Проблемы теории гражданского права. М.: Статут, 2006. Вып. 2. С. 26–66.
5. *Гонгало Б. М., Крашенинников П. В.* Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права 2019 / В. В. Витрянский, С. Ю. Головина, Б. М. Гонгало и др.; под ред. Д. А. Медведева. М.: Статут, 2019. С. 150–195.
6. *Гуревич М. Г.* Основания возникновения жилищных правоотношений // Учен. зап. Перм. ун-та. 1961. Т. 19, вып. 4. С. 166–185.
7. *Литовкин В. Н.* Жилищное законодательство: кризис доктрины, смена принципов, от прошлого к настоящему // Проблемы современного гражданского права: сб. статей. М.: Городец, 2000. С. 236–275.
8. *Литовкин В. Н.* Право советских граждан на жилище. М., 1982. 64 с.
9. *Литовкин В. Н.* Обеспечительная функция жилищного законодательства // Жилищное право. 2008. № 2–6.
10. *Марткович И. Б.* Конституционное право на жилище. М., 1979. 86 с.
11. *Прокопченко И. П.* Право на жилище. М., 1983. 77 с.
12. *Рахвалова М. Н.* Нормы, регулирующие жилищные отношения, как составляющая жилищного и гражданского законодательства // Семейное и жилищное право. 2013. № 5. С. 44–46.
13. *Седугин П. И.* Право на жилище в СССР. М., 1985. 224 с.
14. *Толстой Ю. К.* Важный этап кодификации жилищного законодательства // Советское государство и право. 1978. №11. С. 3–11.
15. *Фаршатов И. А.* Право на жилище в условиях перехода к рыночной экономике // Жилищное право. 2000. № 4. С. 49–54.
16. *Шешко Г. Ф.* Регулирование жилищных отношений в современных условиях. Проблемные вопросы // Актуальные проблемы жилищного права. Сборник памяти П. И. Седугина. М.: Статут, 2003. С. 143–164.

17. *Шешко Г. Ф.* Жилищные отношения: проблемы регулирования // Жилищное право. 2004. № 4. С. 23–27.

18. *Чигир В. Ф.* Систематизация и кодификация жилищного законодательства // Правоведение. 1979. № 1. С. 33–41.

19. *Яковлев В. Ф.* Основы жилищного законодательства Союза ССР и Союзных Республик и режим правового регулирования жилищных отношений // Основы советского жилищного законодательства: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск: УрГУ. 1981. С. 36–45.

## **Тема 2. Объекты жилищных прав**

### ***Вопросы:***

1. Понятие и признаки жилого помещения.
2. Виды жилых помещений.
3. Наемные дома.
4. Дома блокированной застройки. Малоэтажные жилые комплексы.
5. Назначение жилого помещения.
6. Государственная регистрация жилых помещений и прав на жилые помещения.
7. Понятие жилищного фонда. Виды жилищных фондов.
8. Государственный учет жилищного фонда.
9. Контроль за использованием жилищного фонда и его сохранностью.
10. Исключение жилых домов и жилых помещений из жилищного фонда.
11. Перевод жилого помещения в нежилые и нежилые помещения в жилое: условия и порядок.
12. Переустройство и перепланировка жилого помещения: понятие, основания, порядок.
13. Последствия самовольного переустройства (перепланировки) жилого помещения.

### ***Задачи:***

**Задача 1.** Как известно, многие народы Крайнего Севера и Средней Азии используют в качестве жилища юрты, чумы и т.п. Эти «помещения»

вряд ли могут пройти какую-либо проверку санэпиднадзора, так как в них отсутствуют удобства и коммуникации. Тем не менее представители этих народностей, как правило, отказываются от предлагаемой им жилплощади в благоустроенных квартирах и продолжают жить в юртах (чумах, вигвамах и т.п.).

*Могут ли вышеозначенные жилища в данном конкретном случае быть признаны жилыми помещениями? Распространяются ли на них такие принципы жилищного права, как недопустимость произвольного лишения жилища, принцип неприкосновенности жилища, и попадают ли они под действие жилищного права?*

**Задача 2.** Павлов по договору найма сдал квартиру Тимофееву, а последний устроил в ней склад сильно пахнущих огнеопасных товаров.

Павлов обратился в суд с иском к Тимофееву, в котором требовал досрочного расторжения договора найма, возмещения затрат на ремонт квартиры, а также возмещения морального вреда в пользу соседей.

**Задача 3.** Романов, собственник четырехкомнатной квартиры, зарегистрировался в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица, повесил на дверь вывеску соответствующего содержания и устроил в трех комнатах своей квартиры офис по продаже товаров мелким оптом. Сотрудниками предприятия являлись его жена, двое совершеннолетних детей, а также брат жены и два его приятеля.

Администрация района обратилась в суд с иском о принудительной продаже указанной квартиры.

*Оцените правовые позиции сторон. Необходимо ли досудебное урегулирование спора?*

**Задача 4.** Противопожарная служба в ходе проверки выявила следующие обстоятельства. Плетнев, наниматель муниципальной квартиры, собирал в ней различные пиротехнические игрушки.

Жена Плетнева занималась в этой же квартире пошивом свадебных платьев.

Противопожарная служба привлекла его к административной ответственности за то, что квартира не была оборудована запасным выходом, и за отсутствие в квартире огнетушителей и противопожарного щита.



Плетнев обжаловал незаконные, по его мнению, действия противопожарной службы в суд.

**Задача 5.** Тарасов, собственник квартиры, состоящей из двух смежных комнат, заключил договор найма одной из них с Мелехиным сроком на три года. Через год Тарасов обратился в суд с иском к Мелехину о взыскании платы за жилое помещение за последние шесть месяцев, а также пеней, предусмотренных заключенным договором. Мелехин иск не признал, заявив, что заключенный договор является недействительным.

*Какое решение должен принять суд?*

*Имеет ли значение какая из комнат была передана по договору найма?*

**Задача 6.** 10 марта 2020 года умер гр. Путилов. В 2002 году он составил завещание, содержащее следующую фразу: «Оставляю принадлежащий мне по праву собственности жилой дом № 7 по ул. Ленина в поселке «Светлый путь» моему двоюродному племяннику Чиркову».

Чирков обратился к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство – жилой дом с прилегающими надворными постройками и земельный участок под ними. Нотариус выдал Чиркову свидетельство о праве на наследство – жилой дом.

Свидетельство о праве на надворные постройки и земельный участок было выдано дочери Путилова, непоименованной в завещании отца.

Чирков обжаловал действия нотариуса в судебном порядке.

*Оцените действия нотариуса.*

*Какое решение должен вынести суд?*

*Изменилось бы что-нибудь, если бы завещание было составлено после 1 марта 2005 года?*

**Задача 7.** Гр. Зверев и Власова обратились в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, с заявлением о государственной регистрации договора купли-продажи квартиры.

В регистрации им было отказано, так как в деле отсутствовал технический паспорт квартиры. Зверев – собственник квартиры – обратился за выдачей паспорта в Бюро технической инвентаризации. Вместо паспорта ему было предъявлено требование о приведении жилого помещения в прежнее состояние (последствие самовольной перепланировки). Узнав об этом, гр. Власова сказала Звереву, что он может ничего не переделывать, а она купит эту квартиру в случае ее принудительной продажи.

*Кто может предъявлять собственнику требования о приведении помещения в первоначальное состояние? Законно ли требование?*

*Законно ли предложение Власовой?*

**Задача 8.** Гр. Алексеев обратился в орган местного самоуправления с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое. Через три месяца он получил по почте ответ на свое заявление, исчерпывавшийся следующей фразой: «Уважаемый гр. Алексеев, в переводе принадлежащего Вам жилого помещения в нежилое отказано».

*Оцените законность отказа и его правовые последствия.*

**Задача 9.** Корнеев, являвшийся собственником нежилого помещения, расположенного на первом этаже многоквартирного дома, обратился в орган местного самоуправления с заявлением о переводе этого помещения в жилое. Разрешение было им получено.

Гр. Козлова, являвшаяся собственником нежилого помещения, расположенного на втором этаже того же дома, обратилась в суд с иском о признании решения органа местного самоуправления незаконным.

Представитель органа местного самоуправления и Корнеев, привлеченный к участию в деле в качестве третьего лица, против иска возражали.

**Задача 10.** Чупраков, являвшийся собственником квартиры № 1 в двухквартирном доме, приобрел по договору купли-продажи вторую квартиру в этом же доме. Он обратился в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, с заявлением о регистрации сделки и его права собственности на весь дом и выдаче ему одного свидетельства о праве.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию, отказал в регистрации договора и зарегистрировал переход права собственности на квартиру № 2 к Чупракову.

Чупраков обратился в суд.

**Задача 11.** В соответствии с решением районного суда квартира, принадлежавшая Митрофанову на праве собственности, подлежала продаже с публичных торгов в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ. На следующий день после вступления указанного решения в за-

конную силу представитель органа местного самоуправления потребовал от Митрофанова освободить занимаемое жилое помещение.

Митрофанов исполнить предъявленные требования отказался, сославшись на отсутствие указаний на это в решении суда.

***Задания:***

**Задание 1.** Подготовьте проект заявления о переводе жилого помещения в нежилое.

**Задание 2.** Подготовьте проект искового заявления о признании несоответствующим закону решения об отказе в переводе жилого помещения в нежилое.

**Задание 3.** Подготовьте проект заявления о перепланировке жилого помещения.

**Задание 4.** Подготовьте проект решения суда, содержащий вывод о возможности сохранения жилого помещения в перепланированном состоянии.

***Нормативные акты и правоприменительная практика:***

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части 1, 2, 3);
2. Жилищный кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 13 июля 2015 № 118-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции, садового дома жилым и жилого дома садовым домом»;
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»;
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 10.08.2005 № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение»;

7. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»;

8. Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;

9. Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации».

### *Литература:*

1. Бойченко В. Н. Законные основания использования жилого помещения не по назначению // Жилищное право. 2005. № 8. С. 2–4.

2. Гонгало Б. М. Жилое помещение — объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2–4.

3. Горячева Е. В. Квартира как объект права собственности: сравнительно-правовой анализ и тенденции развития // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 1. С. 17–21.

4. Дроздов И. А. Понятие и признаки жилого помещения // Закон. 2006. № 8. С. 11–18.

5. Жиров А. Правовой статус апарт-отелей: анализ судебной практики // Жилищное право. 2011. № 12. С. 47–58.

6. Камышанский В. П. Переустройство и перепланировка квартиры по новому Жилищному кодексу // Жилищное право. 2005. № 6. С. 21–26.

7. Кобыленкова А. И. К вопросу об объектах жилищных правоотношений // Семейное и жилищное право. 2015. № 4. С. 31–35.

8. Кузьмина И. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. 2001. № 9. С. 29–30.

9. Куринов А. Б. Актуальные проблемы перевода жилых помещений в нежилой фонд // Жилищное право. 2002. № 3. С. 47–51.

10. Куцина С. Наемные дома // ЭЖ-Юрист. 2014. № 45. С. 14.

11. Макеев П. В. К вопросу о видах жилых помещений // Жилищное право. 2011. № 4. С. 83–89.

12. Макеев П. В. О признаках жилого помещения: предназначенности и пригодности для постоянного проживания граждан // Жилищное право. 2010. № 11. С. 24–28.

13. *Миролюбова О. Г.* О понятии жилого помещения // Вестник Ярославского государственного университета им. П.Г. Демидова. Серия Гуманитарные науки. 2015. Вып. 1 (31). С. 49–54.

14. *Монастырев М. М.* Апартаменты, студии и лофты как помещения для временного проживания // Законодательство и экономика. 2015. № 8. С. 51–59.

15. *Паця Т. М.* Критерии отнесения помещения к категории жилых и проблема апартamentов // Семейное и жилищное право. 2019. № 4. С. 43–47.

16. *Поваров Ю. С.* Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое // Цивилист. 2009. № 4. С. 60–65.

17. *Подрабинок Е. М.* Правовой режим апартamentов как объектов гражданских прав // Пятый Пермский конгресс ученых-юристов (Пермь, 24–25 октября 2014): избранные материалы / Г. В. Абшилава, В. В. Акинфиева, А. Б. Афанасьев и др.; отв. ред. В. Г. Голубцов, О. А. Кузнецова. М., 2015. 400 с.

18. *Строганова Т. П.* К вопросу законодательного закрепления понятия жилого помещения // Юридическая наука и практика: пути развития и совершенствования: сб. статей / Перм. ун-т. Пермь, 2003. С. 137–146.

19. *Формакидов Д. А.* О видах жилых помещений и их легальных дефинициях // Семейное и жилищное право. 2021. № 4. С. 38–42.

20. *Формакидов Д. А.* Современные подходы к определению правового режима апартamentов // Юридический мир. 2021. № 7. С. 33–37.

21. *Хуснетдинова Л. М.* Виды жилых помещений // Жилищное право. 2010. № 1. С. 59–65.

22. *Шиловская А. Л.* Правовой статус апартamentов // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 36–39.

23. *Чимов З. В.* К вопросу о понятии и признаках жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2007. № 4. С. 6–10.

### Тема 3. Договор социального найма жилого помещения

#### **Вопросы:**

1. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях.
2. Условия постановки граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма.
3. Порядок принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма.
4. Основания для отказа в принятии на учет. Основания и порядок снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма.
5. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете.
6. Особенности предоставления освободившихся комнат в коммунальной квартире.
7. Общие положения о договоре социального найма жилого помещения: понятие, признаки, стороны, существенные условия, форма.
8. Права и обязанности наймодателя по договору социального найма.
9. Основные права нанимателя по договору социального найма и членов его семьи.
10. Право нанимателя на вселение в жилое помещение других граждан.
11. Право на вселение временных жильцов и сдачу жилого помещения в поднаем.
12. Право нанимателя на обмен и замену жилого помещения.
13. Права нанимателя по договору социального найма при производстве капитального ремонта.
14. Обязанности и ответственность нанимателей жилых помещений по договорам социального найма.
15. Изменение договора социального найма.
16. Основания и порядок расторжения договора социального найма жилого помещения. Выселение граждан из жилых помещений.
17. Круг членов семьи нанимателя, их права и обязанности.

### ***Задачи:***

**Задача 1.** Гр. Метелкин с 2015 года состоял на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении. В мае 2022 года он расторг брак с женой и выехал на постоянное место жительства в другой город. В июле 2005 г. решением органа местного самоуправления Метелкин был снят с учета в связи с выездом на другое постоянное место жительства.

Бывшая супруга Метелкина обратилась в суд с иском о признании указанного решения незаконным. В обоснование исковых требований она указала, что, хотя сам Метелкин и выехал на другое место жительства, его семья осталась проживать в общежитии и продолжает нуждаться в жилом помещении. Кроме того, она просила суд учесть, что решение о снятии с учета Метелкина было принято по истечении пятидесяти дней с момента выезда Метелкина, в то время как в ЖК РФ предусмотрен тридцатидневный срок для снятия гражданина с учета.

**Задача 2.** Иволгин обратился в орган местного самоуправления с просьбой поставить его на учет лиц, нуждающихся в жилых помещениях. В заявлении он указал, что проживает в трехкомнатной квартире площадью 43 кв. м с женой и сыном, но дом, в котором они занимают квартиру, расположен близко к производственному комплексу «Нефтеоргсинтез», то есть, как полагает Иволгин, в нежилой зоне. Орган местного самоуправления, рассмотрев заявление Иволгина, отказал ему в постановке на учет, сославшись на ч. 2 ст. 51 ЖК РФ.

Иволгин обратился в суд с иском о признании принятого решения незаконным.

**Задача 3.** Жилой дом, в котором проживает гр. Лещев, был признан в установленном порядке непригодным для проживания и не подлежащем ремонту. Лещев обратился в орган местного самоуправления с просьбой предоставить ему в первоочередном порядке жилое помещение.

