

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ (ФИЛИАЛ)**

**ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО**

**ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**В Г. ТАГАНРОГЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПИ (ФИЛИАЛ) ДГТУ В Г. ТАГАНРОГЕ**

КАФЕДРА «Гуманитарные и социально-экономические науки»

**Методические материалы по освоению дисциплины**

**«Жилищное право»**

Таганрог

 2023

2


## СОДЕРЖАНИЕ

Введение ....................................................................................................................4

[1 Методические указания для подготовки к практическим занятиям 5](#_Toc94607)

[2 Методические рекомендации по организации самостоятельной работы 62](#_Toc94608)

[3 Методические указания к выполнению рефератов 64](#_Toc94609)

[4 Перечень вопросов для проведения промежуточной аттестации 66](#_Toc94610)

[5 Рекомендуемая литература 74](#_Toc94611)

3

**ВВЕДЕНИЕ**

Методические указания по изучению ***дисциплины «Жилищное право»*** разработаны в соответствии с рабочей программой данной дисциплины, входящей в состав документации основной образовательной программы по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция (программа бакалавриата).

Цель настоящих методических указаний состоит в оказании содействия обучающимся в успешном освоении дисциплины ***«Жилищное право»*** в соответствии с общей концепцией основной образовательной программы по направлению подготовки Юриспруденция (программа бакалавриата).

Выполнение предусмотренных методическими указаниями заданий по дисциплине ***«Жилищное право»*** позволит обучающимся получить необходимые умения и навыки и на их базе приобрести следующие компетенции:

ОПК-2: Способен применять нормы материального и процессуального права при решении задач профессиональной деятельности

 ОПК-2.8: Реализует нормы права, регламентирующие вопросы реализации права на жилье; предоставления жилых помещений в пользование; управления жилищным фондом; его эксплуатации и охраны; капитального и текущего строительства жилья; исключения из жилищного фонда непригодных для проживания домов и помещений; рассмотрения жилищных споров

Умения и навыки, полученные обучающимися по дисциплине ***«Жилищное право»***, впоследствии используются при прохождении практик, а также при выполнении выпускной квалификационной работы.

# 1 Методические указания для подготовки к практическим занятиям

Практическое занятие − это занятие, проводимое под руководством преподавателя в учебной аудитории, направленное на углубление теоретических знаний и овладение определенными методами самостоятельной работы. В процессе таких занятий вырабатываются практические умения.

Перед практическим занятием следует изучить конспект лекций, выложенный в ЭИОС и в электронной библиотеке, рекомендованную преподавателем литературу, обращая внимание на практическое применение теории и на методику решения типовых заданий. На практическом занятии главное − уяснить связь решаемых задач с теоретическими положениями. Логическая связь лекций и практических занятий заключается в том, что информация, полученная на лекции, в процессе самостоятельной работы на практическом занятии осмысливается и перерабатывается, при помощи преподавателя анализируется, после чего прочно усваивается.

При выполнении практических заданий обучающиеся имеют возможность пользоваться лекционным материалом, с разрешения преподавателя осуществлять деловое общение с одногруппниками.

**Практические задания**

### 1.2 Общие положения жилищного права

1. Предмет жилищного права — общественные жилищные отношения.
2. Понятие и особенности жилищных отношений как предмета жилищного права. Признаки жилищного права.
3. Объекты жилищных отношений. Субъекты жилищных отношений.
4. Методы правового регулирования жилищных отношений.
5. Принципы жилищного права.
6. Система жилищного права.
7. Соотношение жилищного права с иными отраслями права:

конституционным, административным, гражданским, экологическим, природоресурсовым, финансовым.

1. Жилищное право как отрасль права и как учебная дисциплина.
2. Понятие жилищно-правовых норм. Виды жилищно-правовых норм. 10. Понятие жилищных правоотношений. Виды жилищных правоотношений.
3. Основания возникновения, изменения и прекращения жилищных правоотношений.
4. Субъекты жилищных правоотношений.
5. Объекты жилищных правоотношений.
6. Содержание жилищных правоотношений.
7. Понятие, система и виды источников жилищного права.
8. Конституционные основы жилищного права.
9. Международные договоры Российской Федерации как источники жилищного права.
10. Федеральные законы, законы субъектов РФ как источники жилищного права.
11. Соотношение федерального и регионального законодательства при регулировании жилищных отношений.
12. Акты Президента РФ как источники жилищного права.
13. Акты Правительства РФ как источники жилищного права.
14. Акты органов исполнительной власти как источники жилищного права.
15. Акты органов местного самоуправления как источники жилищного права.
16. Ведомственные и локальные акты как источники жилищного права.
17. Роль судебной практики в регулировании жилищных отношений.

### 1.4 Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

1. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан
2. Права и обязанности собственника жилого помещения
3. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении
4. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд
5. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки
6. Пользование жилым помещением, предоставленным по

завещательному отказу

1. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением
2. Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением
3. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников
4. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме
5. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете
6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме
7. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме
8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме
9. Изменение границ помещений в многоквартирном доме
10. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире
11. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире
12. Содержание общего имущества в коммунальной квартире
13. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме
14. Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
15. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
16. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
17. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (опросным путем) и очно-заочного голосования
18. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы
19. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

### 1.6 Договор социального найма жилого помещения

1. Предоставление жилого помещения по договору социального найма
2. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения
3. Основания признания граждан нуждающимися в жилых

помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

1. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях
2. Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий
3. Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях
4. Сохранение за гражданами права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях
5. Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях
6. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях
7. Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма
8. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире.

### 1.8 Специализированный жилищный фонд. Жилищные и жилищностроительные кооперативы

1. Жилые помещения специализированного жилищного фонда
2. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда
3. Назначение служебных жилых помещений
4. Назначение жилых помещений в общежитиях
5. Назначение жилых помещений маневренного фонда
6. Назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания граждан
7. Назначение жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами
8. Назначение жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан
9. Назначение жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей
10. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими
11. Основания предоставления специализированных жилых помещений
12. Договор найма специализированного жилого помещения
13. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения
14. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения
15. Выселение граждан из специализированных жилых помещений
16. Предоставление служебных жилых помещений
17. Предоставление жилых помещений в общежитиях
18. Предоставление жилых помещений маневренного фонда
19. Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания граждан
20. Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами
21. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан
22. Предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей
23. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы
24. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов
25. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы
26. Право на вступление в жилищные кооперативы
27. Организация жилищного кооператива
28. Устав жилищного кооператива
29. Государственная регистрация жилищного кооператива
30. Органы управления жилищного кооператива
31. Управление в жилищном кооперативе
32. Требования к должностным лицам жилищного кооператива
33. Общее собрание членов жилищного кооператива
34. Правление жилищного кооператива
35. Председатель правления жилищного кооператива
36. Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива
37. Прием в члены жилищного кооператива
38. Реорганизация жилищного кооператива
39. Ликвидация жилищного кооператива
40. Особенности организации и деятельности жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома
41. Государственное регулирование деятельности жилищно-

строительного кооператива

1. Региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства

многоквартирного дома

1. Правовое положение членов жилищных кооперативов
2. Предоставление жилого помещения в домах жилищного

кооператива

1. Право на пай члена жилищного кооператива
2. Временные жильцы в жилом помещении в доме жилищного

кооператива

1. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива
2. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива
3. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива
4. Прекращение членства в жилищном кооперативе
5. Преимущественное право вступления в члены жилищного

кооператива в случае наследования пая

1. Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива
2. Выселение бывшего члена жилищного кооператива
3. Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми

помещениями в связи со сносом дома

### 1.10 Сделки с жилыми помещениями

1. Понятие и общая характеристика сделок (договоров) с жилыми помещениями.
2. Виды и формы сделок с жилыми помещениями. Ограничение сделок с жилыми помещениями.
3. Договор купли-продажи жилого помещения.
4. Договор аренды жилого помещения.
5. Договор безвозмездного пользования жилого помещения.
6. Договор залога (ипотеки) жилого помещения.
7. Договор дарения жилого помещения.
8. Договор ренты или пожизненного содержания с иждивением в отношении жилого помещения.
9. Наследование жилого помещения и прав на жилое помещение по закону и завещанию.
10. Договор доверительного управления жилым помещением.

12. Сделки с долями в праве общей собственности на жилые помещения.

### 1.12 Осуществление и защита жилищных прав

1. Юрисдикционная и неюрисдикционная формы защиты жилищных прав. Способы защиты.
2. Понятие и общая характеристика защиты жилищных прав граждан.
3. Признание права на жилое помещение. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на жилое помещение, и пресечение действий, нарушающих право на жилое помещение или создающих угрозу его нарушения. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления. Возмещение убытков.
4. Досудебный и судебный порядок защиты жилищных прав. Рассмотрение жилищных споров. Основания и порядок обжалования решений по жилищным спорам.
5. Нормы Гражданского кодекса (Главы 20 ГК РФ) о защите права собственности и других вещных прав.
6. Виндикационные и негаторные иски в отношении жилых помещений.
7. Общая характеристика юридической ответственности за жилищные правонарушения.
8. Особенности уголовной ответственности за жилищные преступления.
9. Особенности административной ответственности за жилищные правонарушения.
10. Особенности гражданско-правовой ответственности за жилищные правонарушения.

 12. Возмещение вреда, причиненного жилищными правонарушениями.