Орган местного самоуправления принял решение о предоставлении Лещеву комнаты, размером 16 кв. м в коммунальной квартире.

Когда Лещев явился по указанному адресу, то обнаружил, что комната занята гр. Ершовым, проживающим в данной квартире. Ершов заявил Лещеву, что он намерен купить эту комнату для своего сына, который скоро вернется из рядов Вооруженных сил РФ.

**Задача 4.** Никольский обратился в орган местного самоуправления с заявлением о постановке его на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении. К заявлению он приложил все необходимые документы, из которых следовало, что он является малоимущим, не пользуется жилым помещением по договору социального найма, не имеет в собственности жилья и не является членом семьи собственника жилого помещения и проживает в общежитии.

Решением органа местного самоуправления Никольскому отказано в постановке на учет со ссылкой на региональный нормативный акт, содержащий требования, в соответствии с которыми гражданин может быть принят на учет при условии проживания на территории данного субъекта не менее пяти лет.

**Задача 5.** Панин, которому было предоставлено жилое помещение фонда социального использования, обратился в суд с иском о признании этого решения незаконным. В обоснование исковых требований он указал, что предоставленная ему квартира является неблагоустроенной применительно к условиям данного населенного пункта (в ней отсутствует горячая вода и возможность ее проведения). Кроме того, жилое помещение предоставлено ему на 5 кв. м менее установленной нормы предоставления.

Представитель органа местного самоуправления против исковых требований возражал, ссылаясь на то, что жилищным законодательством не предъявляется требование к благоустроенности предоставляемых по договорам социального найма жилых помещений. Площадь же предоставленного жилья уменьшена на 5 кв. м в связи с тем, что Панин год назад отказался от принятия наследства в виде доли в праве собственности на жилое помещение.

**Задача 6.** Сычев вступил в брак с Костаревой и с согласия ее матери – нанимателя жилого помещения муниципального фонда социального использования, а также наймодателя – зарегистрировался в ее квартире.

Через пять лет супруги расторгли брак, и Сычев обратился в суд с иском о вселении его в квартиру Костаревых. Ответчики иск не признали, ссылаясь на то, что Сычев в спорную квартиру не вселялся, а в период брака снимал с женой квартиру по договору коммерческого найма.



**Задача 7.** Семенов заключил брак с Кротовой и вселился в квартиру, нанимателем которой был брат Кротовой. Через год Кротова выгнала Семенова из квартиры, сменила замки и подала заявление о разводе. Семенов предъявил иск в суд о признании права пользования жилым помещением Кротовых и о принудительном обмене спорной квартиры на два иных жилых помещения.

Ответчики иск не признали, сославшись на отсутствие согласия на вселение Семенова в спорную квартиру наймодателя и членов семьи нанимателя.

**Задача 8.** Гусев, наниматель трехкомнатной квартиры муниципального фонда социального использования, заключил с Поповым договор поднайма изолированной комнаты в указанной квартире сроком на два года.

Вернувшийся из армии через три месяца, сын Гусева Иван потребовал от Попова немедленного освобождения занимаемой комнаты, мотивируя свои требования тем, что она нужна ему для проживания. Попов освободить жилое помещение отказался.

**Задача 9.** Малков занимал приватизированную комнату в двухкомнатной коммунальной квартире. Вторую комнату в указанной квартире занимал по договору социального найма гр. Карпухин. После смерти Карпухина Малков обратился с заявлением в орган местного самоуправления о предоставлении ему освободившейся комнаты по договору социального найма.

Орган местного самоуправления отказал в передаче комнаты заявителю и принял решение о предоставлении данной комнаты гр. Воробьевой, состоявшей на учете в качестве нуждающейся в жилье.

Малков обратился в юридическую консультацию за разъяснениями.

**Задача 10.** После смерти Дмитриева – нанимателя однокомнатной квартиры – на признание права на данное жилое помещение претендуют совершеннолетний сын умершего Михаил, проживавший в квартире без регистрации последние пять лет, и сожительница умершего Конова, имеющая в собственности другое жилое помещение и проживающая в нем.

*Может ли претендовать Конова на заключение с ней договора социального найма однокомнатной квартиры при условии, что она вела с умершим совместное хозяйство и имела единый бюджет лишь по месту своего жительства?*

*Возможно ли, с точки зрения закона, признание за обоими права пользования спорным жилым помещением?*

**Задача 11.** Катаева – наниматель жилого помещения фонда социального использования – вступила в брак с Нечкиным. Последний вселился в квартиру Катаевой, однако с регистрационного учета в квартире своих родителей не снялся.

Через семь лет Катаева умерла. Нечкин остался проживать в ее квартире совместно с их общей дочерью Натальей. Нечкин обратился в местную администрацию с заявлением о заключении с ним договора социального найма. Администрация ему в этом отказала и предъявила исковое заявление в суд о выселении Нечкина и его дочери Натальи. В обоснование исковых требований представитель администрации указал, что Нечкин сохранил право пользования муниципальным жильем по месту регистрации, а местом жительства его дочери в соответствии с Гражданским кодексом РФ является место жительства ее отца.

*Что изменилось бы, если бы брак между Нечкиным и Катаевой не был официально зарегистрирован?*

**Задача 12.** Пенсионер по старости Калинин вселил в занимаемую им двухкомнатную квартиру фонда социального использования своего племянника Иволгина. Через год Калинин умер. Администрация предъявила иск в суд к Иволгину о признании его не приобретшим право пользования жилым помещением и о выселении. Иволгин иск не признал, в судебном заседании пояснил, что приобрел право пользования спорной квартирой, так как был вселен в квартиру в установленном порядке (т.е. с соблюдением правил о регистрации по месту жительства). Кроме того, он в течение года ухаживал за больным дядей, содержал его и, таким образом, вел с ним совместное хозяйство.

*Что изменилось бы, если бы Иволгин не был зарегистрирован в спорной квартире?*

**Задача 13.** Кузнецов, являвшийся нанимателем муниципальной квартиры в Екатеринбурге, заключил брак с Беловой, которая поселилась и зарегистрировалась в его квартире вместе со своим несовершеннолетним сыном Алексеем Беловым. По достижении восемнадцатилетнего возраста Алексей уехал на учебу в Москву. По окончании вуза (через пять лет) он остался проживать в Москве в квартире своей знакомой Елагиной. Белов и Елагина не заключали официальный брак, однако имели общего ребенка. С регистрационного учета в Екатеринбурге Белов не снимался.

Через девять лет после отъезда Белова в Москву Кузнецов, расторгнув брак с Беловой, обратился в суд с иском к Белову и его матери о признании их утратившими право пользования квартирой. Белова иск признала, а Алексей Белов нет. Суд в удовлетворении исковых требований отказал.

Еще через пять лет Кузнецов снова предъявил иск к Белову о признании его утратившим право пользования спорной квартирой и выселении. В обоснование исковых требований Кузнецов указал, что Белов в квартире не проживает в течение четырнадцати лет, коммунальные услуги не оплачивает, имеет в Москве фактическую жену Елагину, несовершеннолетнего ребенка и постоянное место работы.

Елагина, привлеченная в процесс в качестве третьего лица, заявила, что Белов проживает совместно с ней, однако вносит ежемесячную плату за пользование ее квартирой.

**Задача 14.** Лариной в 2003 году в связи с занимаемой ей должностью была предоставлена комната в общежитии, находившемся на балансе муниципального унитарного предприятия.

В феврале 2016 года был начат процесс приватизации МУП. В связи с этим общежития, принадлежавшие МУП, подлежали передаче в ведение местной администрации. Администрация предъявила иск к семье Лариных о выселении без предоставления другого жилого помещения.

Ларина иск не признала и предъявила встречные исковые требования о понуждении администрации заключить с ней договор найма специализированного жилого помещения. В обоснование исковых требований она указала, что продолжает работать на приватизированном предприятии.

Суд в удовлетворении обоих исков отказал. Сторонами были поданы кассационные жалобы.

**Задача 15.** В соответствии с решением органа местного самоуправления земельный участок в Свердловском районе в центре города Перми подлежал изъятию для муниципальных нужд, а находившийся на нем многоквартирный дом – сносу. Семье Симоновых, состоящей из четырех человек, была предложена взамен изымаемой квартиры общей площадью 100 кв. м отдельная квартира общей площадью 48 кв. м. в отдаленном районе города – Закамске.

Симоновы от переезда в Закамск отказались, требуя предоставления им равнозначной по площади квартиры в домах неподалеку от сносимого дома.

**Задача 16.** Панкова решением суда была лишена родительских прав в отношении своей дочери Анны, а последняя отправлена в Дом детства. Через некоторое время Панкова приватизировала занимаемую квартиру. По достижении совершеннолетия Анна Панкова вернулась в квартиру, однако мать ее не пустила и велела встать на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении.

Анна обратилась за консультацией к юристу, который посоветовал ей обратиться в суд с иском о признании права пользования квартирой и о вселении.

*Насколько юридически верен ответ, данный юристом?*

**Задача 17.** Носов вместе с семьей занимали по договору найма четырехкомнатную квартиру в доме муниципального фонда общей площадью 100 кв. м. После смерти жены и выбытия детей, создавших свои семьи, Носов остался единственным жильцом в этой квартире.

Носов обратился в орган местного самоуправления с требованием о предоставлении ему взамен занимаемого жилого помещения однокомнатной благоустроенной квартиры общей площадью не более 40 кв. м.

Через пять месяцев после его обращения орган местного самоуправления ответил Носову, что может предоставить ему в течение месяца комнату в коммунальной квартире жилой площадью 10 кв. м либо через год-два однокомнатную квартиру общей площадью 30 кв. м.

Носов обратился в суд за защитой своих жилищных прав.

### ***Задания:***

**Задание 1.** Подготовьте проект заявления о принятии на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении по договору социального найма.

**Задание 2.** Составьте перечень документов, подтверждающих право гражданина состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении.

**Задание 3.** Подготовьте проект заявления о предоставлении освободившейся комнаты в коммунальной квартире в соответствии с ч. 2 ст. 59 ЖК РФ.

**Задание 4.** Подготовьте проект заявления о замене жилого помещения.

**Задание 5.** Подготовьте проект искового заявления о принудительном обмене жилого помещения, занимаемого по договору социального найма.

**Задание 6.** Подготовьте проект искового заявления о признании бывшего члена семьи нанимателя утратившим право пользования жилым помещением и проект возражений ответчика на составленное исковое заявление.

**Задание 7.** Подготовьте проект искового заявления о признании права пользования жилым помещением в качестве члена семьи нанимателя и о вселении в жилое помещение.

### ***Нормативные акты и правоприменительная практика:***

1. Гражданский кодекс РФ (части 1, 2);
2. Жилищный кодекс РФ;
3. Федеральный закон от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих»;
4. Федеральный закон от 19.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»;
6. Федеральный закон от 22.08.1995 № 151-ФЗ «Об аварийно-спасательных службах и статусе спасателей»;

7. Закон РФ от 15.05.1991 № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»;

8. Указ Президента РФ от 14.09.1995 № 941 «О мерах по обеспечению материальных гарантий независимости судей Конституционного Суда Российской Федерации»;

9. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения»;

10. Приказ Минздрава России от 29.11.2012 № 987н «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире»;

11. Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;

12. Закон Пермского края от 14.07.2008 № 255-ПК «О предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда Пермского края по договорам социального найма»;

13. Закон Пермской области от 30.11.2005 № 2692-600 «О порядке определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда»;

14. Закон Пермской области от 30.11.2005 № 2694-601 «О порядке ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма»;

15. Решение Пермской городской Думы от 25.03.2008 № 84 «Об утверждении Порядка определения среднемесячного минимального уровня дохода на одного человека в городе Перми в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда»;

16. Постановление Администрации города Перми от 19.03.2012 № 109 «Об утверждении Положения о предоставлении нанимателю по договору социального найма жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения»;

17. Решение Пермской городской думы от 30.05.2006 № 103 «Об утверждении учетной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма»;

18. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

### ***Литература:***

1. *Александрова С. Н.* Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма // *Жилищное право*. 2005. № 7. С. 9–13.

2. *Басос Е. В.* Жилое помещение по договору социального найма: общая характеристика // *Семейное и жилищное право*. 2021. № 1. С. 41–44; № 2. С. 38–41.

3. *Гражданское право: учебник в 4 т. Т. 4: Отдельные виды обязательств / Отв. ред. Е. А. Суханов.* М.: Статут, 2020. 544 с.

4. *Гражданское право: учебник в 2 т. Т. 2 / под ред. Б. М. Гонгало.* Москва: Статут, 2021. 602 с.

5. *Диордиева О. Н.* Новый жилищный кодекс РФ // *Юрист*. 2005. № 4. С. 39–42.

6. *Дулатова Н. В.* Изменение жилищного правоотношения социального найма как способ защиты жилищных прав // *Семейное и жилищное право*. 2019. № 6. С. 33–36.

7. *Крюкова Е. С.* К вопросу о правах временных жильцов // *Семейное и жилищное право*. 2006. № 4. С. 18–20.

8. *Ларкин И. И.* Понятие члена семьи в жилищном праве // *Советская юстиция*. 1963. № 18. С. 18–19.

9. *Литовкин В. Н.* Рассмотрение судами дел об обмене жилыми помещениями // *Жилищное право*. 2001. № 4. С. 15–18.

10. *Наумова Р. Л.* Проживание временных жильцов // *Жилищное право*. 2008. № 5. С. 45–51.

11. *Огнев В. Н.* Ответственность по договору поднайма жилого помещения // *Семейное и жилищное право*. 2014. № 6. С. 41–45.

12. *Пантюхина Л. А.* О предпосылках и основаниях гражданских правоотношений по договору социального найма // *Семейное и жилищное право*. 2021. № 2. С. 45–48.

13. *Потяркин Д. Е.* Договор найма жилого помещения // Российская юстиция. 1998. № 1, 2.
14. *Потяркин Д. Е.* Выселение из жилого помещения // Законность. 1999. № 3. С. 39–43.
15. *Радченко С. Д.* Споры о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением, занимаемым по договору социального найма // Жилищное право. 2002. № 2. С. 60–67.
16. *Рахвалова М. Н.* Правовая природа выселения // Семейное и жилищное право. 2010. № 1. С. 38–40.
17. *Рузанова В. Д., Крюкова В. С.* Договор найма жилого помещения: понятие, содержание, виды: учеб. Самара: Изд-во «Самарский университет», 2016. 64 с.
18. *Рыжов А. Б.* О признании граждан малоимущими в целях постановки на учет в качестве нуждающихся в социальном жилье // Жилищное право. 2005. № 9. С. 2–9.
19. *Свердлык Г. А.* Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма // Жилищное право. 2007. № 6. С. 20–40.
20. *Селиванова Е. С.* Понятие члена семьи в жилищном праве // Бизнес в законе. М., 2009, № 4. С. 217–220.
21. *Сорокина Ю.* Расторжение договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги // Жилищное право. 2013. № 9. С. 35–54.
22. *Сосипатрова Н. Е.* Социальный и коммерческий наем в жилой сфере // Государство и право. 1977. № 7. С. 13–18.
23. *Угренов А. Ю.* Устранение недостатков ЖК РФ в ходе производства по делам, связанным с предоставлением жилых помещений государственного (муниципального) жилищного фонда и выселением из них // Юрист. 2005. № 6. С. 45–49.
24. *Уруков В. Н.* Расторжение договора социального найма жилого помещения в случае выезда нанимателя и членов семьи в другое место жительства (п. 3 ст. 83 ЖК РФ) // Социальное и пенсионное право. 2007. № 4. С. 25–32.



25. *Фаршатов И. А.* Дела об утрате права на жилое помещение // Российская юстиция. 1997. № 8. С. 47–49.

26. *Формакидов Д. А.* Временные жильцы как особые субъекты жилищных правоотношений // Семейное и жилищное право. 2017. № 1. С. 45–48.

27. *Формакидов Д. А.* Соглашение о вселении членов семьи как самостоятельная разновидность договора в жилищном праве // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2017. № 2 (115). С. 114–121.

28. *Формакидов Д. А.* Правовое регулирование договора поднайма жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2017. № 3. С. 44–47.

29. *Юрченко Е. В.* Понятие и правовая природа договора социального найма жилого помещения // Российский судья. 2005. № 9. С. 42–44.

30. *Ярыгина А. В.* Найм жилья // 2002. № 1. С. 22–27.

#### **Тема 4. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (Теоретический семинар)**

##### ***Вопросы:***

1. Учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

2. Предоставление жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

3. Общие положения о договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: понятие, признаки, стороны, существенные условия, форма.

4. Права, обязанности и ответственность сторон договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

5. Расторжение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

### ***Задания:***

**Задание 1.** Составьте таблицу «Отличия договоров социального найма и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования».

**Задание 2.** Подготовьте проект заявления о принятии на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

**Задание 3.** Составьте перечень документов, подтверждающих право гражданина состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

**Задание 4.** Подготовьте проект искового заявления о признании права пользования жилым помещением в качестве члена семьи нанимателя и о вселении в жилое помещение.

### ***Нормативные акты и правоприменительная практика:***

1. Жилищный кодекс РФ;

2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

3. Постановление Правительства РФ от 05.12.2014 № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования»;

4. Закон Пермского края от 05.02.2016 № 601-ПК «Об установлении порядка определения дохода и определения порядка установления максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования»;

5. Постановление Правительства Пермского края от 01.08.2016 № 528-п «Об утверждении Порядка учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, принятия на этот учет, отказа в принятии на него, снятия с него»;

6. Постановление Правительства Пермского края от 19.04.2016 № 232-п «Об установлении показателей для определения максимального

размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей»;

7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

### ***Литература:***

1. *Аверьянова М. И.* Жилище как вид социального обеспечения // Социальное и пенсионное право. 2021. № 1. С. 9–14.

2. Гражданское право: учебник в 4 т. Т. 4: Отдельные виды обязательств / Отв. ред. Е. А. Суханов. М.: Статут, 2020. 544 с.

3. Гражданское право: учебник в 2 т. Т. 2 / под ред. Б. М. Гонгало. Москва: Статут, 2021. 602 с.

4. *Гущин В. В.* Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 3. С. 93–97.

5. *Гущин В. В.* Особенности жилищного правоотношения, возникающего при владении и пользовании жилым помещением жилищного фонда социального использования // Семейное и жилищное право. 2016. № 1. С. 32–35.

6. *Корякин В. М.* Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма // Право в Вооруженных Силах. 2014. № 10. С. 41–44.

7. *Корякин В. М.* Договор некоммерческого найма жилого помещения и его отличия от договоров социального и коммерческого найма // Право в Вооруженных Силах. 2012. № 11. С. 26–29.

8. *Крашенинников П. В.* Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. 384 с.

9. *Крюкова Е. С.* Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: новеллы жилищного законодательства // Российская юстиция. 2014. № 12. С. 7–10.

10. *Крюкова Е. С.* Новеллы жилищного законодательства в сфере наемных отношений // Вестник СамГУ. 2014. № 11/1 (122). С. 186–191.

11. *Куцина С.* Наемные дома // ЭЖ-Юрист. 2014. № 45. С. 14.

12. *Формакидов Д. А.* Проблемы правового регулирования договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Юридический мир. 2017. № 5. С. 61–68.

## **Тема 5. Договор коммерческого найма жилого помещения**

### ***Вопросы:***

1. Понятие, признаки, стороны договора коммерческого найма жилого помещения.
2. Порядок заключения договора коммерческого найма, его существенные условия, форма, срок.
3. Права и обязанности наймодателя по договору коммерческого найма.
4. Права нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан.
5. Обязанности и ответственность нанимателей жилых помещений.
6. Основания и порядок расторжения договора коммерческого найма жилого помещения.

### ***Задачи:***

**Задача 1.** Петров, являющийся наймодателем жилого помещения, обратился с иском в суд о расторжении договора коммерческого найма на том основании, что наниматель вселил в предоставленную по договору квартиру своего знакомого с семьей. В суде было установлено, что договором найма порядок вселения в квартиру иных граждан не предусмотрен, но и само по себе вселение договором не запрещено.

**Задача 2.** Ярков, являющийся собственником квартиры, передала ее по договору коммерческого найма семье Богдановых сроком на десять лет. По истечении трех лет Ярков обратился в суд с иском о выселении семьи Богдановых на том основании, что наниматели в течение последнего полугодия прекратили осуществлять платежи, предусмотренные договором (плату за помещение, коммунальные услуги, телефон). Кроме того, членами семьи нанимателя в его отсутствие был причинен имущественный ущерб затоплением квартиры соседей.

**Задача 3.** Гражданин Суханов являлся нанимателем трехкомнатной общей площадью 33 кв. м. Договором было предусмотрено, что право пользования указанной квартирой приобретают сам гр. Суханов и его родители. Через некоторое время после вселения в квартиру гр. Суханов женился и вселил в квартиру свою жену И. А. Суханову с ее пятилетним ребенком Игорем Семеновым в занимаемую квартиру без согласия наймодателя. Наймодатель обратился в суд с иском о выселении И. А. Сухановой и И. Семенова.

**Задача 4.** В соответствии с заключенным договором гр. Данилов передал в пользование гр. Никитиной жилой дом сроком на пять лет. Договором предусматривалось, что плата за пользование жилым помещением заключается в оплате нанимателем коммунальных, платежей, счетов за телефон и кабельное телевидение. Вопросы ремонта дома договором не были урегулированы. По истечении двух лет возникла необходимость капитального ремонта дома. Никитина обратилась в суд с иском об обязанности ответчика-наймодателя произвести необходимый капитальный ремонт. Ответчик иск не признал и предъявил встречный иск об обязанности Никитиной произвести капитальный и текущий ремонт дома.

**Задача 5.** Самохин с семьей проживал по договору коммерческого найма в изолированной комнате жилого дома, принадлежащего Егорову. Срок договора – три года. Через два дня после истечения срока договора Егоров потребовал заключения нового договора найма, с удвоенной платой за жилое помещение. Самохин от заключения нового договора отказался. Отказался он и освободить занимаемую им комнату. Наймодатель обратился в суд с иском о выселении Самохина и членов его семьи на том основании, что жилое помещение необходимо ему для личного проживания в связи с рождением ребенка.

**Задача 6.** Титов, занимавший квартиру по договору найма с Мельковым, вселил в нее свою знакомую Долгих, которая прожила вместе с ним более восьми месяцев. Узнав об этом, Мельков предъявил иск в суд о выселении Титова и Долгих, а также об обязанности Титова и Долгих солидарно возместить стоимость косметического ремонта. Титов иск не при-

знал и предъявил встречный иск об обязанности Мелькова произвести текущий ремонт квартиры.

**Задача 7.** Наниматель жилого помещения в городе Перми, принадлежащего Кононову, Петухов получил выгодное предложение о работе в городе Москве. 20 мая 2022 года он заказным письмом с уведомлением сообщил Кононову о том, что освободит квартиру 30 мая (договор найма был заключен с 01 августа 2020 года сроком на 2 года). Не получив ответа, Петухов 30 мая оставил ключи от квартиры на вахте и уехал в Москву.

7 ноября Петухов получил из суда копию искового заявления, в котором Кононов просил взыскать с Петухова задолженность по оплате жилого помещения и за пользование кабельным телевидением за май месяц. А также плату за квартиру с июня по октябрь 2022 года на том основании, что смог сдать указанную квартиру в наем только с 1 ноября.

Петухов предъявил встречное исковое заявление о признании договора найма недействительным в связи с отсутствием государственной регистрации этого договора, сославшись на ст. 609 Гражданского кодекса РФ.

**Задача 8.** Общество с ограниченной ответственностью предоставило своему сотруднику Якимову по «Договору аренды» жилое помещение – двухкомнатную квартиру за плату во временное владение и пользование «на весь период трудовых отношений». Договор содержал условие о том, что вместе с Якимовым будет проживать его жена, не являющаяся сотрудницей ООО.

Через семь лет после заключения договора Якимов умер. ООО обратилось с иском в суд о выселении Якимовой и ее пятилетнего ребенка из занимаемого жилого помещения, ссылаясь на условия договора. Якимова иск не признала, считая, что заключенный договор является договором найма служебного помещения, и, ссылаясь на ст.103 ЖК РФ, предъявила встречный иск о предоставлении ей и ребенку другого жилого помещения. Представитель ООО в ответ заявил, что в любом случае Якимова с сыном подлежат выселению из спорной квартиры, так как туда был вселен сын Якимовых без согласия наймодателя.

**Задача 9.** Дом, в котором гр. Сидоров снимал принадлежащую Смирнову квартиру, подлежал сносу, так как был признан находящимся в

аварийном состоянии. В связи с этим Сидоров предъявил к Смирнову требования о предоставлении ему до окончания срока договора другого благоустроенного жилого помещения.

Гр. Смирнов, считая, что жилое помещение признанное аварийным не может быть предметом договора найма, самостоятельно вынес из квартиры вещи нанимателя и закрыл дверь на замок, от которого у нанимателя не было ключа.

**Задача 10.** Федоскин, являющийся собственником трехкомнатной квартиры общей площадью 70 кв. м (из которых жилая площадь – 40 кв. м), заключил договор найма с Прохоровым. Договор содержал следующую фразу: «Плата за пользование предоставленной квартирой составляет 100 рублей за один квадратный метр нанятой площади в месяц и осуществляется ежемесячно до пятого числа месяца, следующего за оплачиваемым». Через месяц Прохоров принес Федоскину 4 000 рублей. Федоскин принял деньги и объяснил Прохорову, что тот должен ему еще 3 000 рублей, с чем последний не согласился. Стороны обратились к знакомому юристу за консультацией.

**Задача 11.** Прокурор района обратился в суд с иском к администрации района и гр. Егорову о признании договора коммерческого найма жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, недействительным. Ответчики иск не признали, сославшись на ст. 19 Жилищного кодекса РФ.

### ***Задания:***

**Задание 1.** Подготовьте сравнительную таблицу прав и обязанностей нанимателей по договорам социального и коммерческого найма.

**Задание 2.** Подготовьте проект договора коммерческого найма жилого помещения, используя все диспозитивные нормы Главы 35 Гражданского кодекса РФ в пользу наймодателя.

**Задание 3.** Подготовьте проект договора коммерческого найма жилого помещения, используя все диспозитивные нормы Главы 35 Гражданского кодекса РФ в пользу нанимателя.

### ***Нормативные акты и правоприменительная практика:***

1. Гражданский кодекс РФ (части 1, 2);
2. Жилищный кодекс РФ;
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

### ***Литература:***

1. *Алексеева О. Г.* Изменение договора коммерческого найма жилого помещения // Актуальные проблемы цивилистических отраслей права: межвуз. сб. науч. трудов / Урал. юрид. ин-т МВД России. Екатеринбург, 2004. Вып. 4. С. 91–97.
2. *Баринов Н. А., Бевзюк Е. А., Беляев М. А. и др.* Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 № 14-ФЗ (постатейный) // СПС «КонсультантПлюс».
3. *Брагинский М. И., Витрянский В. В.* Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / Брагинский М. И., Витрянский В. В. М.: Статут, 2011. 780 с.
4. *Воронецкий П. М.* Договор коммерческого найма жилого помещения: проблемы правового регулирования // Российская юстиция. 2015. № 2. С. 11–14.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / *Е. В. Вавилин, Б. М. Гонгало, В. С. Ем и др.*; под ред. *П. В. Крашенинникова*. М.: Статут, 2014. 336 с.
6. Гражданское право: учебник в 4 т. Т. 4: Отдельные виды обязательств / Отв. ред. *Е. А. Суханов*. М.: Статут, 2020. 544 с.
7. Гражданское право: учебник в 2 т. Т. 2 / под ред. *Б. М. Гонгало*. Москва: Статут, 2021. 602 с.
8. *Касаткина Ю. О.* Наем жилья по российскому дореволюционному гражданскому законодательству // Жилищное право. 2004. № 3. С. 92–100.
9. *Кириченко О. В.* Субъектный состав договора коммерческого найма жилого помещения // Современное право. 2012. № 5. С. 99–104.
10. *Кириченко О. В.* Прекращение, расторжение договора коммерческого найма по не зависящим от сторон обстоятельствам // Современное право. 2013. № 7. С. 86–88.



11. *Кириченко О. В.* Договор коммерческого найма жилого помещения и смежные гражданско-правовые договоры // Нотариус. 2007. № 4. С. 19–21.

12. *Кириченко О. В.* Порядок заключения договора коммерческого найма жилого помещения, требования к его форме // Современное право. 2012. № 6. С. 71–75.

13. *Корякин В. М.* Договор некоммерческого найма жилого помещения и его отличия от договоров социального и коммерческого найма // Право в Вооруженных Силах. 2012. № 11. С. 26–29.

14. *Сосипатрова Н. Е.* Социальный и коммерческий наем в жилой сфере // Государство и право. 1977. № 7. С. 13–18.

15. *Формакидов Д. А.* Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права. 2017. № 5. С. 55–63.

16. *Чечулина И.* Коммерческий наем жилых помещений // Российская юстиция. 1998. № 7. С. 20–22.

## **Тема 6. Договор найма специализированного жилого помещения**

### ***Вопросы:***

1. Жилые помещения специализированного жилищного фонда: понятие, виды, назначение.

2. Договор найма специализированного жилого помещения: понятие, признаки, стороны, порядок заключения, существенные условия, форма.

3. Прекращение и расторжение договора найма специализированного жилого помещения.

4. Особенности договора найма служебного жилого помещения.

5. Договор найма жилого помещения маневренного фонда.

6. Договор найма жилого помещения в общежитии.

7. Обеспечение жилыми помещениями детей сирот и лиц из числа детей сирот.

8. Договор найма жилого помещения в домах системы социального обслуживания населения, а также жилого помещения фондов беженцев и вынужденных переселенцев.

### **Задачи:**

**Задача 1.** Гражданин Сергеев являлся сотрудником унитарного предприятия и в связи с трудовыми отношениями получил 2-комнатную квартиру в доме предприятия. Вместе с ним проживали жена и сын. В апреле 2022 года Сергеев уволился с предприятия в связи с переходом на пенсию по старости. В июле 2022 года Сергеев и его сын Александр подали заявление о заключении договора найма жилого помещения на имя Александра и о переоформлении на него лицевого счета. В ответ на это заявление они получили отказ и разъяснение, что просьба будет удовлетворена в случае поступления Александра Сергеева на завод.

**Задача 2.** Фомина – уборщица школы – занимала служебную квартиру в доме школы. Вместе с ней проживали дочь и зять. В 2021 году Фомина вышла замуж за гр. Игнатова и, продолжая работать в школе, переселилась к нему. Администрация школы предложила дочери и зятю Фоминой покинуть занимаемую квартиру.

**Задача 3.** Водителю МУП «Горэлектротранс» Громову была предоставлена комната в общежитии. В мае 2022 года Громов был уволен с работы. Через месяц после уведомления Громова о необходимости освободить общежитие администрация района обратилось с иском о выселении Громова из общежития. Громов иск не признал и предъявил встречный иск, в котором просил обязать администрацию Свердловского района города Перми заключить с ним договор социального найма на том основании, что здание общежития было передано в ведение администрации.

**Задача 4.** Софронов и Обухова решили заключить с Тихоновым договор обмена жилыми помещениями, которые они занимали по следующим основаниям. Софронов и Обухова занимали каждый по однокомнатной квартире по договорам социального найма. Тихонов – сотрудник ОГУП «Пермавтодор» – занимал трехкомнатную квартиру, принадлежащую ОГУП. Они обратились к юристу за разъяснениями, в каком порядке следует заключить подобный договор, где его следует зарегистрировать и разрешения каких органов следует получить.