### 2.2 Товарищество собственников жилья

1. Товарищество собственников жилья. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья
2. Права товарищества собственников жилья
3. Обязанности товарищества собственников жилья
4. Реорганизация товарищества собственников жилья
5. Ликвидация товарищества собственников жилья
6. Объединение товариществ собственников жилья
7. Правовое положение членов товарищества собственников жилья
8. Членство в товариществе собственников жилья
9. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме
10. Органы управления товарищества собственников жилья
11. Общее собрание членов товарищества собственников жилья
12. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья
13. Правление товарищества собственников жилья
14. Обязанности правления товарищества собственников жилья
15. Председатель правления товарищества собственников жилья
16. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья
17. Средства и имущество товарищества собственников жилья
18. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

### 2.4 Управление многоквартирными домами. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом
2. Совет многоквартирного дома
3. Договор управления многоквартирным домом
4. Управление многоквартирным домом, находящимся в

государственной или муниципальной собственности

1. Непосредственное управление многоквартирным домом

собственниками помещений в таком доме

1. Создание условий для управления многоквартирными домами
2. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги
3. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги
4. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги
5. Размер платы за жилое помещение
6. Плата за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования
7. Размер платы за коммунальные услуги
8. Ограничение повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги
9. Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами
10. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме
11. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг
12. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и

коммунальных услуг

1. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования
2. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме
3. Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах
4. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах
5. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в

многоквартирном доме

1. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда
2. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт
3. Контроль за формированием фонда капитального ремонта
4. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта
5. Использование средств фонда капитального ремонта
6. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете
7. Специальный счет
8. Специальный депозит
9. Особенности открытия и закрытия специального счета
10. Совершение операций по специальному счету
11. Формирование фондов капитального ремонта региональным оператором. Деятельность регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах
12. Правовое положение регионального оператора
13. Требования к руководителю регионального оператора, кандидату на должность руководителя регионального оператора
14. Имущество регионального оператора
15. Функции регионального оператора
16. Формирование фондов капитального ремонта на счете

регионального оператора

1. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах
2. Учет фондов капитального ремонта региональным оператором
3. Возврат средств фонда капитального ремонта
4. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора
5. Контроль за деятельностью регионального оператора
6. Отчетность и аудит регионального оператора
7. Ответственность регионального оператора
8. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
9. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
10. Финансирование расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
11. Особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения
12. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта

**Критерии оценивания**

|  |  |
| --- | --- |
| Критерии оценивания  | Баллы  |
| Демонстрирует полное понимание обсуждаемой проблемы, высказывает собственное суждение по вопросу, аргументировано отвечает на вопросы, соблюдает регламент выступления  | 5   |
| Принимает участие в обсуждении, однако собственного мнения по вопросу не высказывает, либо высказывает мнение, не отличающееся от мнения других докладчиков  | 3  |
| Не принимает участия в обсуждении  | 0  |

**Банк тестовых заданий**

### 1.2 Общие положения жилищного права

1. Право на жилище означает:

а) постоянное пользование жилым помещением;

б) обязанность государства улучшать жилищные условия своих граждан;

в) обязанность органов местного самоуправления предоставить жилое

помещение;

г) обязанность граждан иметь жилое помещение на праве собственности.

1. Под аналогией закона понимается:

а) применение к соответствующему отношению закона, регулирующего

сходные отношения;

б) применение к соответствующему отношению любого закона;

в) применение к соответствующему отношению общих начал и смысла

жилищного законодательства с учетом требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости;

г) применение к соответствующему отношению закона, принятого после

возникновения этого отношения.

1. Жилищное законодательство регулирует:

а) приобретение права собственности на жилое помещение;

б) использование собственником жилого помещения;

в) продажу собственником жилого помещения;

г) наследование жилого помещения.

1. Жилищное законодательство находится:

а) в исключительном ведении Российской Федерации;

б) совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской

Федерации;

в) совместном ведении органов местного самоуправления и субъектов

Российской Федерации;

г) совместном ведении Российской Федерации и органов местного

самоуправления.

1. Акты жилищного законодательства:

а) не имеют обратной силы;

б) всегда имеют обратную силу;

в) имеют обратную силу только в случаях, прямо предусмотренных

законом.

1. Объектами жилищных правоотношений являются:

а) квартиры и комнаты;

б) только жилые помещения многоквартирного дома;

в) жилые и нежилые помещения;

г) любые помещения.

1. Жилищные права граждан могут быть ограничены:

а) на основании федерального закона;

б) на основании нормативного акта органов местного самоуправления;

в) на основании неправомерного поведения гражданина;

г) не могут быть ограничены.

1. Объектами жилищных правоотношений являются:

а) квартиры и комнаты;

б) жилые помещения;

в) жилые и нежилые помещения;

г) любые помещения.

1. Субъектами жилищных правоотношений могут быть:

а) граждане и юридические лица;

б) Российская Федерация и ее субъекты;

в) граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ,

муниципальные образования;

г) только граждане.

1. Что относится к основаниям возникновения жилищных прав и обязанностей?

а) договоры и иные сделки, а также судебные решения;

б) факт приобретения в собственность жилого помещения, а также

членство в ЖК или ЖСК;

в) акты государственных органов и органов местного самоуправления,

которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

г) действия (бездействие) участников жилищных отношений;

д) все, указанное в п. «а»-«г»;

е) все, указанное в п. «а» и «в». 11. К жилым помещениям относятся:

а) жилой дом (его часть), квартира (ее часть), комната;

б) только жилой дом;

в) только квартира;

г) все, указанное в п. «б» и «в».

12. Жилое помещение должно удовлетворять следующим требованиям:

а) являться недвижимым имуществом, которое представляет собой

изолированное помещение;

б) быть пригодным для постоянного проживания граждан;

в) являться недвижимым имуществом, которое представляет собой любое (в том числе - неизолированное) помещение. г) все, указанное в п. «а» и «б».

д) все, указанное в п. «б» и «в».

### 1.4 Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

1. Продажа жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается только с согласия:

а) Правительства РФ

б) органа опеки и попечительства

в) суда

г) Генерального прокурора РФ

д) Уполномоченного по правам человека в РФ

1. К договору купли-продажи жилого помещения применяется следующий вид договора купли-продажи:

а) продажа предприятия

б) продажа недвижимости

в) контрактация

г) розничная купли-продажи

д) поставка товаров

1. Форма договора купли-продажи жилого помещения:

а) электронная

б) письменная

в) устная

г) нотариальная

д) письменная, путем составления одного документа

1. Договор купли-продажи жилого помещения не требует государственной регистрации, если он заключен после:

а) 01 марта 2015 года

б) 01 марта 2013 года

в) 01 января 2016 года

г) 01 января 2014 года

д) 20 февраля 2013 года

1. По договору мены, обмениваемые жилые помещения признаются:

а) равнозначными

б) тождественными

в) равноценными

г) смежными

д) одинаковыми

1. К договору мены жилого помещения подлежат правила о договоре:

а) проката

б) дарения

в) ренты

г) купли-продажи

д) аренды

1. Договор дарения жилого помещения не требует государственной регистрации, если он заключен после:

а) 01 января 2012 года

б) 01 марта 2008 года

в) 01 апреля 2016 года

г) 01 марта 2013 года

д) 01 мая 2013 года

1. Сторонами договора дарения жилого помещения являются:

а) продавец и покупатель

б) наймодатель и наниматель

в) даритель и одаряемый

г) лизингодатель и лизингополучатель

д) должник и кредитор

1. Объектом договора найма жилого помещения может быть:

а) комната

б) квартира

в) жилой дом

г) часть комнаты

д) многоквартирный дом

1. Наниматель по договору найма жилого помещения не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия:

а) наймодателя

б) лизингодателя

в) арендодателя

г) поручителя

д) комиссионера

1. Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть:

а) гражданин

б) индивидуальный предприниматель

в) международная организация

г) иностранный гражданин

д) иностранное государство

1. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и пользование на основе договора:

а) найма

б) социального найма

в) аренды

г) мены

д) найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования

1. Сторонами договора пожизненного содержания с иждивением являются:

а) ссудодатель и ссудополучатель

б) арендодатель и арендатор

в) плательщик ренты и получатель ренты

г) доверительный управляющий и учредитель управления

д) продавец и покупатель

1. Договор пожизненного содержания с иждивением заключается в форме:

а) электронной

б) простой письменной

в) нотариальной

г) устной

д) конклюдентной

1. К договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о:

а) пожизненной ренте

б) договоре купли-продаже

в) договоре мене

г) договоре аренды

д) договоре найма жилого помещения

1. Сторонами договора безвозмездного пользования жилым помещением являются:

а) наниматель и наймодатель

б) арендатор и арендодатор

в) заемщик и займодавец

г) плательщик ренты и получатель ренты

д) ссудополучатель и ссудодатель

1. Приватизации подлежат жилые помещения, находящиеся в жилищных фондах:

а) частном

б) государственном

в) служебном

г) муниципальном

д) маневренном

1. Срок приватизации жилого помещения:

а) пять лет

б) десять лет

в) сто лет

г) бессрочно

д) пятьдесят лет

1. Право собственности на приобретенное в порядке приватизации жилое помещение возникает с момента:

а) заключения договора

б) передачи жилого помещения

в) государственной регистрации права

г) изъявления воли на приватизацию

д) подачи документов на приватизацию

1. Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься в течение:

а) одного года

б) одного месяца

в) двух лет

г) двух месяцев

д) пятнадцати дней

1. Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность жилого помещения в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде:

а) один раз

б) многократно

в) два раза

г) три раза

д) пять раз

1. Не подлежат приватизации жилые помещения:

а) в общежитиях

б) в коммунальных квартирах

в) находящиеся в аварийном состоянии

г) с количеством комнат более трех

д) служебные жилые помещения

1. Приватизация жилых помещений регулируется:

а) Жилищным кодексом Российской Федерации

б) федеральным законом

в) Бюджетным кодексом Российской Федерации

г) Градостроительным кодексом Российской Федерации

д) Гражданским кодексом Российской Федерации

1. 8.24. мление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств:

а) управляющих организаций

б) благотворительных фондов

в) собственников жилых помещений

г) Пенсионного фонда Российской Федерации

д) жилищных накопительных кооперативов

1. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности граждане, проживающие в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несут с собственником такого помещения ответственность: а) индивидуальную

б) субсидиарную

в) солидарную

г) долевую

д) альтернативную

### 1.6 Договор социального найма жилого помещения

1. Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются:

а) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

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

в) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для

жилых помещений требованиям;

г) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения;

д) все, указанное в п. «а»-«в»;

е) все, указанное в п. «а»-«г».

2 Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

а) гражданам, жилые помещения которых признаны непригодными для

проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

б) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, а также по окончании службы в Вооруженных Силах РФ или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

 в) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических

заболеваний;

г) все, указанное в п. «а»-«в»;

д) все, указанное в п. «а» и «в».

3 Особенности договора социального найма состоят в следующем:

а) объектом договора является изолированное жилое помещение, что не

является обязательным для договора коммерческого найма;

б) объект договора социального найма находится в жилищном фонде

социального использования (государственном или муниципальном фонде);

в) в качестве наймодателя выступает орган государственной власти РФ,

субъекта РФ или местного самоуправления;

г) в качестве нанимателя выступает физическое лицо;

д) по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть

заключен с одним из членов семьи;

е) проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем;

ж) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя

жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами;

з) носит бессрочный характер;

и) все, указанное в п. «а»-«е»;

к) все, указанное в п. «а»-«з».

1. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

а) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

 г) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых

коммунальных услуг надлежащего качества;

д) все, указанное в п. «а»-«в»;

е) все, указанное в п. «а»-«г».