**Задача 5.** Провизор МУП «Пермские аптеки» Криницына получила по месту работы служебную квартиру и проживала в ней с матерью-пенсионеркой. В 2002 году Криницына уволилась с работы по собственному желанию, но так как мать Криницыной не подлежала выселению без предоставления жилой площади, требование о выселении к ним не предъявлялось. В 2021 году мать Криницыной умерла, и МУП обратилось в суд с иском о выселении Криницыной.

**Задача 6.** Администрация ФГУП предъявила 1 февраля 2022 года иск к членам семьи умершего Мальцева о выселении их из служебной двухкомнатной квартиры с предоставлением другой жилой площади. В заявлении ФГУП указывалось, что Мальцев, получивший в связи с работой в ФГУП служебную квартиру, в марте 2021 года прекратил трудовые отношения по собственному желанию. В августе 2021 года он умер, а члены его семьи самостоятельного права на жилую площадь не приобрели, поэтому подлежат выселению с предоставлением другого жилого помещения.

**Задача 7.** 16 января 2022 года Литвинов обратился в суд с иском к ОГУП о восстановлении права на жилую площадь. Он указал, что в период работы в ОГУП ему на семью из четырех человек была предоставлена отдельная трехкомнатная квартира. После расторжения с ним брака его жена вместе с двумя детьми выехала в другой город. В связи с этим ОГУП изъяло излишки жилой площади в виде двух смежных комнат, вселив в них 22 июня 2021 года семью Зуевых. Литвинову было предложено заключить договор найма служебного жилого помещения – изолированной комнаты площадью 12 кв. м. Истец, считая, что его жилищные права нарушены, просил восстановить его право на всю жилую площадь в квартире. ОГУП иск не признал и предъявил к Литвинскому встречный иск о его выселении из комнаты 12 кв. м, так как он 30 сентября 2020 года прекратил трудовые отношения с ОГУП в связи с выходом на пенсию.

**Задача 8.** МУП предъявило иск к несовершеннолетней Н. Орловой и ее опекуну С. Катаевой об их выселении из служебной квартиры. Истцом указывалось, что квартира была представлена как служебная О. Орловой, которая осуждена за совершение преступления к лишению свободы. Дочь

осужденной Н. Орлова самостоятельного права пользования этой площадью не приобрела; опекун С. Катаева права на эту квартиру не имеет, ранее в ней не проживала, поэтому вместе с подопечной они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

**Задача 9.** Жилищное управление Мотовилихинских заводов предъявило 30 марта 2020 года иск к членам семьи умершего Мухина о выселении их из служебной двухкомнатной квартиры с предоставлением другой жилой площади. В заявлении истца указывалось, что Мухин, получивший в связи с работой служебную квартиру, в ноябре 2019 года прекратил трудовые отношения по собственному желанию, в марте 2020 года умер, а члены его семьи самостоятельного права на жилую площадь не приобрели, поэтому подлежат выселению с предоставлением жилого помещения.

**Задача 10.** Мансурова, являющаяся беженкой из района военных действий в Чечне и будучи уроженкой города Грозного, потребовала реализации своего конституционного права на жилище. Дело в том, что она являлась собственником трехкомнатной квартиры в городе Грозном, но в результате проведения антитеррористической операции ее жилище оказалось разрушенным. Она требует предоставления эквивалентной по удобствам, стоимости и метражу жилой площади в городе Москве, мотивируя это тем, что проживание на территории города Грозного и всей Чеченской Республики предоставляет реальную угрозу ее свободе и жизни, поэтому возвращаться обратно она не намерена.

**Задача 11.** Щербаков работал инженером на казенном предприятии. Ему была предоставлена двухкомнатная благоустроенная квартира на семью из трех человек. По истечении 15 лет работы он был уволен с работы по собственному желанию. Предприятие обратилось в суд с иском о выселении Щербакова с семьей с предоставлением другого жилого помещения, указывая, что квартира является служебной. Щербаков иск не признал и пояснил, что он уволился с работы в связи с тем, что ему поручали выполнение работы, не обусловленной трудовым соглашением (заведующим хозяйством, кладовщиком и др.). Щербаков утверждал также, что в момент вселения в квартиру администрация предприятия не поставила его

в известность о служебном характере квартиры. Кроме того, после его увольнения на предприятии продолжает работать его жена.

**Задача 12.** Хохлова обратилась в суд с иском к Хохлову, с которым она расторгла брак, о разделе и закреплении за ней права на одну из комнат. Ответчик Хохлов просил в иске отказать, ссылаясь на то, что он получил квартиру в связи со служебными отношениями с организацией и продолжает работать в ней. Хохлов предъявил встречный иск о выселении Хохловой.

**Задача 13.** Семья Кузнецовых на время капитального ремонта была выселена из квартиры на площадь маневренного фонда, договор социального найма на ремонтируемое жилое помещение не расторгался, перепланирование квартиры не проводилось. По окончании ремонта Кузнецовы отказались переселиться на ранее занимаемую площадь, ссылаясь на то, что она мала для проживания семьи и семья состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Орган местного самоуправления обратился в суд с иском к Кузнецовым о выселении с площади маневренного фонда.

### ***Задания:***

**Задание 1.** Подготовьте сравнительную таблицу прав и обязанностей нанимателей и членов их семей по договорам найма служебных жилых помещений и других жилых помещений, специализированных помещений.

**Задание 2.** Подготовьте проект договора найма служебного жилого помещения.

### ***Нормативные акты и правоприменительная практика:***

1. Жилищный кодекс РФ;
2. Закон Российской Федерации от 19.02.1993 № 4530-1 «О вынужденных переселенцах»;
3. Закон Российской Федерации от 19.02.1993 № 4528-1 «О беженцах»;

4. Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;

5. Постановление Правительства РФ от 09.04.2001 № 275 «О фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, и его использовании»;

6. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений»;

7. Постановление Правительства РФ от 28.06.2013 № 548 «Об утверждении типового договора найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;

8. Постановление Правительства РФ от 27.11.2000 № 896 «Об утверждении Примерных положений о специализированных учреждениях для несовершеннолетних, нуждающихся в социальной реабилитации»;

9. Постановление Правительства РФ от 15.11.2016 № 1194 «О предоставлении вынужденным переселенцам и членам их семей жилых помещений фонда для временного поселения вынужденных переселенцев (вместе с «Правилами предоставления вынужденным переселенцам и членам их семей жилых помещений фонда для временного поселения вынужденных переселенцев»))»

10. Приказ Минсоцзащиты России от 25.01.1994 № 10 «О домах ночного пребывания»;

11. Приказ Минздравсоцразвития России от 12.04.2012 № 344н «Об утверждении Типового положения о доме ребенка»;

12. Закон Пермского края от 08.10.2007 № 127-ПК «О специализированном жилищном фонде Пермского края»;

13. Постановление Правительства Пермского края от 22.07.2009 № 472-п «О порядке предоставления жилых помещений в общежитиях специализированного жилищного фонда Пермского края»;

14. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 18.09.2007 № 1163 «О жилых помещениях в домах системы социального обслуживания населения»;

15. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

### *Литература:*

1. Бандо М. В. Об основаниях возникновения прав членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений // Российская юстиция. 2016. № 10. С. 24–27.

2. Гражданское право: учебник в 4 т. Т. 4: Отдельные виды обязательств / Отв. ред. Е. А. Суханов. М.: Статут, 2020. 544 с.

3. Гражданское право: учебник в 2 т. Т. 2 / под ред. Б. М. Гонгало. Москва: Статут, 2021. 602 с.

4. Ем В. С., Киселев А. В. О понятии служебного жилого помещения. Проблемы современной цивилистики: сборник статей, посвященных памяти профессора С. М. Корнеева / отв. ред. Е. А. Суханов, М. В. Телюкина. М.: Статут, 2013. 588 с.

5. Крюкова Е. С. К вопросу об особенностях специализированного жилищного фонда // Правовые вопросы недвижимости. 2012. № 1. С. 19–21.

6. Кустова Е. Квартиры детям-сиротам // Жилищное право. 2016. № 2. С. 49–58.

7. Погодина Т. И. Выселение из служебных помещений // Правоведение. 1987. № 2. С. 63–65.

8. Свит Ю. П. Договор найма специализированного жилого помещения // Жилищное право. 2005. № 3. С. 2–13.

9. Свердлов Г. А. Правовой режим жилых помещений специализированного жилищного фонда // Жилищное право. 2007. № 8. С. 26–47.

10. Сокол-Номоконов Э. Н. Правовое регулирование деятельности муниципальных общежитий // Жилищное право. 2002. № 3. С. 41–46.

11. Трофимова В. Выселение из служебного жилья // Жилищное право. 2016. № 4. С. 93–104.

12. Угренов А. Ю. Устранение недостатков ЖК РФ в ходе производства по делам, связанным с предоставлением жилых помещений государственного (муниципального) жилищного фонда и выселением из них // Юрист. 2005. № 6. С. 45–49.

13. Чашин А. Н. Проблемные моменты нового Жилищного кодекса // Юрист. 2005. № 7. С. 30–32.

14. *Шипунова Е.* Жилищное правоотношение по найму жилого помещения в доме системы социального обслуживания населения // *Жилищное право*. 2010. № 10. С. 97–112.

15. *Якупова А. И.* Жилые помещения маневренного фонда // *Жилищное право*. 2007. № 3. С. 17–20.

## **Тема 7. Договоры аренды и безвозмездного пользования жилым помещением**

### ***Вопросы:***

1. Договор безвозмездного пользования жилым помещением: понятие, признаки, виды, стороны, существенные условия, форма.

2. Права и обязанности ссудодателя.

3. Права и обязанности ссудополучателя.

4. Прекращение и расторжение договора безвозмездного пользования жилым помещением.

5. Договор аренды жилого помещения: понятие, признаки, стороны, существенные условия, форма; основные права, обязанности и ответственность сторон.

### ***Задачи:***

**Задача 1.** Попов решил сдать однокомнатную квартиру, принадлежащую ему на праве собственности, и получил очень выгодное предложение от АО «Колос», которое намеревалась нанять эту квартиру для своего сотрудника. Попов отказался заключать договор с юридическим лицом, опасаясь, что фирма будет использовать жилое помещение не по назначению, и захотел заключить договор коммерческого найма непосредственно с сотрудником АО. АО не согласилось с этим и привело в качестве аргумента тот факт, что сотрудник, для которого оно снимает эту квартиру, может быть уволен, а АО в этом случае не сможет поселить туда нового сотрудника.

**Задача 2.** Общество с ограниченной ответственностью арендовало на десять лет у гр. Чебыкина двухкомнатную квартиру и предоставило ее своему сотруднику Коноплеву для проживания по договору ссуды. Через два года возникла необходимость проведения в квартире текущего ремон-



та. В обоих заключенных договорах условия, регулирующие обязанности по проведению ремонта, отсутствовали.

**Задача 3.** Богданов передал Жукову квартиру по договору ссуды сроком на два года, однако по истечении пятнадцати месяцев потребовал освободить занимаемое Жуковым помещение. Жуков отказался освободить жилое помещение и помимо прочего вселил в него свою сестру Екатерину.

**Задача 4.** Кулакова, собственник однокомнатной квартиры, передала ее 17 февраля 2020 года по договору найма семье Дьячковых сроком на пять лет. В апреле 2022 года она потребовала увеличить плату за жилое помещение. Получив отказ, Кулакова решила избавиться от нанимателей и, когда они уехали в отпуск в июле 2022 года, предоставила квартиру в безвозмездное пользование своему приятелю Треногину. Дьячковы обратились в суд с иском о защите их нарушенных жилищных прав.

**Задача 5.** Прокурор района обратился в суд с иском к администрации района и гр. Пухову о признании договора безвозмездного пользования муниципальным жилым помещением недействительным. Ответчики иск не признали. Пояснили, что гр. Пухов признан в установленном порядке малоимущим, имеет государственные награды СССР и РФ, в связи с чем администрацией было принято решение передать ему на период его жизни муниципальное жилое помещение по договору ссуды.

### ***Задания:***

**Задание 1.** Подготовьте сравнительную таблицу прав и обязанностей нанимателей по договору социального найма и пользователей жилья по договору ссуды частного жилищного фонда.

**Задание 2.** Подготовьте проект договора безвозмездного пользования жилым помещением, находящимся в частной собственности.

**Задание 3.** Подготовьте проект договора безвозмездного пользования жилым помещением специализированного жилищного фонда.

**Задание 4.** Подготовьте проект договора аренды жилого помещения, находящегося в частной собственности гражданина.

**Задание 5.** Подготовьте проект искового заявления о выселении гражданина, занимавшего жилое помещение по договору ссуды.

***Нормативные акты и правоприменительная практика:***

1. Гражданский кодекс РФ (части 1, 2);
2. Жилищный кодекс РФ;
3. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»;
4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»;
5. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений».

***Литература:***

1. Гражданское право: учебник в 4 т. Т. 4: Отдельные виды обязательств / Отв. ред. Е. А. Суханов. М.: Статут, 2020. 544 с.
2. Гражданское право: учебник в 2 т. Т. 2 / под ред. Б. М. Гонгало. Москва: Статут, 2021. 602 с.
3. Ковалева О. А. Договор аренды жилого помещения в России и Германии. Сравнительный анализ // Семейное и жилищное право. 2021. № 2. С. 42–44.
4. Косоруков А. А. Безвозмездное пользование жилыми помещениями // Журнал российского права. 2006. № 10(118). С. 144–148.
5. Селиванова Е. С. Договор аренды жилого помещения // Нотариус. 2013. № 6. С. 34–38.
6. Сулова С. И. Договор безвозмездного пользования жилым помещением // Российская юстиция. 2014. № 5. С. 10–13.
7. Трушин В. Аренда жилых помещений // Жилищное право. 2001. № 4.
8. Формакидов Д. А. Понятие и содержание договора безвозмездного пользования жилым помещением // Российская юстиция. 2008. № 5. С. 48–50.
9. Формакидов Д. А. Договор ссуды жилого помещения в системе обязательств по передаче жилья в пользование // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2008. Вып. 6 (22). С. 238–241.

10. *Формакидов Д. А.* Правовое регулирование договора безвозмездного пользования жилым помещением // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2012. № 4 (18). С. 218–220.

11. *Цуканова Е. Ю.* Соотношение договоров найма и аренды жилых помещений: нормативно-правовые и доктринальные аспекты // Семейное и жилищное право. 2015. № 2. С. 43–46.

## **Тема 8. Приобретение жилых помещений в собственность граждан**

### ***Вопросы:***

1. Основания приобретения жилых помещений в собственность: общая характеристика.
2. Самовольная постройка и приобретательная давность как основания возникновения права собственности на жилые помещения.
3. Приватизация жилья: понятие и принципы приватизации; субъекты приватизации; объекты приватизации; условия, порядок, форма договора приватизации; деприватизация жилых помещений.
4. Долевое участие в строительстве жилья.
5. Наследование жилых помещений.

### ***Задачи:***

**Задача 1.** Рощенко обратился в суд с иском к Администрации города Перми и МУП «Пермские аптеки» о передаче в собственность (путем приватизации) занимаемой изолированной комнаты в общежитии. Он указал, что работает в МУП «Пермские аптеки», которое и предоставило ему комнату в принадлежащем МУП общежитии. В исковом заявлении Рощенко указал, что дважды обращался в Администрацию города Перми и к руководству МУП с заявлением о приватизации – в 1999 и 2005 годах. В обоих случаях ему было отказано.

**Задача 2.** В 2018 году Пономарев поселился в двухкомнатную квартиру в порядке обмена, получив на комнату обменный ордер. В другой комнате проживала Носова с дочерью. В связи с тем, что в дальнейшем Пономарев и Носова стали проживать одной семьей, по их просьбе на всю квартиру городская администрация выдала один ордер, при этом нанима-

телем стала Носова. В мае 2020 года Пономарев и Носова обратились с заявлением о приватизации квартиры, просили передать ее им в совместную собственность. Но квартира была передана в собственность одной Носовой. Дочь Носовой к тому времени проживала с мужем в другом городе, хотя и была прописана у матери. Пономарев, считая договор приватизации недействительным, обратился в суд.

**Задача 3.** Руденко с семьей проживает в приватизированной квартире и включён в список нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы. В 2022 году Руденко выделена другая квартира для улучшения жилищных условий. Руденко желает передать свою приватизированную квартиру в наем, но не знает, как должна передаваться эта квартира и может ли он приватизировать новую квартиру.

**Задача 4.** В Администрацию Свердловского района города Перми обратился гр. Шариков, являющийся неработающим пенсионером, с заявлением о деприватизации квартиры. К заявлению прилагались документы, подтверждающие, что он является малоимущим и что данная квартира является его единственным местом жительства. Администрация отказала ему в деприватизации жилья на том основании, что его супруга, участвовавшая наравне с ним в приватизации квартиры, умерла. Что изменилось бы, если бы Шариков не был малоимущим?

**Задача 5.** 12 апреля 2005 года Краснова обратилась в суд с заявлением о признании за ней права собственности на жилой дом. В заявлении указывалось, что в 1980 году она приобрела у Жильцова дом по договору купли-продажи. При оформлении договора и передаче денег присутствовали свидетели. Договор нотариально удостоверен не был. С того времени Краснова непрерывно пользовалась этим домом, вносила страховые взносы, платила налоги, оплачивала коммунальные услуги. Данные обстоятельства подтверждают документы об оплате, показания свидетелей.

**Задача 6.** В районный суд города Перми поступило исковое заявление от гражданина Елисеева о признании за ним права собственности на жилой дом в силу приобретательной давности. В заявлении указывалось, что собственником этого дома является гражданка Сивухина на основании

договора купли-продажи от 26 декабря 1934 года. Собственник в доме фактически не проживает, налоги не платит. С 1983 года в доме проживает истец, платит налоги, вносит коммунальные платежи, поддерживает его в надлежащем состоянии. До 1983 года в доме проживал гражданин Гончаров, право собственности его на дом не было зарегистрировано, хотя фактически он владел домом с 1950-х годов. Истица приобрела этот дом у Гончарова по расписке в 1983 году за плату.

**Задача 7.** В. Макаров имел на праве собственности трехкомнатную квартиру в городе Перми, подаренную ему его родителями. 15 февраля 2022 года он умер, не оставив завещания. 10 июля 2022 года за свидетельством о праве на наследство обратилась сестра умершего – Т. Макарова. Нотариус отказал ей в выдаче свидетельства о праве наследования на квартиру в связи с тем, что нотариусу стало известно о том, что в квартире совместно с В. Макаровым проживала его супруга Н. Макарова. Н. Макарова умерла 1 июля 2022 года и за свидетельством о праве на наследство не обращалась.

**Задача 8.** Разрешая заявленные требования гр. Заякина к ОАО «Стройтрест» о возложении обязанности исполнить условие договора, суд установил, что стороны заключили договор, согласно которому ответчик принял на себя обязательства по строительству для Заякина трехкомнатной квартиры, а Заякин в свою очередь – по оплате ее стоимости и вступлении в собственность по окончании строительства жилого дома. Суд пришел к выводу, что между сторонами имеет место договор строительного подряда и при разрешении спора руководствовался нормами ГК РФ, регламентирующими данный вид договорных отношений.

**Задача 9.** Общество с ограниченной ответственностью, являющееся застройщиком многоквартирного дома, обратилось в суд с иском к гр. Минину о расторжении договора долевого участия в строительстве и уплате последним пени в размере одной семидесятипятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ за систематическую просрочку внесения денежных средств по договору. Минин иск не признал, указав, что неуплата обусловлена изменением проектной документации строящегося дома (вместо шестнадцати этажей которого принято решение по-

строить только пятнадцать). Кроме того, Минин потребовал расторжения договора, возврата ему денежных средств, уплаченных в счет цены договора, а также уплаты процентов на эту сумму в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

### ***Задания:***

**Задание 1.** Подготовьте проект искового заявления о признании договора приватизации жилого помещения недействительным.

**Задание 2.** Составьте проект заявления о признании права собственности на жилой дом в силу приобретательной давности.

**Задание 3.** Составьте проект искового заявления о признании преимущественного права на жилое помещение, переходящее в порядке наследования.

### ***Нормативные акты и правоприменительная практика:***

1. Гражданский кодекс РФ (части 1, 2, 3);
2. Жилищный кодекс РФ;
3. Закон Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
5. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

### ***Литература:***

1. Басин Е. В., Гонгало Б. М., Крашенинников П. В. Комментарий к закону «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». М., 1993. 94 с.
2. Глухов К. А. Вопросы приватизации жилых помещений // Государство и право. 1992. № 9. С. 141–146.

3. *Исрафилов И. М.* Правовые основания приобретения жилья в собственность // Государство и право. 1999. № 10. С. 106–110.
4. *Корнеев С. М., Крашенинников П. В.* Приватизация жилищного фонда. Законодательство и практика. М.: Издательская группа ИНФРА-М, НОРМА, 1991. 256 с.
5. *Крашенинников П. В.* Сделки с жилыми помещениями. М.: Статут, 1999. 288 с.
6. *Лозовская С. О.* Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Жилищное право. 2005. № 6. С. 27–33.
7. *Макаров С. Ю.* Вопросы применения института приобретательной давности в отношении жилых помещений в свете принятия ГК РФ // Жилищное право. 2004. № 1. С. 51–58.
8. *Макаров Г. П.* Порядок наследования и дарения жилых помещений. М.: Науч. центр профсоюзов, 1999. 60 с.
9. *Макаров С. Ю.* Защита прав добросовестного приобретателя жилого помещения // Жилищное право. 2005. № 9. С. 28–34.
10. *Макарова О. В.* Защита прав несовершеннолетних при нотариальном удостоверении сделок с жилыми помещениями // Жилищное право. 2004. № 3. С. 29–63.
11. *Максимович Л.* Приватизация жилья и охрана прав несовершеннолетних // Российская юстиция. 1994. № 12. С. 35–37.
12. *Микрюкова Г. А., Зернин Н. В.* О законе, опоздавшем на десять лет // Газета клуба юристов. 2005. № 1. С. 1–2.
13. *Перепелкина Н. В.* Деприватизация жилых помещений // Жилищное право. 2002. № 2. С. 32–37.
14. *Перепелкина Н. В.* Некоторые вопросы приватизации жилых помещений в России // Жилищное право. 2002. № 4; 2003. № 1. С. 41–53.
15. *Потяркин Д. Е.* Приватизация комнат в коммунальных квартирах // Законодательство. 2000. № 6. С. 40–45.
16. *Потяркин Д. Е.* Особенности купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа в Москве // Журнал российского права. 2005. № 2. С. 89–92.
17. *Редин М.* Приватизация коммунальных квартир // Законность. 1997. № 4. С. 40–42.

18. *Соловьев А. А.* Расприватизация жилья. Юридические последствия. М., 2000. 288 с.
19. *Толчеев Н.* Преимущественное право покупки доли жилого дома (квартиры) // Российская юстиция. 2000. № 7. С. 19–21.
20. *Фоков А. П.* Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Нотариус. 2005. № 2. С. 23–33.
21. *Формакидов Д. А.* Особенности договоров, направленных на приобретение права публичной собственности на жилые помещения // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2021. № 8. С. 134–138.
22. *Формакидов Д. А.* Договоры паенакопления и участия в долевом строительстве: соотношение и проблемы правовой регламентации // Закон и право. 2021. № 10. С. 60–64.
23. *Формакидов Д. А.* Отказ от приватизации жилого помещения и отказ от участия в его приватизации // Современное законотворчество и правоприменение. Тезисы докладов Международной научно-практической конференции (Пермь, Пермский университет, 17 окт. 2008). Перм. гос. ун-т. Пермь, 2008.
24. *Хламов И.* Законодательство о приватизации жилья // Хозяйство и право. 1994. № 6. С. 58–66.
25. *Цуканова Е. Ю., Бондаренко А. В.* Участие в долевом строительстве и членство в жилищных кооперативах // Право и практика. 2018. № 2. С. 126–132.
26. *Чернышова П.* Схемы бывают разные, цель у мошенников одна // Жилищное право. 2016. № 7. С. 57–67.



## Тема 9. Жилищные кооперативы

### **Вопросы:**

1. Развитие законодательства о жилищных кооперативах.
2. Понятие и порядок создания жилищных (жилищно-строительных) кооперативов.
3. Управление ЖК (ЖСК).
4. Условия вступления в ЖК (ЖСК). Основания возникновения права на квартиру в доме ЖК (ЖСК).
5. Правовое положение членов ЖК и ЖСК и членов их семей.
6. Основания и правовые последствия прекращения членства в ЖК и ЖСК.
7. Право собственности на квартиру в доме ЖК (ЖСК).
8. Жилищно-накопительные кооперативы: понятие, правовое положение, порядок создания.
9. Правовое положение членов жилищно-накопительных кооперативов.

### **Задачи:**

**Задача 1.** Наследник кооперативной квартиры Елисеев с полностью выплаченным паевым взносом обратился в правление ЖСК за получением соответствующей справки для оформления наследства. В правлении ЖСК ему заявили, что он может претендовать на наследство лишь суммы пая, а не самого жилого помещения, т.к. квартира не была зарегистрирована наследодателем в установленном порядке как его собственность.

**Задача 2.** В доме ЖК в связи со смертью члена кооператива Савельева освободилась двухкомнатная квартира. Пай умершего члена кооператива в порядке наследования перешел к его дочери Ирине. В свою очередь Ирина пай подарила своему сыну Николаю Зайцеву. Решением общего собрания членов ЖК Николай был принят в члены кооператива. В суд с иском к ЖК о признании данного решения общего собрания членов кооператива недействительным обратился Дмитриев, ссылаясь на то, что общим собранием не учтено его преимущественное право как члена ЖК на улучшение жилищных условий перед вновь принятым в кооператив Николаем Зайцевым.

**Задача 3.** Рудакова обратилась в суд с иском к ЖСК в городе Перми о признании за ней права на кооперативную квартиру и недействительным решения общего собрания членов кооператива, которым ей в приеме в члены ЖСК отказано, а квартира предоставлена члену кооператива Антоновой.

В своем заявлении в суд Рудакова указала, что членом ЖСК был ее муж Опарин, с которым она состояла в браке с 1994 года. Они проживали в упомянутой кооперативной квартире, хотя она оставалась прописанной в квартире своих родителей. Вместе с мужем она выполняла все обязанности по содержанию кооперативной квартиры, паевые взносы выплачивались за счет их общих совместных средств и поэтому она должна быть признана собственником части паенакоплений. В 1998 году она с мужем переехала в квартиру своих родителей, а ее родители в кооперативную (без оформления обмена). Из членов кооператива Опарин не выбывал и продолжал выполнять все обязанности по содержанию кооперативной квартиры за счет общих средств семьи.

В 2000 году Опарин умер. Истица, получив свидетельство о праве на наследство после смерти мужа, обратилась к общему собранию членов ЖСК с просьбой о принятии ее в члены кооператива. Ей было отказано, а квартира была предоставлена другому члену кооператива – Антоновой. Это, по мнению истицы, нарушает ее права.

**Задача 4.** К. Пискарев являлся членом ЖСК с 1 января 1996 года. В январе 2010 года он заключил брак с В. Ерохиной. В январе 2014 года паевой взнос в сумме два миллиона рублей был выплачен полностью, причем взносы вносились ежемесячно равными платежами. В 2015 году К. Пискарев умер, не составив завещания. За свидетельством о праве на наследство (в том числе на кооперативную квартиру) обратились его вдова В. Ерохина и сын умершего от первого брака Т. Пискарев.

**Задача 5.** Член ЖК Воробьев, полностью выплативший паевой взнос, принял решение заключить договор купли-продажи принадлежащей ему квартиры. В указанных целях Воробьев обратился к председателю правления ЖК за справкой о том, что квартира принадлежит ему на праве собственности. В выдаче какой-либо справки ему было отказано. Кроме того, председатель правления ЖК сказал ему, что собственником

квартиры является непосредственно ЖК и только ЖК может осуществлять сделки по распоряжению квартирами, находящимися в доме ЖК. Что бы изменилось, если бы пай не был полностью выплачен Воробьевым?

**Задача 6.** Член ЖСК Добролюбов обратился в суд с иском о признании незаконными решения общего собрания членов ЖСК заварить мусоропровод в доме и решения о включении в состав правления гр. Касумова, не являющегося членом ЖСК. В иске Добронравов ссылался на то, что не был уведомлен о проведении общего собрания, а, кроме того, как ему стало известно, на собрании присутствовало всего 46 из 100 членов ЖСК. В отзыве на иск председатель ЖСК указывал, что устно извещал Добролюбова о проведении общего собрания и представил копии доверенностей шести членов ЖСК, выданных на его – председателя – имя, на участие в общем собрании.

**Задача 7.** Дом ЖСК, находящийся в центре города, подлежал сносу в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд. При этом всем членам ЖСК, проживающим в доме, взамен изымаемых квартир были предложены иные, благоустроенные, квартиры на окраине того же города. Гр. Петров и Васечкин, не согласные с предложенными условиями, обратились в суд с иском о защите их нарушенных жилищных прав. В судебном заседании было установлено, что гр. Петров полностью выплатил паевой взнос, а гр. Васечкин – не полностью.

**Задача 8.** После смерти члена ЖНК пай умершего перешел к трем его детям. Старший сын наследодателя Александр обратился в правление кооператива с заявлением о приеме его в члены кооператива, а двое других – с требованием о выплате им действительной стоимости пая, а также членских взносов, уплаченных их отцом. Какой ответ должно дать правление? Какие права имеют наследники умершего члена ЖНК? Могут ли стать членами ЖНК все наследники умершего? Каковы сроки и порядок выплаты наследникам действительной стоимости пая?

**Задача 9.** Правление ЖНК приняло решение об исключении гражданина Скворцова из членов кооператива в связи с тем, что он два раза подряд нарушил сроки внесения паевого взноса. Спустя две недели после

принятия указанного решения Скворцов внес оставшуюся часть паевого взноса и отказался освободить жилое помещение, предоставленное ему кооперативом. ЖНК обратился в суд с требованием о выселении Скворцова и членов его семьи из занимаемого жилого помещения. Подлежит ли иск удовлетворению? Каковы основания исключения члена ЖНК? Каковы правовые последствия внесения членом ЖНК полной суммы паевого взноса?

**Задача 10.** Член жилищно-накопительного кооператива Шестаков, внесший необходимую часть паевого взноса, получил в пользование трехкомнатную квартиру. Однако в указанную квартиру он не вселился, а вместо этого передал ее в пользование гр. Волынской по договору коммерческого найма жилого помещения. Узнав об этом, правление кооператива приняло решение об исключении Шестакова из числа членов кооператива и возврате ему внесенных денежных средств. Кроме того, члены правления кооператива явились в указанную квартиру и на глазах у гр. Волынской собрали ее вещи, вынесли их из дома и сменили замок на двери квартиры. Шестаков и Волынская обратились в суд с исками к кооперативу о защите их нарушенных прав.

### ***Задания:***

**Задание 1.** Подготовьте проект заявления о вступлении в члены ЖК или ЖСК.

**Задание 2.** Подготовьте проект решения общего собрания членов ЖСК о предоставлении члену ЖСК жилого помещения.

**Задание 3.** Подготовьте проект искового заявления о признании незаконным решения общего собрания членов ЖСК об исключении гражданина из членов ЖСК.