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право:

а) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;

б) сдавать жилое помещение в поднаем;

в) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;

г) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;

д) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг;

е) все, указанное в п. «а»-«г»;

ж) все, указанное в п. «а»-«д».

### 1.8 Специализированный жилищный фонд. Жилищные и жилищностроительные кооперативы

1. Специализированные жилые помещения предоставляются из жилищных фондов:

а) государственного

б) частного

в) кооперативного

г) муниципального

д) общественного

1. Собственниками служебных жилых помещений могут быть:

а) граждане

б) Российская Федерация

в) юридические лица

г) органы местного самоуправления

д) субъекты Российской Федерации

1. Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду в Российской Федерации утверждены: а) указом Президента Российской Федерации

б) федеральным законом

в) нормативным правовым актом органа местного самоуправления

г) постановлением Правительства Российской Федерации

д) нормативным договором

1. Использование жилого помещения в качестве специализированного допускается только после отнесения такого помещения к жилищному фонду: а) социального использования

б) специализированному

в) индивидуальному

г) коммерческого использования

1. Не могут относиться к специализированному жилищному фонду жилые помещения, которые находятся:

а) по договору найма жилого помещения маневренного фонда

б) по договору социального найма

в) по договору найма служебного жилого помещения

г) по договору найма жилого помещения в общежитии

д) по договору аренды

1. Жилыми помещениями специализированного жилищного фонда являются:

а) отели

б) гостиницы

в) жилые помещения маневренного фонда

г) хостелы

д) служебные жилые помещения

1. Служебные жилые помещения предоставляются в виде:

а) жилого дома

б) части жилого дома

в) отдельной квартиры

г) части квартиры

д) коммунальной квартиры

е) комнаты

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

а) органом местного самоуправления

б) органом государственной власти субъекта Российской Федерации

в) государственным учреждением

г) муниципальным унитарным предприятием

д) органом государственной власти Российской Федерации

е) государственным унитарным предприятием

1. Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с:

а) прохождением службы

б) капитальным ремонтом многоквартирного дома

в) предоставлением социальных услуг

г) избранием на выборную должность в органы государственной власти

д) обучением

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

а) работы

б) службы

в) отдыха

г) обучения

д) досуга

е) болезни

1. Совокупность жилых помещений, предоставляемых лицам, признанным беженцами, называется:

а) служебным жилищным фондом

б) маневренным жилищным фондом

в) фондом жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами

г) жилищным фондом в домах системы социального обслуживания

д) фондом жилья для временного поселения вынужденных переселенцев 12. Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета квадратных метров площади на одного человека: а) не менее трех / общей

б) не более пяти / жилой

в) не менее пяти /общей

г) не менее шести/ жилой

д) не более двенадцати /общей

1. Жилые помещения в общежитиях укомплектовываются:

а) мебелью

б) набором постельного белья

в) чайным сервизом

г) набором личной гигиены

д) набором продуктов

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

а) пять / общей

б) десять / жилой

в) шесть / жилой

г) двенадцать / полезной

д) восемнадцать / совокупной 15. Маневренный фонд состоит из:

а) специально переоборудованных домов

б) многоквартирных домов

в) специально переоборудованных частей дома

г) квартир

д) комнат

1. Жилые помещения маневренного фонда предназначены для проживания граждан:

а) в связи с прохождением службы

б) в связи с обучением

в) утративших жилые помещения в результате обращения на них взыскания

г) нуждающихся в социальном обслуживании

д) у которых жилое помещение стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств

1. Предоставление жилых помещений для временного поселения вынужденных переселенцев регулируется:

а) Гражданским кодексом Российской Федерации

б) Жилищным кодексом Российской Федерации

в) федеральным законом

г) постановлением Правительства Российской Федерации

д) нормативным правовым актом органа местного самоуправления

е) указом Президента Российской Федерации

1. К фонду жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, относятся:

а) дома

б) коммунальные квартиры

в) служебные квартиры

г) квартиры

д) общежития

1. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут:

а) через три года с момента заключения

б) в любое время по соглашению сторон

в) в течение одного года с момента заключения

г) по истечении десяти лет с момента заключения

д) в течение двух лет с даты заключения

1. Специализированные жилые помещения могут быть переданы по договору:

а) найма коммерческого найма

б) аренды временного жилья

в) найма специализированного жилого помещения

г) безвозмездного пользования жилого помещения

д) социального найма жилого помещения

1. Договор безвозмездного пользования жилого помещения заключается в случае предоставления:

а) служебных жилых помещений

б) жилых помещений маневренного фонда

в) жилых помещений в общежитиях

г) жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан

д) жилых помещений в домах системы социального обслуживания

населения

1. Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании:

а) указа Президента Российской Федерации

б) постановления Правительства Российской Федерации

в) судебного решения

г) решения о предоставлении

д) международного договора

1. Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждаются:

а) федеральным законом

б) нормативным правовым актом органа местного самоуправления

в) федеральным конституционным законом

г) приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

д) Правительством Российской Федерации

1. Наниматель специализированного жилого помещения не вправе:

а) осуществлять обмен занимаемого жилого помещения

б) допускать проживание членов семьи

в) передавать жилое помещение в поднаем

г) допускать проживание временных жильцов

д) осуществлять ремонт жилого помещения

1. Из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений, не могут быть выселены: а) пенсионеры по старости

б) пенсионеры по выслуге лет

в) инвалиды I и II групп независимо от причин наступления инвалидности

г) пенсионеры по случаю потери кормильца

д) члены семьи военнослужащих погибших (умерших) при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей

1. Жилищные кооперативы является кооперативами:

а) потребительскими

б) производственными

в) хозяйственными

г) финансовыми

д) общественными

1. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы создаются с целью:

а) извлечения систематической прибыли

б) удовлетворения потребностей граждан в жилье

в) управления многоквартирным домом

г) привлечения заемных средств граждан и юридических лиц

д) приобретения недвижимого имущества и его дальнейшей реализации

1. Членами кооператива может быть физическое лицо, достигшее возраста: а) 18 лет

б) 16 лет

в) 10 лет

г) 14 лет

д) 15 лет

1. Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем:

а) 10

б) 3

в) 5

г) 1

д) 2

1. Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется:

а) протоколом

б) приказом

в) актом

г) договором

д) резолюцией

1. Количество членов жилищного кооператива не должно превышать:

а) 30

б) количества жилых помещений многоквартирном доме

в) количества собственников жилых помещений

г) 50

д) 100

1. Учредительный документ жилищного кооператива:

а) постановление

б) устав

в) учредительный договор

г) положение

д) протокол

1. Органы управления жилищным кооперативом:

а) совет директоров

б) ревизионная комиссия

в) правление

г) конференция

д) президент

е) директор

1. Высшим органом управления жилищного кооператива является:

а) совет старейшин

б) общее собрание членов кооператива

в) сход граждан

г) органы общественной самодеятельности

д) дирекция

1. Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует членов кооператива:

а) не менее 10 %

б) более 25 %

в) не менее 75 %

г) более 50%

д) более 45 %

1. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение:

а) трех дней

б) десяти дней

в) месяца

г) трех месяцев

д) шести месяцев

1. Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется:

а) приказом

б) протоколом

в) выпиской

г) актом

д) свидетельством

1. Правление жилищного кооператива подотчетно:

а) общему собранию членов жилищного кооператива

б) правлению жилищного кооператива

в) ревизионной комиссии жилищного кооператива

г) председателю правления жилищного кооператива

д) управляющей организации

1. Жилищный кооператив может быть преобразован в:

а) муниципальное унитарное предприятие

б) производственный кооператив

в) акционерное общество

г) товарищество собственников жилья

д) хозяйственное партнерство

1. Членство в жилищном кооперативе прекращается в случаях:

а) увольнения члена кооператива с работы

б) смерти гражданина-члена кооператива

в) банкротства гражданина-члена кооператива

г) выхода члена кооператива

д) исключения члена кооператива

1. В целях осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива избирается:

а) ревизионная комиссия

б) ликвидационная комиссия

в) аудиторская комиссия

г) бюджетная комиссия

д) бухгалтерский аудит

1. Желающие вступить в жилищный кооператив граждане или юридические лиц должны подать в правление кооператива:

а) петицию

б) просьбу

в) заявление

г) расписку

д) прошение

1. Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения:

а) председателя кооператива

б) общего собрания членов кооператива

в) счетной комиссии

г) правления

д) ревизионной комиссии

1. В случае смерти члена кооператива преимущественное право на вступление имеет его:

а) сын

б) отец

в) супруг

г) дедушка

д) бабушка

1. Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются:

а) комиссией по трудовым спорам

б) в судебном порядке

в) путем обращения в органы местного самоуправления

г) уполномоченным по правам человека в Российской Федерации

д) сотрудниками полиции

1. Ревизионная комиссия жилищного кооператива избирается на срок не более чем:

а) один год

б) два года

в) три года

г) пять лет

д) десять лет

1. Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива предоставляется жилое помещение в соответствии с:

а) уровнем среднемесячного дохода

б) годовым имущественным положением

в) уровнем заработной платы

г) размером внесенного благотворительного взноса

д) размером внесенного паевого взноса

1. Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются:

а) решением управляющей организации

б) уставом жилищного кооператива

в) решением органа местного самоуправления

г) решением общего собрания собственников

д) соглашением о намерениях

1. Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае:

а) достижения возраста 30 лет

б) получения заработной платы не ниже 100 тысяч рублей ежемесячно

в) передачи своей доли члену семьи, проживающему в жилом помещении

г) приобретения иного жилого помещения по договору купли-продажи

д) выплаты полностью паевого взноса

1. Членство в жилищном кооперативе прекращается в следующих случаях:

а) исключения члена кооператива

б) увольнения члена жилищного кооператива с работы

в) смерти, гражданина являющегося членом жилищного кооператива

г) реорганизации жилищного кооператива

д) регистрации брака членом жилищного кооператива

### 1.10 Сделки с жилыми помещениями

1. Продажа жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается только с согласия: а) Правительства РФ

б) органа опеки и попечительства

в) суда

г) Генерального прокурора РФ

д) Уполномоченного по правам человека в РФ

1. К договору купли-продажи жилого помещения применяется следующий вид договора купли-продажи: а) продажа предприятия

б) продажа недвижимости

в) контрактация

г) розничная купли-продажи

д) поставка товаров

1. Форма договора купли-продажи жилого помещения:

а) электронная

б) письменная

в) устная

г) нотариальная

д) письменная, путем составления одного документа

1. Договор купли-продажи жилого помещения не требует государственной регистрации, если он заключен после: а) 01 марта 2015 года

б) 01 марта 2013 года

в) 01 января 2016 года

г) 01 января 2014 года

д) 20 февраля 2013 года

1. По договору мены, обмениваемые жилые помещения признаются:

а) равнозначными

б) тождественными

в) равноценными

г) смежными

д) одинаковыми

1. К договору мены жилого помещения подлежат правила о договоре:

а) проката

б) дарения

в) ренты

г) купли-продажи

д) аренды

1. Договор дарения жилого помещения не требует государственной регистрации, если он заключен после: а) 01 января 2012 года

б) 01 марта 2008 года

в) 01 апреля 2016 года

г) 01 марта 2013 года

д) 01 мая 2013 года

1. Сторонами договора дарения жилого помещения являются:

а) продавец и покупатель

б) наймодатель и наниматель

в) даритель и одаряемый

г) лизингодатель и лизингополучатель

д) должник и кредитор

1. Объектом договора найма жилого помещения может быть:

а) комната

б) квартира

в) жилой дом

г) часть комнаты

д) многоквартирный дом

1. Наниматель по договору найма жилого помещения не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия: а) наймодателя

б) лизингодателя

в) арендодателя

г) поручителя

д) комиссионера

1. Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть:

а) гражданин

б) индивидуальный предприниматель

в) международная организация

г) иностранный гражданин

д) иностранное государство

1. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и пользование на основе договора: а) найма

б) социального найма

в) аренды

г) мены

д) найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования 13. Сторонами договора пожизненного содержания с иждивением являются:

а) ссудодатель и ссудополучатель

б) арендодатель и арендатор

в) плательщик ренты и получатель ренты

г) доверительный управляющий и учредитель управления

д) продавец и покупатель

1. Договор пожизненного содержания с иждивением заключается в форме:

а) электронной

б) простой письменной

в) нотариальной

г) устной

д) конклюдентной

1. К договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о:

а) пожизненной ренте

б) договоре купли-продаже

в) договоре мене

г) договоре аренды

д) договоре найма жилого помещения

1. Сторонами договора безвозмездного пользования жилым помещением являются:

а) наниматель и наймодатель

б) арендатор и арендодатор

в) заемщик и займодавец

г) плательщик ренты и получатель ренты

д) ссудополучатель и ссудодатель

1. Приватизации подлежат жилые помещения, находящиеся в жилищных фондах:

а) частном

б) государственном

в) служебном

г) муниципальном

д) маневренном

1. Срок приватизации жилого помещения:

а) пять лет

б) десять лет

в) сто лет

г) бессрочно

д) пятьдесят лет

1. Право собственности на приобретенное в порядке приватизации жилое помещение возникает с момента: а) заключения договора

б) передачи жилого помещения

в) государственной регистрации права

г) изъявления воли на приватизацию

д) подачи документов на приватизацию

1. Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься в течение: а) одного года

б) одного месяца

в) двух лет

г) двух месяцев

д) пятнадцати дней

1. Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность жилого помещения в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде: а) один раз

б) многократно

в) два раза

г) три раза

д) пять раз

1. Не подлежат приватизации жилые помещения:

а) в общежитиях

б) в коммунальных квартирах

в) находящиеся в аварийном состоянии

г) с количеством комнат более трех

д) служебные жилые помещения

1. Приватизация жилых помещений регулируется:

а) Жилищным кодексом Российской Федерации

б) федеральным законом

в) Бюджетным кодексом Российской Федерации

г) Градостроительным кодексом Российской Федерации

д) Гражданским кодексом Российской Федерации

1. Оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств:

а) управляющих организаций

б) благотворительных фондов

в) собственников жилых помещений

г) Пенсионного фонда Российской Федерации

д) жилищных накопительных кооперативов

1. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности граждане, проживающие в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несут с собственником такого помещения ответственность: а) индивидуальную

б) субсидиарную

в) солидарную

г) долевую

д) альтернативную

### 2.2 Товарищество собственников жилья

1. Товарищество собственником жилья является видом:

а) товарищества собственников недвижимости

б) товарищества на вере

в) производственного кооператива

г) полного товарищества

д) простого товарищества

1. Товарищество собственников жилья создается для:

а) оказания образовательных и иных услуг

б) осуществления предпринимательской деятельности

в) совместного управления общим имуществом многоквартирного дома

г) осуществления строительства многоквартирного дома

д) выполнения подрядных работ с целью извлечения прибыли

1. Учредительным документом товарищества собственников жилья является:

а) учредительный договор

б) устав

в) устав и учредительный договор

г) соглашение между учредителями

д) положение

1. Правовое регулирование товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с:

а) Федеральным законом «О товариществах собственников жилья»

б) Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»

в) Градостроительным кодексом Российской Федерации

г) Жилищным кодексом Российской Федерации

д) Земельным кодексом Российской Федерации

1. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме: а) 40

б) 20

в) 50

г) 70

д) 30

1. Товарищество собственников жилья создается на срок:

а) один год

б) без ограничения срока

в) три года

г) от одного года, но не более 10 лет

д) пять лет

1. Для управления многоквартирным домом может быть создано:

а) пять товариществ

б) два товарищества

в) три товарищества

г) четыре товарищества

д) одно товарищество

1. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента:

а) принятия решения об учреждении

б) подачи документов на государственную регистрацию

в) обсуждения данного вопроса собственниками многоквартирного дома

г) государственной регистрации

д) подписания соглашения о намерении создать товарищество

собственников жилья

1. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на: а) выборах

б) общем собрании

в) референдуме

г) сходе

д) плебисците

1. Решение о создании товарищества собственников жилья считается

принятым, если за него проголосовали собственники помещений многоквартирного дома, обладающие более чем % голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме:

а) 50

б) 40

в) 30

г) 20

д) 10

1. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в:

а) производственный кооператив

б) общество с ограниченной ответственностью

в) государственное или муниципальное унитарное предприятие

г) жилищный или жилищно-строительный кооператив

д) акционерное общество

1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены законодательством: а) земельным

б) гражданским

в) жилищным

г) градостроительным

д) трудовым

1. Членом товарищества собственников жилья может быть:

а) заемщик

б) наниматель

в) арендатор

г) ссудополучатель

д) собственник

1. Членство в товариществе собственников жилья возникает на основании:

а) приказа о принятии

б) соглашения о приеме в члены

в) заявления о вступлении

г) резолюции о вступлении

ордера на вступление

1. Органами управления товарищества собственников жилья являются:

а) наблюдательный совет

б) общее собрание

в) попечительский совет

г) совет директоров

д) правление

1. Товарищество собственников жилья вправе осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

а) сдавать в аренду и наем имущество

б) строить дополнительные помещения и объекты общего имущества

в) выполнять работы, оказывать услуги

г) выпускать в обращение ценные бумаги

д) производить товары

1. Для государственной регистрации товарищества собственников жилья в регистрирующий орган необходимо предоставить: а) выписку из домовой книги

б) копию финансово-лицевого счета каждого собственника помещения

в) устав

г) протокол общего собрания

д) сведения о составе семьи собственников помещений

е) сведения о лицах, голосовавших о создании товарищества собственников жилья

1. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава:

а) старосту

б) председателя

в) старшину

г) президента

д) уполномоченного

1. Срок полномочий правления товарищества собственников жилья, не более:

а) одного года

б) шести месяцев

в) трех лет

г) пяти лет

д) двух лет

1. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья, относятся:

а) подписание платежных документов

б) разработка правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников

в) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества

г) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества

внесение изменений в устав товарищества

1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается на срок:

а) не более чем на пять лет

б) не более чем на два года

в) не менее чем на год, но не более чем три года

г) не более семи лет

д) не более десяти лет

1. Ревизионная комиссия проводит ревизии финансовой деятельности товарищества не реже чем: а) один раз в год

б) два раза в год

в) один раз в три года

г) один раз в пять лет

д) один раз в три месяца

1. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

а) межбюджетных трансфертов

б) дотаций

в) обязательных платежей

г) бюджетных инвестиций

д) доходов от хозяйственной деятельности товарищества

1. Срок направления уведомления о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья, до даты проведения общего собрания: а) не ранее чем за двенадцать дней

б) не позднее чем за пятнадцать дней

в) не позднее чем за один месяц

г) не позднее чем за десять дней

д) не позднее чем за три месяца

1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок:

а) не более одного года

б) не более чем на три года

в) не более пяти лет

г) не более шести месяцев

д) установленный уставом товарищества

### 2.4 Управление многоквартирными домами. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами регламентируются:

а) федеральным конституционным законом

б) федеральным законом

в) постановлением Правительства Российской Федерации

г) указом Президента Российской Федерации

местным обычаем

1. Существуют следующие способы управления многоквартирным домом:

а) управление региональным оператором

б) управление товариществом собственников жилья

в) управление подрядной организацией

г) управление управляющей организацией

д) непосредственное управление собственниками

е) управление производственным кооперативом

1. Способ управления многоквартирным домом выбирается:

а) на сходе граждан

б) в день единого голосования

в) на общем собрании собственников

г) на местном референдуме

д) на референдуме субъекта Российской Федерации

1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать:

а) защищенность детей собственников

б) надлежащее содержание общего имущества

в) предоставление коммунальных услуг

г) благополучие в семьях собственников

д) благоприятные условия проживания

1. В случае, если в многоквартирном доме не создано ТСЖ или дом не управляется жилищным кооперативом, собственники обязаны избрать: а) совет многоквартирного дома

б) дирекцию по управлению

в) правление

г) управляющий секретариат

д) совет директоров

1. Стандарты и правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами в Российской Федерации устанавливаются: а) федеральным законом

б) федеральным конституционным законом

в) постановлением Правительства Российской Федерации

г) актами органов местного самоуправления

д) указом Президента Российской Федерации

1. Количество управляющих организаций на один многоквартирный дом:

а) две

б) одна

в) десять

г) три

д) пять

1. Текущей деятельностью совета многоквартирного дома руководит:

а) староста

б) директор

в) президент

г) глава

председатель

1. Совет многоквартирного дома может быть создан в случае, если количество квартир в таком многоквартирном доме: а) не менее двух

б) более чем пять

в) более чем четыре

г) не менее трех

д) не менее пяти и не более десяти

1. В случае, если деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляется не товариществом собственников жилья, не жилищным кооперативом или иным

специализированным потребительским кооперативом, она должна осуществляться на основании: а) устава

б) статута

в) учредительного договора

г) лицензии

д) патента

1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, может осуществляться в том случае, если количество квартир в таком доме:

а) не более чем пяти

б) не более чем тридцать

в) не более чем шестнадцать

г) не более чем пятнадцать

д) не более чем тридцать пять

1. В случае, если решение о выборе способа управления многоквартирным домом собственниками не принято или не реализовано, орган местного самоуправления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации в течение: а) двух дней