### ***Нормативные акты и правоприменительная практика:***

1. Гражданский кодекс РФ (часть 1);
2. Жилищный кодекс РФ;
3. Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»;
4. Постановление Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;

5. Приказ Минстроя России от 03.07.2017 № 955/пр «Об утверждении формы отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

### *Литература:*

1. *Алейников Б. Н., Алейникова А. Б., Большаков И. О., Кустова В. А.* О проблемах судебной практики при разрешении споров, связанных с защитой права собственности членов жилищно-строительных кооперативов // Семейное и жилищное право. 2017. № 5. С. 24–28.
2. *Балановский А. А.* Управление многоквартирным домом жилищным кооперативом: направления совершенствования законодательства // Семейное и жилищное право. 2020. № 6. С. 32–36.
3. *Балановский А. А.* Гарантии прав пайщиков на жилые помещения при банкротстве жилищно-строительного кооператива // Гражданское право. 2019. № 2. С. 33–35.
4. *Бобровская О. Н.* Наследственное правопреемство в жилищных кооперативах: обзор судебной практики // Современное право. 2010. № 4. С. 127–131.
5. *Вишневская И. С.* Роль жилищных кооперативов в решении жилищной проблемы // Журнал российского права. 2009. № 7. С. 68–75.
6. *Генузехадзе Е. Н.* Жилищный строительный кооператив в городе и селе. М., 1976. 174 с.
7. *Ермолова Е. В.* К вопросу о порядке оформления наследственных прав в случае участия наследодателя в потребительском кооперативе // Нотариальный вестник. 2021. № 1. С. 48–55.
8. *Коршунов П. Н.* Неимущественные права членов жилищного накопительного кооператива // Право и экономика. 2014. № 3. С. 32–35.

9. *Мальгинова А. И.* О правах на жилую площадь членов семьи пайщиков жилищно-строительных кооперативов // Советское государство и право. 1965. № 5. С. 120–125.

10. *Марткович И. Б.* ЖСК: правовая природа, формирование, членство // Советское государство и право. 1975. № 2. С. 47–57.

11. *Нечецкий М. А.* Права членов семьи пайщика на жилое помещение в доме ЖСК // Проблемы применения основ гражданского законодательства и основ гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик. Сборник материалов. Саратов: Изд-во Сарат. юрид. ин-та, 1971. С. 99–103.

12. *Пушкина А. В.* Жилищно-строительный кооператив как разновидность потребительского кооператива // Предпринимательское право. Приложение «Бизнес и право в России и за рубежом». 2013. № 3. С. 24–27.

13. *Сапрыгина О. В.* Что такое жилищная кооперация в свете реформы Гражданского кодекса // Семейное и жилищное право. 2013. № 1. С. 44–46.

14. *Свит Ю. П.* Саморегулируемые организации жилищных накопительных кооперативов // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 4. С. 52–56.

15. *Селиванова Е. С., Самойлов Е. И.* Правовая природа права на жилое помещение членов-пайщиков жилищных кооперативов, членов их семей и их правовое положение // Семейное и жилищное право. 2015. № 6. С. 44–47.

16. *Селиванова Е. С., Тарасова А. Е.* Жилищные и жилищно-строительные кооперативы как форма решения жилищной проблемы в РФ: перспективы развития // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 8 (27). С. 84.

17. *Хламов И., Червяков К.* Выселение членов семьи пайщика с занимаемой площади в связи с предоставлением квартиры в доме ЖСК // Советская юстиция. 1970. № 2. С. 10–11.

18. *Цуканова Е. Ю., Бондаренко А. В.* Участие в долевом строительстве и членство в жилищных кооперативах как способы реализации права на жилище // Право и практика. 2018. № 2. С. 126–132.

## Тема 10. Вещные права на жилые помещения

### **Вопросы:**

1. Право собственности на жилое помещение: понятие, субъекты, содержание, основные ограничения.
2. Основания прекращения права собственности на жилое помещение в принудительном порядке. Гарантии прав собственника при изъятии земельного участка.
3. Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения.
4. Права на жилое помещение отказополучателей и получателей ренты по договору пожизненного содержания с иждивением.
5. Право общей собственности на жилое помещение. Преимущественное право покупки доли в праве собственности на жилое помещение.
6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.
8. Общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире. Право преимущественной покупки комнаты в коммунальной квартире.

### **Задачи:**

**Задача 1.** Гражданам Семенову и Лихачеву на праве общей долевой собственности (в равных долях) принадлежала двухкомнатная квартира в городе Добрянка общей площадью 80 кв. м (с равнозначными по площади комнатами). Каждый из указанных собственников занимал по одной комнате. 1 марта 2006 года Лихачев заключил договор мены жилых помещений с Поляковым. В соответствии с указанным договором Лихачев передал Полякову занимаемую им комнату, а тот в свою очередь передал Полякову комнату в коммунальной квартире в город Москве. Считая, что без его согласия Лихачев не вправе был распорядиться частью имущества, представляющего общую долевую собственность, Семенов обратился в суд с иском о признании договора мены недействительным. Ответчики иск не признали.

**Задача 2.** Е. О. Пастухова подарила своему сыну Алексею Пастухову принадлежащий ей на праве собственности жилой дом. Через год после

совершения сделки Алексей Пастухов женился, выгнал мать из дома и сменил все замки. Е. О. Пастухова обратилась в суд с иском к сыну о вселении её в указанный дом.

Ответчик иск не признал и обратился в суд с встречным иском о признании Е. О. Пастуховой утратившей право пользования жилым помещением в связи с прекращением семейных отношений. Юрист, к которому обратился Алексей Пастухов, посоветовал ему продать спорное жилое помещение и на вырученные средства приобрести новый дом.

**Задача 3.** Т. Е. Егоров обратился в суд с иском к своей бывшей жене А. В. Гаряевой и их общей дочери М. Т. Егоровой о признании их утратившими право пользования жилым помещением и о выселении в связи с прекращением семейных отношений. Судом исковые требования удовлетворены частично. А. В. Гаряева признана утратившей право пользования жильем, а М. Т. Егорова – нет.

А. В. Гаряева обратилась в суд с кассационной жалобой, в которой указала, что в силу решения суда она осуществляет воспитание несовершеннолетней М. Т. Егоровой и, следовательно, не может проживать отдельно от нее.

**Задача 4.** Каменецкий состоял в зарегистрированном браке с Тимохиной. В 2015 году он приватизировал занимаемую супругами квартиру (Тимохина от приватизации жилья отказалась). В феврале 2020 года супруги развелись, а в декабре того же года Каменецкий предъявил иск о признании Тимохиной утратившей право пользования жилым помещением и о её выселении в связи с прекращением семейных отношений.

Суд первой инстанции исковые требования удовлетворил. Суд кассационной инстанции решение районного суда отменил, сославшись на неприменение судом первой инстанции норм материального права, и принял новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

**Задача 5.** Н. С. Афанасьев завещал принадлежавший ему жилой дом своему внуку Афанасьеву К. М. При этом завещание содержало следующую фразу: «Возлагаю на своего наследника К. М. Афанасьева обязанность по предоставлению жилья в завещанном ему доме гражданке Е. А. Елоховой».



После смерти наследодателя между наследником и отказополучателем возник спор по ряду вопросов. Наследник предлагал Е. А. Елоховой занять самую маленькую комнату в доме (10 кв. м) сроком на один год при условии оплаты соответствующей части коммунальных платежей, Елохова напротив считала, что она имеет право безвозмездного пользования всем домом пожизненно.

**Задача 6.** Дом, принадлежащий Ибрагимову на праве собственности, подлежал сносу в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд. Ибрагимов был уведомлен надлежащим образом. Однако по истечении года он отказался освободить дом, так как между ним и органом местного самоуправления не было достигнуто соглашение о выкупной цене дома. Орган местного самоуправления обратился в суд с иском о принудительном выкупе дома по рыночной стоимости за семьсот тысяч рублей. Ибрагимов, понимая, что указанной суммы недостаточно для покупки иного жилья, обратился за консультацией к юристу.

**Задача 7.** ОАО «Домострой» обратилось к Петрову и Васечкину, собственникам квартир в двухквартирном доме, с предложением о выкупе дома и земельного участка под ним. Участок был необходим для строительства многоквартирного дома. Собственники жилья отказались от продажи. ОАО «Домострой» обратилось в суд с иском о принудительном выкупе земельного участка по рыночной стоимости и о выкупе жилых помещений путем предоставления вместо них Петрову и Васечкину отдельных квартир в другом конце города. В обоснование своих требований истец указал на то, что данное изъятие осуществляется в муниципальных нуждах, так как строительство многоквартирного дома призвано удовлетворить потребность многих граждан в жилье.

**Задача 8.** Рожкову и Смирнову принадлежал на праве общей долевой собственности в равных долях жилой дом. После возвращения из годичной командировки в другой город Смирнов узнал, что в доме живет гр. Степанов, который приобрел по договору купли-продажи долю в праве собственности на дом у Рожкова. Смирнов обратился в суд с иском о признании сделки недействительной, считая, что нарушено принадлежащее

ему право преимущественной покупки доли. Суд в удовлетворении исковых требований отказал.

Что изменилось бы, если бы между Смирновым и Степановым был заключен договор мены, в соответствии с которым Смирнов передал Степанову долю в праве собственности на дом, а тот в свою очередь передал однокомнатную квартиру?

**Задача 9.** Группа граждан обратилась в суд с иском к Садилову о принудительной продаже принадлежащей последнему на праве собственности квартиры. В обоснование исковых требований истцы указали, что Садилов систематически устраивает в квартире пьяные дебоши, чем делает проживание рядом с ним в одном доме невозможным. В качестве доказательств истцы представили:

- 1) два протокола, составленных участковым милиционером, по факту нарушения общественного порядка в ночное время гр. Садиловым;
- 2) показания свидетелей – соседей – о систематическом нарушении порядка ответчиком;
- 3) предупреждение органа местного самоуправления о необходимости устранить нарушения.

Суд вынес определение о возврате искового заявления.

**Задача 10.** Липатов обратился в суд с иском о признании незаконной перепланировки, произведенной его соседом Меновщиковым, в результате которой 2 кв. м площади общей площадки на этаже оказались в границах квартиры последнего. Ответчик иск не признал, указав, что перепланировка произведена с разрешения общего собрания собственников жилья многоквартирного дома. Липатов в свою очередь заявил, что он на указанном собрании отсутствовал, о дате и времени его проведения уведомлен не был.

**Задача 11.** Супруги Смирновы прекратили семейные отношения, однако, имея общего несовершеннолетнего ребенка, решили брак не расторгать до достижения последним совершеннолетнего возраста. Смирнов – собственник жилого помещения – потребовал, чтобы Смирнова покинула принадлежащее ему помещение, ссылаясь на статью 31 Жилищного

кодекса РФ. Получив отказ, он обратился в районный суд с иском о выселении бывшей супруги.

***Задания:***

**Задание 1.** Подготовьте проект искового заявления о признании гражданина членом семьи собственника квартиры и о его вселении.

**Задание 2.** Подготовьте проект искового заявления о признании бывшего члена семьи собственника квартиры утратившим право пользования жилым помещением и его выселении.

**Задание 3.** Подготовьте проект решения суда по иску о признании бывшего члена семьи собственника утратившим право пользования жилым помещением с условием о сохранении за ним права пользования помещением в порядке пункта 4 статьи 31 Жилищного кодекса РФ.

**Задание 4.** Подготовьте проект уведомления участника общей долевой собственности о продаже своей доли третьему лицу.

**Задание 5.** Подготовьте проект искового заявления о принудительной продаже жилого помещения в порядке статьи 293 Гражданского кодекса РФ.

***Нормативные акты и правоприменительная практика:***

1. Гражданский кодекс РФ (части 1, 2, 3);
2. Жилищный кодекс РФ;
3. Семейный кодекс РФ;
4. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
6. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

### ***Литература:***

1. *Ахметьянова З. А.* Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011. 360 с.
2. *Белов В. А.* Очерки вещного права: учеб. пособие. М.: Юрайт, 2015. 332 с.
3. *Витрянский В. В.* Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2016. 431 с.
4. *Гетман Е. С.* Укрепление гарантии прав собственников жилья // Жилищное право. 2001. № 4. С. 19–20.
5. *Гетман Е. С., Симонов В. Н.* Общее имущество в многоквартирном доме (новое законодательство) // Нотариус. 2005. № 3. С. 29–35.
6. *Гонашвили М.* Право на жилое помещение при расторжении брака // Законодательство. 2002. № 2. С. 43–46.
7. *Гришаев С. П.* Ваше право собственности на жилой дом и квартиру: справ. пособие. М.: БЕК, 1995. 198 с.
8. *Емелькина И. А.* Жилые и нежилые помещения как объекты вещных прав // Жилищное право. 2003. № 1. С. 24–29.
9. *Ермаков В. С.* Общее имущество собственников жилья в многоквартирном доме // Жилищное право. 2003. № 2. С. 47–66.
10. *Журавлев С. Е.* Жилой дом – объект права частной собственности // Жилищное право. 2001. № 4. С. 56–59.
11. *Иванова А. И.* Ограниченные вещные права на жилые помещения в решениях КС РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 6. С. 98–108.
12. *Илюшина М. Н.* Решения общих собраний собственников жилья: новейшее законодательство и его первое применение в актах Конституционного и Верховного Судов Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2015. № 5. С. 29–32.
13. *Камышанский В. П.* Право собственности: пределы и ограничения. М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. 303 с.
14. *Кичихин А. Н., Марткович И. Б., Щербакова Н. А.* Жилищные права. Пользование и собственность: комментарии и разъяснения. М.: Юрист, 1997. 440 с.
15. *Крашенинников П. В.* Жилищное право. М.: Статут, 2020. 432 с.
16. *Крашенинников П. В.* Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. М.: Статут, 2000. 121 с.

17. *Крашенинников П. В.* Субъекты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: сборник памяти А. С. Хохлова / отв. ред. А. Л. Маковский. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. 478 с.

18. *Литовкин В. Н.* Право собственности и другие вещные права на жилище // Жилищное право. 2001. № 1, 2. С. 56–62.

19. *Макаров С. Ю.* Законодательная защита прав собственников от необоснованных претензий лиц, претендующих на право пользования жилым помещением // Жилищное право. 2003. № 2. С. 24–29.

20. *Михеева Л. Ю.* Права членов семьи собственника жилого помещения // Жилищное право. 2005. № 7. С. 20–29.

21. *Певницкий С. Г.* Общее имущество многоквартирного дома как объект права общей долевой собственности // Нотариус. 2005. № 3. С. 37–39.

22. *Потапова Н. С., Илюшина М. Н.* Круг субъектов вещных и обязательственных прав в отношении жилища // Нотариус. 2005. № 1. С. 46–48.

23. *Прокофьев В. Ю.* Законодательное регулирование управления многоквартирными домами // Жилищное право. 2002. № 2. С. 2–14.

24. *Синцов Г. В.* Правовая оценка возможности признания парковочных мест недвижимым объектом // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 1. С. 14–16.

25. *Суханов Е. А.* Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.

26. *Толстой Ю. К.* Жилищное право: учебник. М.: Проспект, 2015. 192 с.

27. *Толчеев Н.* Преимущественное право покупки доли жилого дома (квартиры) // Российская юстиция. 2000. № 7. С. 19–21.

28. *Филатова У. Б.* О судебной практике разрешения споров, связанных с определением гражданами порядка пользования общими жилыми помещениями // Арбитражный и гражданский процесс. 2011. № 12. С. 30–33.

29. *Формакидов Д. А.* Изменение правового положения членов семьи собственника жилого помещения в свете реформирования жилищного законодательства // Жилищное право. 2005. № 1. С. 22–27.

30. *Формакидов Д. А.* Правовое регулирование оснований прекращения вещно-правовых отношений по пользованию чужими жилыми помещениями // Бюллетень нотариальной практики. 2005. № 1. С. 42–45.

31. *Формакидов Д. А.* Вещное право проживания. СПб.: Юридический центр Пресс, 2006. 180 с.

32. *Чаусская О. А.* Защита прав собственников жилых помещений при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Семейное и жилищное право. 2016. № 4. С. 45–48.

33. *Щенникова Л. В.* Вещное право: учеб. пособие. Краснодар: Изд-во Краснодар. ун-та, 2004. 217 с.

34. *Щенникова Л. В.* Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция. 2001. № 4. С. 24–25.

35. *Щенникова Л. В.* Проблемы вещного права. М.: Норма, ИНФРА-М, 2016. 207 с.

## **Тема 11. Управление многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья**

### ***Вопросы:***

1. Способы управления многоквартирным домом: понятие, цели введения, выбор способа.
2. Непосредственное управление многоквартирным домом.
3. Совет многоквартирного дома.
4. Договор управления многоквартирным домом.
5. ТСЖ: понятие, создание, особенности создания в строящихся многоквартирных домах, прекращение.
6. Права, обязанности и ответственность ТСЖ.
7. Органы управления, имущество и хозяйственная деятельность ТСЖ.
8. Правовое положение членов ТСЖ.
9. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами.

### ***Задачи:***

**Задача 1.** На общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома было принято решение о создании товарищества

собственников жилья. За это решение проголосовали 75% от числа собственников, присутствовавших на собрании. Собственники жилых помещений, голосовавшие против принятия этого решения, обратились в суд с требованием признать решение о создании ТСЖ недействительным, поскольку о собрании было объявлено всего за неделю до даты его проведения. Суд в иске отказал. Тогда истцы обратились к управляющей организации с просьбой заключить с ними договор на обслуживание принадлежащих им жилых помещений.

**Задача 2.** На общем собрании членов товарищества собственников жилья было принято решение о сдаче в аренду части подвальных помещений для размещения там авторемонтной мастерской, а также решение о создании рядом с домом автостоянки на двадцать автомобилей. Места на указанной автостоянке было решено продать членам ТСЖ, имеющим автомобили. Член ТСЖ Кораблев, который не смог купить место на автостоянке, обратился в суд с требованием о признании указанных решений незаконными. Он указал, что размещение промышленных производств в жилых домах запрещено действующим законодательством, а продажа мест на автостоянке невозможна, так как земельный участок, на котором расположен дом, хотя и сформирован, но не прошел государственный кадастровый учет.

**Задача 3.** В уставе товарищества собственников жилья предусмотрено, что все собственники жилых помещений многоквартирного дома становятся членами товарищества с момента его создания. Гр. Сухарев, купивший квартиру у члена ТСЖ – гр. Семеновой, отказался вступать в товарищество и заявил, что не будет исполнять решения общего собрания членов ТСЖ по уплате взносов и других обязательных платежей, так как не является членом ТСЖ.

**Задача 4.** Общее собрание собственников жилых помещений в многоквартирном доме приняло решение о преобразовании ТСЖ в жилищный кооператив. Член ТСЖ Кирьянов обратился в суд, указав, что решение общего собрания членов ТСЖ противоречит действующему законодательству. Председатель ТСЖ против иска возражал, ссылаясь на статью 140 Жилищного кодекса РФ.

**Задача 5.** Решением общего собрания членов ТСЖ председатель правления ТСЖ Васечкин был освобожден от занимаемой должности в связи с утратой доверия. Новым председателем был избран гр. Петров, который обратился к нотариусу с просьбой удостоверить его подпись на заявлении о внесении соответствующих изменений в единый государственный реестр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Нотариус Петрову отказал, указав, что Петров не является членом ТСЖ и, следовательно, не имеет права быть председателем правления этого ТСЖ.

### **Задания**

**Задание 1.** Подготовьте проект решения общего собрания членов ТСЖ о передаче в пользование части общего имущества многоквартирного дома (части земельного участка, нежилого помещения).

**Задание 2.** Подготовьте проект жалобы на действия (бездействие) правления ТСЖ.

### ***Нормативные акты и правоприменительная практика:***

1. Гражданский кодекс РФ (часть 1);
2. Жилищный кодекс РФ;
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
4. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

### **Литература:**

1. Гордеев Д. П., Прокофьев В. Ю. Законодательное регулирование управления многоквартирными домами // Жилищное право. 2002. № 2. С. 2–14.
2. Ермаков В. С. Товарищество собственников жилья как юридическое лицо // Жилищное право. 2002. № 2. С. 72–87.
3. Иванова Л. В., Вяхирева Е. М. Документирование процесса создания, регистрации и деятельности ТСЖ // Жилищное право. 2003. № 1. С. 70–80.



4. *Киракосян С. А.* Основания прекращения договора управления многоквартирным домом: дефекты правового регулирования и судебная практика // Вестник арбитражной практики. 2016. № 2. С. 39–48.
5. *Кретьова Л. А.* Проблемы участия собственников жилых помещений многоквартирного дома в выборе способа управления многоквартирным домом // Вестник Евразийской академии административных наук. 2010. № 3 (12). С. 77–85.
6. *Макаров Г.* Правовой статус товариществ собственников жилья и порядок их формирования // Хозяйство и право. 2001. № 4. С. 107–114.
7. *Макаров Г.* Проблемы и перспективы развития товариществ собственников жилья // Жилищное право. № 7. С. 104–110.
8. *Свит Ю. П.* Договор управления многоквартирным домом: заключение, содержание // Жилищное право. 2007. № 3. С. 21–29.
9. *Степанов А. Г.* Организация и управление в товариществах собственников жилья // Жилищное право. 2005. № 7. С. 14–19.
10. *Стрембелев С. В.* О некоторых особенностях структуры договорных отношений при управлении многоквартирным домом // Закон. 2006. № 8. С. 61–71.
11. *Суслова С. И.* О понуждении к заключению договора управления многоквартирными домами // Жилищное право. 2008. № 10. С. 26–29.
12. *Труфанов А. В.* Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом: актуальные проблемы выбора и реализации // Семейное и жилищное право. 2019. № 1. С. 48–50.
13. *Филиппенко А. В.* Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме // Конституция Российской Федерации и развитие современной государственности (к 15-летию Конституции Российской Федерации). Саратов: ГОУ ВПО «Саратов. гос. академия права», 2009. С. 170–171.
14. *Шагиахметова Л. Х.* Место договора управления многоквартирным домом в системе договоров по предоставлению коммунальных услуг // Семейное и жилищное право. 2016. № 1. С. 45–48.
15. *Шахов С. Ю.* Правовая природа управления многоквартирными домами и его соотношение с доверительным управлением // Законы России: опыт, анализ, практика. 2007. № 10. С. 101–105.
16. *Чашин А. Н.* Проблемные моменты нового Жилищного кодекса // Юрист. 2005. № 7. С. 30–32.

17. *Юрьева Л. А.* Прекращение договора управления многоквартирным домом путем одностороннего отказа от его исполнения // *Жилищное право*. 2010. № 9. С. 75–84.

## **Тема 12. Сделки с жилыми помещениями**

### ***Вопросы:***

1. Договор купли-продажи жилого помещения. Особенности заключения договора купли-продажи жилого помещения на торгах.
  2. Договор дарения жилого помещения.
  3. Договор мены жилыми помещениями.
  4. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением.
  5. Ипотека жилого помещения.
  6. Государственная регистрация сделок с жилыми помещениями.
  7. Признание сделок с жилыми помещениями недействительными.
- Защита прав добросовестного приобретателя жилого помещения. Государственная компенсация за утрату права собственности на жилое помещение.

### ***Задачи:***

**Задача 1.** Панин заключил с Зябликовым договор мены жилыми помещениями. В соответствии с договором Панин передал принадлежащую ему на праве собственности трехкомнатную квартиру в обмен на двухкомнатную квартиру Зябликова.

После осуществления процедуры государственной регистрации Панин, считая обмен не равнозначным, обратился в суд с иском об истребовании с Зябликова 500 000 тысяч рублей разницы стоимости квартир по оценке независимой экспертизы.

**Задача 2.** Гончаров, собственник жилого дома, и Рогожин, наниматель квартиры по договору социального найма, 27 февраля 2022 года подписали договор мены жилыми помещениями и 1 марта 2022 года обратились в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, с заявлением о государственной регистрации сделки. Получив от-

каз, они обратились в суд с иском о признании данного отказа незаконным.

**Задача 3.** Миков в день рождения своего совершеннолетнего племянника Андрея Епишина в присутствии его гостей подарил последнему принадлежащую Микову на праве собственности квартиру посредством вручения Андрею ключей от этой квартиры. Андрей вселился в подаренную ему квартиру. Через полгода отношения между Миковым и Епишиным испортились. Миков потребовал, чтобы Андрей освободил квартиру, считая договор дарения несостоявшимся. Андрей отказался освободить спорную квартиру, считая ее своей собственностью.

**Задача 4.** Неволин – собственник двух квартир, отбывая уголовное наказание в колонии, составил заверенную начальником колонии доверенность, в соответствии с которой уполномочил своего приятеля Мансурова подарить принадлежащую ему квартиру гр. Тимирязевой. Мансуров от имени Неволина заключил договор дарения трехкомнатной квартиры с гр. Тимирязевой, которая немедленно заключила договор купли-продажи указанной квартиры с гр. Копыловым.

Освободившись и узнав о состоявшихся сделках дарения и купли-продажи, Неволин предъявил иск в суд об истребовании трехкомнатной квартиры. В обосновании исковых требований он указал, что имел устную договоренность с Мансуровым о дарении другой (однокомнатной) квартиры, принадлежащей ему. Копылов, возражая против исковых требований, пояснил, что, приобретая квартиру, он об обстоятельствах, указанных в исковом заявлении, не знал и, получив свидетельство о регистрации права собственности, был совершенно уверен в законности сделки.

**Задача 5.** Самохвалов и Антипова заключили договор дарения, в соответствии с которым Самохвалов безвозмездно передал Антиповой принадлежащий ему жилой дом с условием, что даритель останется пожизненно проживать в нем.

После смерти Самохвалова его дочь Елена предъявила иск к Антиповой о признании договора дарения притворной сделкой, считая возникшие по нему обязательства – обязательствами пожизненного содержания с

иждивением. Указывая, что содержание ответчицей не осуществлялось, истица просила передать ей жилой дом.

**Задача 6.** Гр. Чудакову принадлежала двухкомнатная квартира стоимостью два миллиона рублей. В результате ряда гражданско-правовых сделок указанная квартира перешла во владение гр. Зеленина, который передал ее по договору купли-продажи Веселову.

Вернувшись из долгосрочной командировки, Чудаков обнаружил в указанной квартире гр. Веселова, который в подтверждение своего права представил свидетельство о государственной регистрации его права собственности на квартиру. Гр. Чудаков обратился в суд с иском о признании всех совершенных с его квартирой сделок недействительными и применении последствий недействительности сделок в виде двусторонних реституций. В гражданском процессе добросовестность владения гр. Веселова была доказана.

Что изменилось бы, если бы спорная квартира была Веселову подарена?

**Задача 7.** Прохоров заключил с Меньшиковым договор купли-продажи жилого помещения, в соответствии с которым передал последнему трехкомнатную квартиру, принадлежащую Прохорову на праве собственности. Однако через неделю после осуществления государственной регистрации права собственности за Меньшиковым из дома отдыха вернулась гр. Корнеева и заявила Меньшикову о своих правах пользования приобретенным им жилым помещением в силу завещательного отказа. Меньшиков, который не был предупрежден о правах Корнеевой на квартиру, отказал ей во вселении. В обоснование этого он указал на отсутствие государственной регистрации прав Корнеевой и, как следствие, их ничтожность.

Корнеева обратилась в суд с иском к Прохорову и Меньшикову о признании договора купли-продажи квартиры недействительным и применении последствий недействительности сделки.

Что изменилось бы, если бы Корнеева обладала правом на квартиру на основании договора коммерческого найма, а не завещательного отказа?

### ***Задания:***

**Задание 1.** Подготовьте проект договора купли-продажи жилого дома, в котором в том числе проживает гражданин, пользующийся им на основании завещательного отказа.

**Задание 2.** Подготовьте проект договора мены долей в праве собственности на жилые помещения.

**Задание 3.** Составьте перечень документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на квартиру по договору купли-продажи жилого помещения, в котором продавцом выступает гражданин, а покупателем – юридическое лицо (АО, ООО).

### ***Нормативные акты и правоприменительная практика:***

1. Гражданский кодекс РФ (части 1, 2);
2. Жилищный кодекс РФ;
3. Земельный кодекс РФ;
4. Семейный кодекс РФ;
5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
7. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
8. Постановление Конституционного суда РФ от 21.04.2003 № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О. М. Мариничевой, А. В. Немировской, З. А. Скляновой, Р. М. Скляновой и В. М. Ширяева»;
9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»;
10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

### *Литература:*

1. *Аюшева С. Д.* Особенности обращения взыскания на заложенные жилые помещения // Законодательство. 2005. № 1. С. 49–58.
2. *Беспалова Е. В.* Проблемные вопросы заключения договора дарения жилого помещения с условием о праве пожизненного проживания и пользования подаренной недвижимостью // Актуальные проблемы частноправового и публично-правового регулирования общественных отношений: сб. ст. магистрантов / под общей редакцией С. В. Назарова. СПб, 2021. С. 14–19.
3. *Журавлева А.* Договор купли-продажи жилого помещения: основные риски и способы их минимизации // Жилищное право. 2014. № 4. С. 7–34.
4. *Залеская М. В.* Защита прав добросовестного приобретателя недвижимости: конституционный аспект // Жилищное право. 2003. № 3. С. 45–49.
5. *Крашенинников П. В.* Сделки с жилыми помещениями: комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. М., 2001. 588 с.
6. *Макаров Г. П.* Порядок наследования и дарения жилых помещений. М., 1999. 60 с.
7. *Манько О. В.* Особенности и проблемы правоприменительной практики по договорам дарения жилых помещений // Наука и образование: сохраняя прошлое, создаём будущее: сб. ст. XXI Междунар. науч.-практ. конф. Пенза, 2019. С. 230–233.
8. *Никифоров С. Ю.* Защита прав добросовестного приобретателя при купле-продаже жилого помещения // Синергия Наук. 2017. № 18. С. 24–28.
9. *Потяркин Д. Е.* Особенности купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа в Москве // Журнал российского права. 2005. № 2. С. 89–92.
10. *Рясенцев В. А.* Договор об отчуждении строения на условии пожизненного пользования // Социалистическая законность. 1945. № 1–2.
11. *Скиба П. В.* Особенности формы сделок купли-продажи жилых помещений // Нотариус. 2001. № 5. С. 35–37.

12. *Сорокина Ю.* Признание договора купли-продажи жилого помещения незаключенным как способ защиты гражданских прав // *Жилищное право*. 2013. № 8. С. 51–66.

13. *Строганова Т. П.* Необходимость совершенствования законодательства, регулирующего защиту прав несовершеннолетних // *Юридическая наука и развитие российского государства и права: тез. докл. науч.-практ. конф.* (Пермь, 11–12 октября 2001). Пермь, 2002. С. 109–112.

14. *Тарасова Е. А.* Некоторые вопросы защиты прав несовершеннолетних детей при нотариальном удостоверении сделок с недвижимым имуществом // *VIII Пермский конгресс ученых-юристов: Сборник научных статей Межрегионального Российского форума классической юридической университетской науки*, Пермь, 20–21 октября 2017 года / Ответственные редакторы В. Г. Голубцов, О. А. Кузнецова. Пермь: Пермский государственный национальный исследовательский университет, 2017. С. 154–156.

### **Тема 13. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги (Теоретический семинар)**

#### ***Вопросы:***

1. Структура и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
2. Размер платы за жилое помещение.
3. Размер платы за коммунальные услуги.
4. Субсидии и компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальные услуги.
5. Расходы собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

#### ***Нормативные акты и правоприменительная практика:***

1. Жилищный кодекс РФ;
2. Постановление Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»;
3. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартир-

ном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

4. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»);

5. Письмо Минрегиона России от 28.05.2012 № 12793-АП/14 «О разъяснении отдельных вопросов применения Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 г. № 549, и Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 № 354»;

6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности».