б) трех дней

в) пяти дней

г) десяти дней

д) семи дней

1. Орган местного самоуправления обязан провести конкурс по выбору управляющей организации со дня его объявления в течение: а) одного года

б) шести месяцев

в) одного месяца

г) трех лет

д) тридцати дней

1. В целях обеспечения деятельности органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по

управлению многоквартирными домами в субъекте Российской Федерации, создается:

а) лицензионная комиссия

б) аттестационная комиссия

в) апелляционная комиссия

г) кассационная комиссия

д) экзаменационная комиссия

1. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя:

а) проверку полученных доходов собственниками жилых помещений

б) деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в) проверку перечисления налога на имущество физических лиц

г) проверку имущественного состояния собственников жилых помещений

д) осуществление лицензионного контроля

1. Сторонами договора управления многоквартирным домом являются

а) управляющая организация и собственники помещений

б) ресурсоснабжающая организация и собственники помещений

в) региональный оператор и управляющая организация

г) лицензиат и лицензиар

д) учредитель управления и доверительный управляющий 17. Форма договора управления многоквартирным домом:

а) устная

б) письменная

в) конклюдентная

г) нотариальная

д) электронная с использованием системы

1. Существенными условиями договора управления многоквартирным домом являются:

а) имущественное состояние собственников помещений многоквартирного дома

б) наличие у собственников помещений многоквартирного дома долговых обязательств

в) состав общего имущества многоквартирного дома

г) порядок осуществления контроля за исполнением обязательств управляющей организацией

д) основания приобретения помещений собственниками в многоквартирном доме

1. Лицензия на управление многоквартирным домом не требуется для:

а) управляющей организации

б) товарищества собственников жилья

в) жилищно-строительного кооператива

г) жилищного кооператива

д) жилищного накопительного кооператива

1. Срок договора управления многоквартирным домом при выборе управляющей организации общим собранием собственником, составляет: а) не менее одного года, но не более двух лет

б) не менее одного года, но не более пяти лет

в) не менее двух лет, но не более десяти лет

г) не менее трех лет, но не более пяти лет

д) не менее шести месяцев, но не более одного года

1. Срок договора управления многоквартирным домом в случаях отбора управляющей организации органом местного самоуправления путем проведения конкурса, составляет:

а) не менее одного года, но не более десяти лет

б) не менее шести месяцев, но не более двух лет

в) не менее одного года, но не более трех лет

г) не менее одного года, но не более пяти лет

д) не менее одного года, но не более пятнадцати лет

1. Срок договора управления многоквартирным домом в случае заключения договора лицом, принявшим от застройщика помещения в данном доме, составляет:

а) не более одного месяца

б) не более шести месяцев

в) не более одного года

г) не более пяти лет

д) не более трех месяцев

1. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты: а) подписания договора

б) внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ

в) размещения договора

г) принятия сторонами соответствующих обязательств по договору

д) вступления в силу договора

1. Исполнение договора управления многоквартирным домом сопровождается предоставлением управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме: а) баланса

б) справки

в) отчета

г) спецификации

д) регламента

1. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию:

а) каждые пять лет

б) каждый год

в) каждые десять лет

г) каждые три года

д) каждые два года

1. Граждане и организации обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

а) систематически

б) равноценно

в) своевременно

г) полностью

д) равнозначно

1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у следующих лиц:

а) агента

б) нанимателя

в) ссудодателя

г) члена жилищного кооператива

д) ссудополучателя

е) дарителя

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда включает в себя:

а) плату за пользование жилым помещением

б) взнос на текущий ремонт

в) взнос региональному оператору

г) плату за коммунальные услуги

д) взнос в пенсионный фонд

е) плату за содержание жилого помещения

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

а) взнос на капитальный ремонт

б) плату за коммунальные услуги

в) страховые взносы

г) плату за наем жилого помещения

д) плату за содержание жилого помещения

е) благотворительный взнос

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

а) плату за страхование жилого помещения

б) плату за наем жилого помещения

в) взнос на капитальный ремонт

г) плату за коммунальные услуги

д) взнос управляющей организации

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников жилых домов включает в себя:

а) взнос на нужды регионального оператора

б) расходы на содержание

в) плата за наем жилого помещения

г) расходы на ремонт

д) плата за коммунальные услуги

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

а) ежемесячных указаний

б) устных распоряжений

в) платежных документов

г) информации о размере платы, размещенной в системе

д) разовых директив

1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за:

а) горячую воду

б) посреднические услуги

в) тепловую энергию

г) озеленение

д) холодную воду

е) консультирование по вопросам ЖКХ

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до числа месяца, следующего за истекшим месяцем:

а) пятнадцатого

б) десятого

в) первого

г) тридцатого

д) пятого

1. Лица, несвоевременно внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ: а) одной четырехсотой

б) одной трехсотой

в) одной третьей

г) одной четвертой

д) одной второй

1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), определяется исходя из:

а) количества проживающих граждан

б) количества трудоспособных граждан

в) размера заработной платы или иных доходов

г) занимаемой общей площади

д) занимаемой жилой площади

1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от:

а) количества лиц проживающих в жилом помещении

б) количества жилых помещений

в) качества и благоустройства жилого помещения

г) времени строительства многоквартирного дома

д) месторасположения дома

1. Право на субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг имеют граждане:

а) собственники жилых помещений

б) временные жильцы

в) поднаниматели жилых помещений

г) члены жилищных кооперативов

д) получатели ренты

1. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются:

а) органом местного самоуправления

б) органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации

в) управомоченным органом исполнительной власти субъекта Российской

Федерации учреждением

г) управляющей организацией

д) региональным оператором

1. Видами коммунальных услуг являются:

а) электроснабжение

б) отопление

в) услуги связи

г) услуги цифрового телевидения

д) газоснабжение

1. Отведение сточных вод из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, называется:

а) водоснабжением

б) водопользованием

в) водоворотом

г) водостоем

д) водоотведением

1. Компенсация расходов на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги предоставляются гражданам в случае, если:

а) в жилом помещении более двух комнат

б) проживающие в жилом помещении являются совершеннолетними

в) отсутствует задолженность по оплате за жилое помещение

г) проживающие лица не имеется судимости за преступления

д) проживающие лица являются безработными

1. Иной срок платы за жилое помещение и коммунальные услуги, чем установленный по общему правилу может быть установлен:

а) договором управления многоквартирным домом

б) решением представительного органа местного самоуправления

в) решением главы местной администрации

г) решением общего собрания членов товарищества собственников жилья

д) решением регионального оператора

1. Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги для членов жилищного кооператива, возникает с момента:

а) предоставления жилого помещения

б) создания жилищного кооператива

в) регистрации жилищного кооператива

г) заключения договора

д) вступления в члены кооператива

1. Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей по договору социального найма, возникает с момента:

а) признания гражданина малоимущим

б) заключения договора

в) признания гражданина нуждающимся

г) постановки на учет в качестве малоимущего

д) выдачи ключей от жилого помещения

1. Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников, возникает с момента:

а) заключения договора купли-продажи

б) передачи жилого помещения в собственность

в) подачи документов на государственную регистрацию

г) возникновения права собственности

д) уведомления управляющей организации о праве собственности

1. Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги для лица, принявшего дом от застройщика, возникает с момента:

а) начала строительства дома

б) окончания строительства дома

в) выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию

г) получения разрешения на строительство дома

д) заключения договора строительного подряда

1. Размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может изменяться:

а) не реже чем три раза в год

б) не чаще чем один раз в три года

в) не чаще чем один раз в год

г) не реже чем два раза в квартал

д) не реже чем один раз в пять лет

1. Расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги до заселения жилых помещений государственного жилищного фонда несут:

а) органы местного самоуправления

б) управляющие организации

в) органы государственной власти

г) региональный оператор

д) подрядные организации

1. Наниматели жилых помещений по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем):

а) управляющей организации

б) региональному оператору

в) наймодателю

г) ссудодателю

д) арендодателю

1. Перечень услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта устанавливается:

а) федеральным законом

б) постановлением Правительства Российской Федерации

в) нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации

г) указом Правительства Российской Федерации

д) международным договором Российской Федерации 52. Виды капитального ремонта:

а) альтернативный

б) выборочный, охватывающий отдельные элементы здания

в) систематический

г) ремонт, охватывающий все здание в целом

д) разовый

1. Капитальный ремонт включает в себя ремонт:

а) фасада

б) крыши

в) комнат в квартирах

г) помещений вспомогательного использования в квартирах

д) лифтового оборудования

1. Документ по планированию и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, называется:

а) государственная программа «Жилище»

б) государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами»

в) региональная программа капитального ремонта

г) муниципальная программа по благоустройству жилых помещений

д) московский стандарт реновации

1. Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем:

а) один раз в пять лет

б) один раз в месяц

в) два раза в год

г) один раз в год

д) один раз в квартал

1. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, определяется:

а) приказом Минстроя Российской Федерации

б) региональной программой капитального ремонта

в) федеральным законом

г) распоряжением главы местной администрации

д) постановлением Правительства РФ

1. Фонд капитального ремонта рассматривается как:

а) совокупность денежных средств для проведения капитального ремонта

б) совокупность недвижимого имущества

в) союз управляющих организаций

г) муниципальный жилищный союз

д) региональный оператор

1. Владельцем специального счета может быть:

а) акционерное общество

б) управляющая организация

в) некоммерческое партнерство

г) товарищество собственников жилья

д) жилищный кооператив

е) производственный кооператив

1. Контроль за формированием фонда капитального ремонта осуществляет:

а) министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской

Федерации

б) генеральный прокурор Российской Федерации

в) орган государственного жилищного надзора субъекта Российской

Федерации

г) главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации

д) органы местного самоуправления

1. Региональный оператор как юридическое лицо является организацией:

а) корпоративной

б) в организационно-правовой форме фонда

в) унитарной

г) коммерческой

д) некоммерческой

е) в организационно-правовой форме товарищества собственников жилья 61. Региональный оператор создается:

а) Российской Федерацией

б) субъектом Российской Федерации

в) управляющими организациями

г) органами местного самоуправления

д) непосредственно собственниками жилых помещений

е) жилищными кооперативами

1. Руководитель регионального оператора назначается на должность:

а) на конкурсной основе

б) на выборной основе

в) на основе акта назначения

г) на основе акта утверждения

д) на альтернативной основе

1. Субъект РФ за неисполнение региональным оператором обязательств перед собственником помещений в многоквартирном доме, несет ответственность:

а) общую

б) субсидиарную

в) долевую

г) солидарную

д) индивидуальную

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

а) ежедневно

б) ежемесячно

в) ежеквартально

г) ежегодно

д) еженедельно

1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения:

а) главы местной администрации

б) представительного органа муниципального образования

в) управляющей организации

г) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома

д) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства

Российской Федерации

1. Договор специального счета заключается на срок:

а) один год

б) два года

в) три года

г) является бессрочным

д) пять лет

1. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является:

а) расписка

б) долговая квитанция

в) акт приемки

г) счет-фактура

д) кассовый чек

1. Обстоятельствами, препятствующими назначению на должность руководителя регионального оператора, являются:

а) признание недееспособным или ограниченно дееспособным

б) отсутствие зарегистрированного брака

в) наличие многодетной семьи

г) нахождение на учете в психоневрологическом диспансере

д) открытия банковских счетов за границей

1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

а) спонсорской помощи

б) платежей собственников

в) благотворительных средств

г) иностранных грантов

д) федерального бюджета

е) взносов учредителя

1. Временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут быть размещены:

а) на ссудном счете

б) на валютном счете

в) на специальном депозите

г) на бюджетном счете

д) на корреспондентском субсчете

1. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в случаях:

а) увольнения с работы

б) достижения пенсионного возраста

в) признания дома аварийным и подлежащим сносу

г) проживания на первых этажах многоквартирных домов

д) изъятия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом для государственных или муниципальных нужд

1. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

а) перечисление взносов на специальный счет

б) перечисление взносов на счет регионального оператора

в) перечисление взносов в федеральный бюджет

г) перечисление взносов на счет управляющей организации

д) перечисление взносов на счет органа местного самоуправления

1. Владелец специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта в течение:

а) двух календарных дней

б) трех календарных дней

в) пяти рабочих дней

г) десяти рабочих дней

1. Количество специальных счетов, на которых собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта:

а) два

б) три

в) пять

г) один

д) четыре

1. В случае принятия решения о ликвидации владельца специального счета, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны принять решение о выборе нового владельца специального счета не позднее чем в течение:

а) одного месяца

б) двух месяцев

в) одного года

г) пятнадцати дней

д) трех месяцев

**Критерии оценивания**

|  |  |
| --- | --- |
| Критерии оценивания  | Баллы  |
| правильно выполнено 84-100% заданий  | 5  |
| правильно выполнено 66-83 % заданий  | 4  |
| правильно выполнено 50-65 % заданий  | 3  |
| правильно выполнено менее 50 % заданий  | 1  |

**Комплект задач (кейс-метод)**

### 1.2 Общие положения жилищного права

1. В период брака супруги Семеновы приобрели двухкомнатную квартиру. Площадь каждой из комнат составляла 20 кв.м. По первоначальной планировке квартира представляла собой связанные проходами помещения. В одну из комнат был вход из коридора, в другую можно было войти через кухню.

Комнаты были также связаны между собой арочным проходом. Через несколько лет супруги расторгли брак и заключили соглашение о разделе квартиры, в котором указывалось, что каждому из них достается по одной комнате. К соглашению, которое супруги хотели заверить у нотариуса, они приложили документ, подтверждающий согласование перепланировки, предусматривающее возведение капитальной стены между комнатами. Однако нотариус, ознакомившись с документами, в удостоверении договора отказал, пояснив, что квартира не подлежит разделу, т.к., во-первых, в ней совмещенный санузел, во-вторых, одна из комнат не имеет естественного освещения - ее окна выходят в застекленный летний сад.

1. *Правильны ли разъяснения нотариуса? 2. Каким требованиям должно отвечать жилое помещение?*

1. Петрова работала сторожем в лесхозе с 1998 г. Все это время она вместе с двумя несовершеннолетними детьми проживала в утепленном вагончикебытовке. В вагончик были подведены электричество и холодная вода. За пользование вагончиком и электричеством Петрова регулярно вносила плату по счетам, выставляемым лесхозом. В мае 2005 г. во время дежурства Петрова заметила воров. При попытке остановить преступников Петрова получила тяжелые травмы. После долгого лечения она стала инвалидом второй группы и вынуждена была уволиться из лесхоза. Поскольку трудовые отношения с Петровой прекратились, лесхоз потребовал освободить вагончик. Данное требование обосновывалось необходимостью поселить в него другого сторожа. Петрова отказалась освободить вагончик, заявив, что травму она получила при исполнении трудовых обязанностей, поэтому лесхоз не вправе лишить ее жилья, не предоставив взамен другого жилого помещения. Иного жилья у Петровой и ее детей нет.

Администраци лесхоза с требованием не согласилась, пояснив, что вагончик выделялся не как жилое помещение, а только как помещение, которое сторож использует во время дежурства. Поэтому никаких жилищных правоотношений между лесхозом и Петровой не могло возникнуть.

*1.Может ли вагончик-бытовка быть признан жилым помещением?*

*2.Возникли ли в рассматриваемой ситуации жилищные правоотношения? 3.Решите спор.*

1. Никаноров решил использовать свою квартиру в многоквартирном доме под офис туристической фирмы, учредителем которой являлся. Желая надлежащим образом все оформить, Никаноров обратился к знакомому юристу. Тот пояснил, что для использования помещения в собственной деятельности никакого особого оформления и перевода помещения в нежилое не требуется. Если бы Никаноров решил заняться производством или сдавать помещение в коммерческих целях в аренду, тогда потребовался бы перевод помещения в нежилое. Юрист также сообщил Никанорову, что поскольку жилое помещение находится на втором этаже дома (первый этаж занимает продовольственный магазин), и оно несвободно от прав третьих лиц — в нем проживают супруга и несовершеннолетняя дочь Никанорова, в нежилое данное помещение перевести нельзя.

*1.В каких случаях и при каких условиях возможно использование жилого помещения в иных целях, кроме проживания?*

*2.В каких случаях не допускается перевод жилого помещения в нежилое? 3.Правомерны ли разъяснения юриста?*

**1.4 Право собственности и другие вещные права на жилые помещения**

## Задача 1

Семья пенсионеров Хоботовых, проживавшая в собственном деревянном доме в г. Н., получила извещение местного органа самоуправления от 10 июня 2015 г. об изъятии у них земельного участка, на котором стоит дом, для муниципальных нужд.

При общении с должностным лицом, приславшим извещение, В. Хоботов узнал о том, что срок выселения его семьи определен 10 декабря 2015 г. и что стоимость дома ему будет возмещена. Она определена в размере 10 млн 750 тыс. руб.

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

## Вопросы к задаче

1. Подлежит ли государственной регистрации решение органа местного самоуправления об изъятии земельного участка у семьи Хоботовых? Если да, то по чьей инициативе?
2. Правильно ли определен срок выселения семьи Хоботовых?
3. Имел ли право орган местного самоуправления в одностороннем порядке определить выкупную цену дома Хоботовых?
4. Из каких слагаемых должна состоять выкупная цена дома семьи Хоботовых?
5. Сможет ли собственник дома В. Хоботов взамен предлагаемой суммы потребовать предоставления ему другого жилого помещения не меньшего размера и не худшего качества?
6. Может ли местный орган самоуправления потребовать от В. Хоботова возмещения разницы в стоимости жилья в случае предоставления ему более дорогого жилья?

## Задача 2

Эмма Казанцева, собственница трехкомнатной квартиры, перешедшей к ней от родителей в порядке наследования, умерла 2 марта 2015 г. Своим завещанием она передала принадлежащую ей квартиру и «все свое имущество, где бы оно ни находилось и в чем бы оно ни выражалось» своему мужу Виктору. В том же завещании наследодательница обязала мужа предоставить ее родной сестре Маргарите, студентке 2-го курса медицинского института, проживавшей в их семье, право на проживание в данной квартире до момента окончания ею института и выхода замуж.

## Вопросы к задаче

1. Как называется завещательное распоряжение Эммы Казанцевой в отношении ее сестры?
2. Имеет ли право Маргарита требовать государственной регистрации своего права на проживание в квартире мужа умершей сестры? Если да, то где? 3. Существует ли официальный орган, обязанный контролировать исполнение воли умершей по отношению к Маргарите?
3. Обязана ли Маргарита участвовать в несении расходов по содержанию квартиры, в которой она проживает, и в погашении долгов умершей?
4. Сохранит ли Маргарита право на проживание в данной квартире после окончания обучения в институте, если она не выйдет замуж?
5. Каким способом Маргарита сможет защитить свое право на проживание в данной квартире, если Виктор Казанцев захочет выселить ее до окончания ею института в связи с женитьбой и рождением двух детей-близнецов?
6. Как изменятся права Маргариты на ее проживание в данной квартире, если она выйдет замуж за Виктора Казанцева?

## Задача 3

Московская коммунальная квартира многоквартирного дома довоенной постройки состояла из трех изолированных комнат. Все они были приватизированы проживавшими в них жильцами. В одной из них, размером 15 кв. м, проживал один человек — пенсионерка пожилого возраста, в другой, размером 22 кв. м, проживала молодая семья, состоящая из трех человек: мужа, жены и ребенка 5 лет, в третьей комнате, размером 41 кв. м, проживали муж, жена, совершеннолетние сын и дочь, а также мать жены.

В общем пользовании жильцов данной квартиры находились: коридор размером 8 кв. м с паркетным полом, кухня размером 10 кв. м, четырехконфорочная газовая плита, кладовка для хранения вещей размером 4 кв. м, телефон, мусоропровод, ванная и туалетная комнаты.

Среди жильцов этой квартиры часто возникали споры по следующим вопросам:

1. какой размер площади коридора, кладовки и кухни должен быть отведен каждой семье для размещения кухонного стола, вешалки и т.д.;
2. какое число дней каждая семья должна осуществлять дежурство по уборке мест общего пользования, в частности натирать мастикой паркетный пол в коридоре, мыть кафельный пол на кухне, в ванной и туалетной комнатах, а также газовую плиту и унитаз;
3. какое число дней должна убирать места общего пользования та семья, у которой проживают временные жильцы;
4. как жильцы квартиры должны оплачивать израсходованную электроэнергию в местах общего пользования;
5. в каком порядке жильцы каждой комнаты должны пользоваться ванной комнатой для купания и стирки белья.

Разрешите эти вопросы.

## Задача 4

Семья Новиковых, уезжая 6 августа 2014 г. из Москвы на полтора года на работу по контракту, пригласила на проживание на период своего отсутствия в своей двухкомнатной квартире племянника жены, иногороднего студента МГТИ Георгия Глебова. Однако вернулись Новиковы раньше — 25 января 2015 г. В день своего приезда они обнаружили следующие обстоятельства: в их квартире вместе с Георгием проживают еще два студента, его товарищи по учебе. Квартира находится в запущенном состоянии, потолок кухни закопчен, ведро для мусора переполнено пищевыми отходами, по кухне бегают рыжие тараканы, в коридорном зеркале появилась трещина.