### ***Литература:***

1. *Ахметова Ю. Ф.* Правовое регулирование в сфере обеспечения защиты прав граждан на предоставление жилищных и коммунальных услуг // Законодательные исследования. 2013. Вып. 9. С. 30–41.

2. *Баранова Д. Н.* Правовые гарантии осуществления гражданских прав и обязанностей субъектами жилищных правоотношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг // Адвокат. 2005. № 5. С. 34–48.

3. *Гордеев Д. П.* Правовая природа жилищно-коммунальных услуг // Жилищное право. 2002. № 4. С. 24–34.

4. *Гордеев Д. П.* Новые подходы к установлению размера платы за жилые помещения // Жилищное право. 2005. № 9. С. 10–15.



5. *Гордеев Д. П., Прокофьев В. Ю.* Новое регулирование отношений по предоставлению коммунальных услуг // Жилищное право. № 8. С. 36–60.
6. *Кузьмак Р.* Определение надлежащего субъекта по оплате жилого помещения // Жилищное право. 2014. № 10. С. 63–70.
7. *Куцина С.* По силам ли нанимателям плата за наем? // ЭЖ-Юрист. 2016. № 12. 14 с.
8. *Лифшиц Д. Ф.* Договорные отношения в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг в Москве: анализ состояния и пути совершенствования // Жилищное право. 2002. № 4. С. 35–41.
9. *Логинов Д.* Договорные отношения в сфере ресурсоснабжения и оказания коммунальных услуг // Корпоративный юрист. 2008. № 12. С. 12–18.
10. *Матияцук С. В.* Плата за жилье: механизм правового регулирования. М.: Юстицинформ, 2009. 104 с.
11. *Михайлов Д. И.* Механизм правового регулирования отношений по предоставлению коммунальных услуг // Право и государство: теория и практика. 2010. № 6 (66). С. 47–53.
12. *Титов А. А.* Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юрайт-Издат, 2005. 384 с.
13. *Тихомирова Л. В.* Льготы по оплате жилья. М., 2005. 76 с.
14. *Шешко Г. Ф.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2008. 335 с.

**Тема 14. Организация проведения капитального ремонта  
общего имущества в многоквартирных домах  
(Теоретический семинар)**

**Вопросы:**

1. Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования.
2. Правовое положение регионального оператора.
3. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

### ***Нормативные акты и правоприменительная практика:***

1. Жилищный кодекс РФ;

2. Постановление Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»;

3. Приказ Минстроя России от 25.09.2018 № 618/пр «Об утверждении методических рекомендаций по определению оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома».

### ***Литература:***

1. *Васильев Г. С.* Об определении капитального ремонта в законодательстве и судебной практике // Вестник ВАС РФ. 2014. № 2. С. 76–87.

2. *Камышанова А. Е.* Современные проблемы и перспективы капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда // Семейное и жилищное право. 2019. № 2. С. 43–46.

3. *Крашенинников П. В., Бадулина Е. В.* Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Семейное и жилищное право. 2016. № 4. С. 29–34.

4. *Кунаккузин А. А.* Проблемы правового регулирования проведения капитального ремонта в многоквартирных домах / А. А. Кунаккузин, Г. А. Иванцова // Путь науки. 2016. № 4(26). С. 111–112.

5. *Кустова Е.* Ремонт аварийного дома — проблемы и споры // Жилищное право. 2016. № 3. С. 17–26.

6. *Матияшук С.* Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: новые подходы к правовому регулированию отношений // Жилищное право. 2013. № 11. С. 53–67.

7. *Михайлов В.* Капремонт ценою в новый дом // ЭЖ-Юрист. 2015. № 49. С. 14–15.

8. *Петюкова О. Н.* Правовое регулирование финансирования инфраструктурных проектов за счет средств Фонда содействия реформированию

жилищно-коммунального хозяйства // Современный юрист. 2016. № 2. С. 95–108.

9. *Топоров Д. А.* Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах // Семейное и жилищное право. 2021. № 4. С. 36–37.

10. *Угрюмов А.* Использование средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме // Жилищное право. 2014. № 3. С. 69–80.

### **3. ФОРМЫ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ**

#### ***Тема 1. Жилищное право и жилищное законодательство***

- Характеристика Конституции Российской Федерации как источника жилищного права.
- Составление развернутого перечня нормативных актов, регулирующих жилищные правоотношения.
- Работа с текстом Жилищного кодекса РФ:
  - 1) отражение принципов жилищного права в тексте ЖК РФ;
  - 2) определение предмета регулирования жилищного права;
  - 3) составление развернутого перечня субъектов жилищных правоотношений, упомянутых в ЖК РФ.

#### ***Тема 2. Объекты жилищных прав***

- Изучение законодательства и рекомендованной литературы по вопросу «Понятие и признаки жилого помещения».
- Самостоятельное изучение регионального законодательства по вопросам исключения жилых домов и жилых помещений из жилищного фонда, перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, переустройства и перепланировки жилых помещений.
- Подготовка реферативного выступления по теме «Назначение и целевое использование жилых помещений».

#### ***Тема 3. Предоставление жилых помещений из фонда социального использования. Договор социального найма жилого помещения***

- Подготовка реферативного выступления на тему «История становления и развития законодательства о договоре найма жилого помещения».
- Изучение Жилищного кодекса РФ и регионального законодательства по вопросам постановки на учет и предоставления жилья гражданам, нуждающимся в жилых помещениях.

– Составление по тексту Жилищного кодекса РФ сравнительной таблицы прав и обязанностей нанимателей, членов их семей, поднанимателей и временных жильцов.

– Знакомство с региональной судебной практикой по вопросам выселения из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма.

– Составление теста по теме «Предоставление жилых помещений из фонда социального использования. Договор социального найма жилого помещения».

#### ***Тема 4. Договор коммерческого найма жилого помещения. Договор найма специализированного жилого помещения***

– Разработка текста договора коммерческого найма в пользу нанимателя или наймодателя.

– Составление сравнительной таблицы правового положения нанимателя жилого помещения в зависимости от срока договора коммерческого найма.

– Изучение по тексту Жилищного кодекса и по рекомендованной литературе разновидностей жилых помещений специализированного фонда, а также особенностей договоров найма специализированных жилых помещений.

#### ***Тема 5. Договоры аренды и безвозмездного пользования жилым помещением***

– Самостоятельное изучение Главы 36 Гражданского кодекса РФ и рекомендованной литературы по данному вопросу. Определение правовых норм указанной главы, которые могут применяться для регулирования обязательственных отношений, возникающих из договора безвозмездного пользования жилым помещением.

– Составление текста договора безвозмездного пользования жилым помещением.

– Изучение особенностей договора аренды жилого помещения по тексту Гражданского кодекса РФ и по рекомендованной литературе. Изу-

чение правоприменительной практики высших судебных органов РФ в области регулирования арендных отношений.

### ***Тема 6. Приобретение жилых помещений в собственность граждан. Сделки с жилыми помещениями***

- Составление классификации оснований приобретения жилых помещений в собственность граждан.
- Составление перечня особенностей сделок с жилыми помещениями.
- Составление перечня прав на жилые помещения и сделок с жилыми помещениями, подлежащих государственной регистрации.
- Подготовка проекта договора купли-продажи, мены или дарения жилого помещения.
- Подготовка заявления о признании права собственности на жилой дом в силу приобретательной давности.
- Подготовка искового заявления о признании преимущественного права на жилое помещение, переходящее в порядке наследования.

### ***Тема 7. Жилищные кооперативы***

- Подготовка реферативного выступления по теме «Развитие законодательства о жилищных кооперативах».
- Составление сравнительной таблицы по теме «Правовое положение ЖК, ЖСК и ЖНК».
- Составление сравнительной таблицы по теме «Правовое положение членов ЖК, ЖСК и ЖНК».

### ***Тема 8. Вещные права на жилые помещения***

- Изучение по рекомендованной литературе вопроса «Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения».
- Составление перечня общего имущества собственников жилых помещений в многоквартирном доме.
- Подготовка проекта решения суда по иску о признании бывшего члена семьи собственника утратившим право пользования жилым поме-

щением с условием о сохранении за ним права пользования помещением в порядке пункта 4 статьи 31 Жилищного кодекса РФ.

- Составление уведомления участника общей долевой собственности о продаже своей доли третьему лицу.

### ***Тема 9. Управление многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья***

- Подготовка сравнительной таблицы способов управления многоквартирным домом.

- Составление текста договора с управляющей компанией.

- Подготовка протокола общего собрания членов ТСЖ, содержащего решение о передаче в пользование части общего имущества многоквартирного дома (части земельного участка, нежилого помещения).

- Подборка примеров правоприменительной практики (составление казусов) по делам, связанным с участием в ТСЖ.

## **4. ВАРИАНТЫ ЗАДАНИЙ ДЛЯ СТУДЕНТОВ ЗАОЧНОЙ ФОРМЫ ОБУЧЕНИЯ**

### **Вариант 1**

1. Описать предмет и метод жилищного права.
2. Подготовить классификацию оснований приобретения гражданами жилых помещений в собственность.
3. Описать субъектов, объекты и процедуры обмена, замены и мены жилых помещений.
4. Подготовить проект заявления о переводе жилого помещения в нежилое.

**Задача 1.** Гражданин Сергеев являлся сотрудником унитарного предприятия и в связи с трудовыми отношениями получил двухкомнатную квартиру в доме предприятия. Вместе с ним проживали жена и сын. В апреле 2022 года Сергеев уволился с предприятия в связи с переходом на пенсию по старости. В июле 2022 года Сергеев и его сын Александр подали заявление о заключении договора найма жилого помещения на имя Александра и о переоформлении на него лицевого счета. В ответ на это заявление они получили отказ и разъяснение, что просьба будет удовлетворена в случае поступления Александра Сергеева на завод.

**Задача 2.** После смерти члена ЖНК пай умершего перешел к трем его детям. Старший сын наследодателя Александр обратился в правление кооператива с заявлением о приеме его в члены кооператива, а двое других – с требованием о выплате им действительной стоимости пая, а также членских взносов, уплаченных их отцом. Какой ответ должно дать правление? Какие права имеют наследники умершего члена ЖНК? Могут ли стать членами ЖНК все наследники умершего? Каковы сроки и порядок выплаты наследникам действительной стоимости пая?

### **Вариант 2**

1. Дать общую характеристику основных начал жилищного законодательства.
2. Дать общую характеристику правового положения членов товариществ собственников жилья.



3. Описать основания и порядок выселения нанимателей по договорам социального найма и членов их семей.

4. Составить перечень документов, подтверждающих право гражданина состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении.

**Задача 1.** МУП предъявило иск к несовершеннолетней Н. Орловой и ее опекуну С. Катаевой об их выселении из служебной квартиры. Истцом указывалось, что квартира была представлена как служебная О. Орловой, которая осуждена за совершение преступления к лишению свободы. Дочь осужденной Н. Орлова самостоятельного права пользования этой площадью не приобрела; опекун С. Катаева права на эту квартиру не имеет, ранее в ней не проживала, поэтому вместе с подопечной они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

**Задача 2.** Рудакова обратилась в суд с иском к ЖСК в г. Перми о признании за ней права на кооперативную квартиру и недействительным решения общего собрания членов кооператива, которым ей в приеме в члены ЖСК отказано, а квартира предоставлена члену кооператива Антоновой. В своем заявлении в суд Рудакова указала, что членом ЖСК был ее муж Опарин, с которым она состояла в браке с 1994 года. Они проживали в упомянутой кооперативной квартире, хотя она оставалась прописанной в квартире своих родителей. Вместе с мужем она выполняла все обязанности по содержанию кооперативной квартиры, паевые взносы выплачивались за счет их общих совместных средств и поэтому она должна быть признана собственником части паенакоплений. В 1998 году она с мужем переехала в квартиру своих родителей, а ее родители – в кооперативную (без оформления обмена). Из членов кооператива Опарин не выбывал и продолжал выполнять все обязанности по содержанию кооперативной квартиры за счет общих средств семьи. В 2000 году Опарин умер. Истица, получив свидетельство о праве на наследство после смерти мужа, обратилась к общему собранию членов ЖСК с просьбой о принятии ее в члены кооператива. Ей было отказано, а квартира была предоставлена другому члену кооператива – Антоновой. Это, по мнению истицы, нарушает ее права.

### **Вариант 3**

1. Дать общую характеристику системы источников жилищного права.
2. Описать состав общего имущества собственников жилых помещений многоквартирного дома.
3. Подготовить сравнительную таблицу правового положения нанимателей по договорам социального найма, членов их семей, поднанимателей и временных жильцов.
4. Подготовить проект заявления о предоставлении освободившейся комнаты в коммунальной квартире в соответствии с ч. 2 ст. 59 ЖК РФ.

**Задача 1.** Жилищное управление Мотовилихинских заводов предъявило 10 марта 2001 года иск к членам семьи умершего Мухина о выселении их из служебной двухкомнатной квартиры с предоставлением другой жилой площади. В заявлении истца указывалось, что Мухин, получивший в связи с работой служебную квартиру, в ноябре 1995 года прекратил трудовые отношения по собственному желанию, в марте 2000 года умер, а члены его семьи самостоятельного права на жилую площадь не приобрели, поэтому подлежат выселению с предоставлением жилого помещения.

**Задача 2.** Член ЖК Воробьев, полностью выплативший паевой взнос, принял решение заключить договор купли-продажи принадлежащей ему квартиры. В указанных целях Воробьев обратился к председателю правления ЖК за справкой о том, что квартира принадлежит ему на праве собственности. В выдаче какой-либо справки ему было отказано. Кроме того, председатель правления ЖК сказал ему, что собственником квартиры является непосредственно ЖК и только ЖК может осуществлять сделки по распоряжению квартирами, находящимися в доме ЖК. Что бы изменилось, если бы пай не был полностью выплачен Воробьевым?

## **Вариант 4**

1. Дать общую характеристику компетенции органов государственной власти и местного самоуправления в жилищной сфере.
2. Подготовить классификацию договоров, опосредующих предоставление жилых помещений в пользование граждан.
3. Дать общую характеристику правового положения жилищных, жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов.
4. Подготовить проект заявления о замене жилого помещения.

**Задача 1.** Мансурова, являющаяся беженкой из района военных действий в Чечне и будучи уроженкой города Грозного, потребовала реализации своего конституционного права на жилище. Дело в том, что она являлась собственником трехкомнатной квартиры в городе Грозном, но в результате проведения антитеррористической операции ее жилище оказалось разрушенным. Она требует предоставления эквивалентной по удобствам, стоимости и метражу жилой площади в городе Москве, мотивируя это тем, что проживание на территории города Грозного и всей Чеченской Республики предоставляет реальную угрозу ее свободе и жизни, поэтому возвращаться обратно она не намерена.

**Задача 2.** Наследник кооперативной квартиры Елисеев с полностью выплаченным паевым взносом обратился в правление ЖСК за получением соответствующей справки для оформления наследства. В правлении ЖСК ему заявили, что он может претендовать на наследство лишь суммы пая, а не самого жилого помещения, т.к. квартира не была зарегистрирована наследодателем в установленном порядке как его собственность.

*Учебное издание*

Составитель:

**Дмитрий Анатольевич Формакидов,**  
к. ю. н., доцент, доцент кафедры гражданского права  
Пермского государственного национального исследовательского университета

## **Жилищное право. Практикум**

Учебно-методическое пособие

Редактор *А. С. Серебrenиков*  
Корректор *С. А. Вороненко*  
Компьютерная верстка: *Е. А. Шкураток*

---

Подписано в печать 03.06.2022. Формат 60×84/16.  
Усл. печ. л. 5,35. Тираж 300 экз. Заказ 102

---

Издательский центр  
Пермского государственного  
национального исследовательского университета.  
614990 г. Пермь, ул. Букирева, 15

Типография ПГНИУ.  
614990 г. Пермь, ул. Букирева, 15