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

## Вопросы к задаче

1. Что явилось основанием для вселения Георгия Глебова в квартиру семьи Новиковых?
2. Может ли потребовать семья Новиковых немедленного выселения

Глебова в случае, если он будет ссылаться на то, что в результате поселения в квартире Новиковых он потерял право на проживание в студенческом общежитии?

1. Можно ли считать, что поведение Глебова нарушило права и законные интересы Новиковых и их соседей? Какие санкции и кем могут быть применены к нему?
2. Какие действия необходимо предпринять Новиковым, чтобы заставить Глебова сделать ремонт на кухне Новиковых и в ванной комнате соседей нижнего этажа?
3. Как следует действовать заинтересованным лицам, если Глебов окажется неплатежеспособным?

### 1.6 Договор социального найма жилого помещения

1. 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.

*Основательны ли требования Сычева? Какое решение примет суд?*

1. Самсонов заключил брак с Крючковой и вселился в квартиру, нанимателем которой являлся брат Крючковой. Через год Крючкова выгнала Самсонова из квартиры, сменила замки и подала заявление о разводе. Самсонов предъявил иск в суд о признании права пользования жилым помещением Крючковых и о принудительном обмене спорной квартиры на два иных жилых помещения. Ответчики иск не признали, сославшись на отсутствие согласия на вселение Самсонова в спорную квартиру наймодателя и членов семьи нанимателя.

*Правомерны ли требования Самсонова?*

*Каковы правила вселения нанимателем других лиц? Какое решение должен вынести суд?*

1. 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 отказался освободить жилое помещение.

*Дайте понятие договора поднайма жилого помещения?*

*Правомерен ли заключенный договор?*

*Можно ли выселить поднанимателя? Если да, то по каким основаниям?*

1. Мальков занимал приватизированную комнату в двухкомнатной коммунальной квартире. Вторую комнату в этой квартире занимал по договору социального найма гр. Карпушин. После смерти Карпушина, последовавшей 27 декабря 2005 года, Мальков 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. Воробей, состоявшей на учете в качестве нуждающейся в жилье. Мальков обратился в юридическую консультацию за разъяснениями.

*Законно ли решение органа местного самоуправления?*

*Каковы правила заселения жилых помещений в коммунальных квартирах?*

### 1.8 Специализированный жилищный фонд. Жилищные и жилищностроительные кооперативы

1.Семья Горностаевых в связи со сносом признанного непригодным для постоянного проживания дома была выселена из трехкомнатной квартиры, занимаемой ими по договору социального найма, в жилое помещение маневренного фонда. Горностаевым было предоставлено жилое помещение, состоящее из одной комнаты площадью 25 кв. м в доме гостиничного типа с общими для жителей всего, этажа санузлом и кухней. Горностаевы потребовали от органа местного самоуправления предоставления им благоустроенного жилого помещения, аналогичного тому, из которого были выселены. На это им пояснили, что выселение в маневренный фонд допускается законодательством в качестве временной меры. Как только будут построены новые муниципальные дома. Горностаевым предоставят квартиру со всеми удобствами. Считая действия местной администрации незаконными, Горностаевы обратились к адвокату.

1. *Для каких целей предназначены жилые помещения маневренного фонда?*
2. *Какие требования предъявляются к жилым помещениям, входящим в маневренный фонд?*
3. *Правомерны ли действия местной администрации? Какие разъяснения следует дать Горностаевым?*

2. Водитель АО «Эдельвейс» Поликарпов проживал вместе с семьей в двухкомнатной квартире, предоставленной ему АО «Эдельвейс» на время работы. Все это время он состоял на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении. В связи с достижением пенсионного возраста Поликарпов уволился из акционерного общества. АО «Эдельвейс» потребовало в течение двух месяцев освободить занимаемое Поликарповым и его семьей жилое помещение. Однако Поликарпов отказался, полагая, что, поскольку его уход с работы связан с достижением пенсионного возраста, за ним должно сохраниться право пользования служебным жилым помещением.

1. *Какие жилые помещения входят в служебный жилищный фонд?*
2. *Положениями, о каком договоре следует руководствоваться при определении прав и обязанностей Поликарпова и АО «Эдельвейс» по использованию жилого помещения, принадлежащего обществу?*
3. *Правомерны ли требования АО «Эдельвейс»?* *4. Оцените доводы сторон. Решите спор.*

### 1.10 Сделки с жилыми помещениями

Задача 1

В регистрационную палату г. Урюпинска поступило заявление от Алены Астровой с просьбой осуществить государственную регистрацию договора купли-продажи жилого дома, купленного ею у Якова Яхонтова.

Обстоятельства дела таковы. Яхонтов продал Астровой по нотариально оформленному договору двухкомнатный бревенчатый дом и получил за него деньги в присутствии нотариуса. Договор был составлен в двух экземплярах и заверен удостоверительной надписью нотариуса. Поскольку в течение шести месяцев после заключения договора продавец дома под разными предлогами уклонялся от регистрации договора купли-продажи дома, это стало препятствием для начала строительства покупательницей нового дома на месте купленного. Она вынуждена была платить неустойку бригаде стро-ительных рабочих за их вынужденный простой: они не могли приступить к разборке купленного дома и начать строительство нового двухэтажного дома из белого камня.

Вопросы к задаче

1. Было ли необходимо оформлять договор купли-продажи дома у но¬тариуса?
2. Были ли соблюдены правила, установленные законом, при оформле¬нии договора купли-продажи дома у нотариуса?
3. В каком размере должна быть уплачена госпошлина за составление нотариусом договора купли-продажи жилого дома, о котором идет речь в задаче? Кто из участников договора должен уплатить госпошлину?
4. Может ли регистрационная палата г. Урюпинска осуществить государ¬ственную регистрацию договора купли-продажи дома по заявлению только Астровой?
5. Будет ли действителен этот договор, если он не будет зарегистрирован?
6. Вправе ли Астрова потребовать от Яхонтова возмещения убытков, возникших у нее в связи с нарушением сроков строительных работ нового дома? А возмещения морального ущерба?
7. Мог бы суд обязать Яхонтова произвести государственную регистра¬цию совершенной им сделки?

Задача 2

Михаил Маслов, 17 лет, воспитанник детского дома, рано потерявший своих родителей, 10 июля 2015 г. приехал в г. Москву из г. Твери для посту¬пления в вуз. В Москве он остановился у своей бабушки по линии матери — Анастасии Аненковой, 65 лет, проживающей в однокомнатной квартире общей площадью 23 кв. м по договору социального найма.

12 июля 2015 г. Маслов подал заявление и соответствующие документы в приемную комиссию Московской государственной медицинской академии для сдачи вступительных экзаменов. В этот же день он сдал все необходимые документы и заявление в орган регистрационного учета по месту жительства своей бабушки для регистрации своего проживания на ее жилой площади. На следующий день он обратился в районную поликлинику с целью оказания ему медицинской помощи в связи с неожиданным заболеванием, сопровождавшимся высокой температурой. Однако в регистратуре поликлиники ему было отказано в приеме терапевтом как лицу, не проживающему в г. Москве. Состояние здоровья его резко ухудшилось и поэтому в день экзаменов по литературе он не смог явиться в академию.

Вопросы к задаче

1. Уложился ли Маслов в сроки, установленные законом, для регистрации граждан по месту постоянного жительства?
2. Имеется ли основание у Маслова для регистрации его в г. Москве в квартире по месту жительства Аненковой?
3. В какой день у Маслова появится право на бесплатное получение медицинской помощи по месту его жительства в г. Москве у бабушки?
4. По какому основанию орган регистрационного учета мог бы отка¬зать Маслову в регистрации по месту жительства в квартире Аненковой? А по какому основанию не имеет права отказать?
5. На какой срок должен быть зарегистрирован Маслов по месту жи¬тельства в квартире своей бабушки?

Задача 3

Семья Величко, состоящая из мужа, жены и малолетнего сына, занима¬ет две комнаты размером 28 кв. м в коммунальной квартире по договору социального найма. В этой же квартире в комнате размером 20 кв. м проживал Егор Елкин, 60 лет, с незарегистрированной на его жилой площади Клавдией Ковальской.

9 мая 2017 г. умер Елкин. В связи с этим Величко просит орган местного самоуправления предоставить освободившуюся комнату его семье, посколь¬ку проживающая в ней Ковальская не является членом семьи умершего и должна быть выселена с этой жилой площади.

При рассмотрении данного дела по месту подачи заявления выяснилось, что Ковальская в 1987 г. была осуждена за совершение экономического преступления. Из комнаты, в которой она проживала до осуждения, ее вы¬писали. После освобождения из заключения в 2006 г. она познакомилась с Елкиным и прожила с ним 12 лет до его смерти в незарегистрированном браке, ведя общее хозяйство. 20 июля 2011 г. Ковальская с согласия Елкина зарегистрировалась на его жилой площади, о чем соседи не были уведомлены.

Вопросы к задаче

1. Может ли Ковальская быть признана членом семьи Елкина? Если да, то какие жилищные права у нее имеются?
2. Какие обстоятельства послужили основанием для регистрации Ко¬вальской по месту жительства Елкина?
3. Вправе ли был орган местной власти выписать Ковальскую в 1987 г. с занимаемой ею жилой площади в связи с осуждением за совершение эко¬номического преступления?
4. Можно ли считать комнату, которую занимал Елкин, освободившейся после его смерти?
5. Кто должен стать нанимателем комнаты, в которой проживал Елкин: Ковальская или семья Величко?

Решите дело.

Задача 4

Согласно завещанию Алексея Арбузова его двухкомнатную приватизиро¬ванную квартиру стоимостью 8 млн 500 тыс. руб. должна была унаследовать его дочь — Елизавета Елизарова, проживавшая отдельно от него со своим мужем и сыном, несмотря на то что вместе с наследодателем проживал еще его сын — Василий, страдающий алкоголизмом.

После смерти Алексея Арбузова его дочь и сын подали нотариусу за¬явление о приеме наследства. Поскольку Василий Арбузов не был назван наследником в завещании отца, он попросил передать ему комнату, в ко¬торой он проживал, а также автомобиль «Лада» стоимостью 400 тыс. руб., который не был завещан.

Нотариус объяснил заявителям, что согласно завещанию квартира может быть передана только Елизаровой, и она уже уплатила за нее госпошли¬ну. В отношении же автомобиля наследники должны решить сами, кому он будет принадлежать. При этом лицо, получившее автомобиль, должно компенсировать половину его стоимости другому наследнику. После этого нотариус оформил свидетельство о праве собственности на квартиру умер¬шего на имя его дочери.

Василий Арбузов с решением нотариуса не согласился и предупредил нотариуса и свою сестру о том, что подаст в суд иск об оспаривании за¬вещания своего отца.

Вопросы к задаче

1. В каком размере Елизарова уплатила госпошлину за наследование квартиры?
2. Какого размера должен быть налог, который придется заплатить Елизаровой после оформления квартиры в свою собственность?
3. В каких размерах должен будет уплатить госпошлину и налог тот наследник, к которому перейдет в собственность автомобиль «Лада»?
4. Появилось ли у Елизаровой после получения свидетельства о праве собственности на квартиру отца право на выселение Василия Арбузова, проживающего в ней?
5. Изменились ли жилищные права Василия Арбузова в результате пере¬хода права собственности на квартиру к его сестре?
6. Удовлетворили бы ли вы просьбу Василия Арбузова в отношении из¬менения завещания отца, если бы вы оказались судьей по его делу?

Решите дело.

Задача 5

Житель г. Москвы Павел Пешков, 50 лет, проживал со своей дочерью Юлией, 20 лет, в приватизированной трехкомнатной квартире стоимостью свыше 18 млн руб. Пешков был собственником также загородного дома (лет¬ней дачи) стоимостью около 8 млн руб., которым он пользовался в летнее время вместе с Юлией.

20 августа 2015 г. Пешков подарил Юлии в связи с регистрацией ее брака с Вадимом Войковым свой загородный дом.

После свадьбы дочери 22 августа 2015 г. Павел Пешков погиб при ава¬рийной посадке самолета в г. Новосибирске.

После открытия наследства в нотариальную контору подали заявления о принятии наследства два человека: Юлия Войкова (Пешкова) и Зиновий Пешков, 26 лет, внебрачный сын Павла Пешкова, признанный им при его рождении, но живший со своей матерью в г. Вологде.

После регистрации брака Юлия Войкова переехала жить на квартиру мужа. В момент гибели своего отца она была еще зарегистрирована по ме¬сту жительства на его жилой площади. Зиновия Пешкова Юлия Войкова не знала и поэтому заявила нотариусу, что она является единственной на¬следницей своего отца.

Вопросы к задаче

1. Обязана ли была Юлия Войкова при оформлении в свою собственность загородного дома, подаренного ей отцом, уплатить госпошлину и налог?
2. Может ли Зиновий Пешков считаться наследником Павла Пешкова? Если да, то по какому основанию?
3. Кто из наследников обязан при получении наследства уплатить го¬спошлину и налог, а кто — нет?
4. В каком размере и с какой суммы должна быть уплачена наследника¬ми госпошлина за получение свидетельства о праве на наследство, а также налог на унаследованное имущество в свою собственность? Решите дело.

### 2.2 Товарищество собственников жилья

1. В районный отдел учета и распределения жилой площади обратилась В. Марголина, которая состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и попросила инспектора разъяснить, какие права на получение жилой площади она имеет и как можно ускорить этот процесс. Понимая, что в последнее время шансов получить бесплатное государственное жилье становится все меньше, она просила разъяснить ей возможные способы улучшения жилищных условий, которые предусмотрены законом. При этом пояснила, что готова вложить собственные средства в приобретение жилья, если государство предоставит ей определенные льготы или субсидии как очереднику. В связи с тем, что она с мужем и ребенком проживает в однокомнатной квартире (жилая площадь 15 кв. м) в доме жилищностроительного кооператива, ее интересует также вопрос о возможности улучшения жилищных условий за счет освобождающихся в кооперативе квартир. Все члены кооператива выплатили свои паевые взносы. Инспектор не смог ответить на все вопросы В. Марголиной и посоветовал ей обратиться к юристу.

*Какое разъяснение должен дать юрист?*

1. В процессе строительства дома ЖСК один из членов ЖСК, Борисов, умер. На момент смерти им была выплачена половина пая. Жена умершего, Борисова, обратилась в кооператив с требованием о приеме ее в члены ЖСК на том основании, что она является единственным наследником умершего и обладает преимущественным правом на вступление в ЖСК. ЖСК отказался принять Борисову в члены, так как ее муж вступил в ЖСК по льготной очереди, она же таких льгот не имеет. Кроме того, она проживает в 3-комнатной квартире 41 кв.м с родителями и сестрой, поэтому обеспечена жилой площадью. Борисова обратилась в суд. Суд вынес решение в пользу истицы, ссылаясь на то, что у Борисовой возникло догности на паенакопление, а следовательно, и преимущественное право на вступление в кооператив. ЖСК обратился с кассационной жадобой в городской суд.

*Каким будет решение суда? На чем основывался суд, вынося свое решение?*

### 2.4 Управление многоквартирными домами. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Жильцы многоквартирного дома, обслуживаемого выбранной ими управляющей компанией, стали замечать, что мусор с придомовой территории их дома вывозится нерегулярно, в подъезде на некоторых этажах не работают лампочки, уборка подъезда не производилась в течение полугода, на аварийные вызовы работники компании не выезжают.

Написав коллективное письмо в управляющую компанию, инициативная группа жильцов не получила ответа, изменения в обслуживании жилого дома так и не произошло.

Желая как-то исправить эту ситуацию, жильцы дома обратились к юристу с просьбой разъяснить варианты дальнейших действий. *Какой ответ они должны получить?*

1. В феврале 2013 г. в результате падения снега с крыши многоквартирного жилого дома была повреждена вывеска банка «Кредитный стандарт», расположенного на первом этаже этого дома.

Банк, являясь собственником нежилого помещения, в котором располагался его офис, обратился с иском к управляющей компании «Уют», обслуживающую данный дом, с требованием о возмещении убытков, возникших из-за падения снега с крыши, что по мнению банка являлось следствием ненадлежащего исполнения компанией «Уют» обязанностей по очистке крыши.

В отзыве на исковое заявление УК «Уют» не согласилось с заявленными банком требованиями, считая себя ненадлежащим ответчиком, сославшись на то, что функции по содержанию жилого фонда, содержанию и ремонту инженерных систем и оборудования жилого дома, в том числе по содержанию крыши дома возложены на ООО «Высота» по соответствующему договору обслуживания, заключенному между УК «Уют» и ООО «Высота».

*Подлежит ли возмещению причиненный Банку ущерб? Кто и в каком порядке должен нести ответственность в указанном случае?*

1. В многоквартирном доме, находящемся в Ленинском районе г. Туймазы, функции по обслуживанию и управлению общим имуществом осуществляло муниципальное учреждение «ЖКХ Ленинского района г. Туймазы». В мае 2012 г. было создано товарищество собственников жилья «Отчий дом». Решением ТСЖ для управления многоквартирным домом была выбрана ООО «Управляющая компания «Только вперед» и с ней был заключен договор.

Приступив к исполнению своих обязанностей, УК заключила новые договоры на обслуживание жилого дома, его содержание и управление общим имуществом, стало присылать жильцам дома квитанции на оплату жилищнокоммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирным домом. В то же время жильцам дома продолжали поступать и аналогичные квитанции и от муниципального учреждения «ЖКХ Ленинского района г. Туймазы».

*Каким образом должна быть разрешена возникшая ситуация? Дайте развернутую юридическую консультацию.*

1. Между ООО «Единорог» и страховой компанией «Вознесение» был заключен договор имущественного страхования нежилого помещения, в котором Общество находилось и которое принадлежало последнему на праве собственности.

Позднее в результате прорыва системы канализации в подвальном помещении жилого дома произошел залив помещения ООО «Единорог».

Выплатив страховое возмещение страховая компания «Вознесение» обратилась с иском о взыскании ущерба в порядке суброгации к управляющей компании «Декада», осуществлявшей функции по управлению общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

*Правомочно ли требование страховой компании? Как должно быть решено дело?*

**Критерии оценивания**

|  |  |
| --- | --- |
| Критерии оценивания  | Баллы  |
| правильная решение задачи, полная аргументация  | 5 баллов  |
| правильная оценка задачи, незначительные ошибки в аргументации  | 4 балла  |
| в целом правильная оценка задачи, затруднение в аргументации  | 3 балла  |
| неверное решение задачи  | 2 балла и менее  |

# 2 Методические рекомендации по организации самостоятельной работы

Самостоятельная работа выполняется в рамках дисциплины под руководством преподавателя, как в аудиторное, так и внеаудиторное время. Самостоятельная работа направлена на формирование умений и навыков практического решения задач, на развитие логического мышления, творческой активности, исследовательского подхода в освоении учебного материала, развития познавательных способностей.

## Контроль самостоятельной работы обучающихся: темы письменных работ

**Темы докладов:**

### 1.2 Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

1. Понятие жилищного права как отрасли российского права.
2. Методы правового регулирования в жилищном праве.
3. Классификация принципов жилищного права.
4. Соотношение зжилищного права с другими отраслями права.

### 1.4 Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

1. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме
2. Порядок принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого путем заочного голосования

### 1.6 Договор социального найма жилого помещения

1. Категории граждан, имеющих право на получение бесплатного жилища от органов государственной власти по договору социального найма.
2. Виды административных отношений, возникающих в ходе

реализации гражданами права на получение бесплатного жилья

### 1.8 Специализированный жилищный фонд. Жилищные и жилищностроительные кооперативы

1. Назначение жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан
2. Назначение жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

**1.10 Сделки с жилыми помещениями** 1. Понятие жилищно-правовых сделок.

1. Классификация жилищно-правовых сделок: жилищно-правовые сделки, влекущие за собой смену собственника жилого помещения (сделки купли-продажи, обмена, дарения, наследование).
2. Жилищно-правовые сделки, не сопровождающиеся сменой собственника жилого помещения (аренда, залог, ипотека).

### 1.12 Осуществление и защита жилищных прав

1. Досудебный и судебный порядок защиты жилищных прав. Рассмотрение жилищных споров. Основания и порядок обжалования решений по жилищным спорам.
2. Нормы Гражданского кодекса (Главы 20 ГК РФ) о защите права собственности и других вещных прав.

### 2.2 Товарищество собственников жилья

1. Права товарищества собственников жилья
2. Органы управления товарищества собственников жилья.

### 2.4 Управление многоквартирными домами. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом
2. Совет многоквартирного дома.

**Критерии оценивания**

|  |  |
| --- | --- |
| Критерии оценивания  | Баллы  |
| Демонстрирует полное понимание обсуждаемой проблемы, высказывает собственное суждение по вопросу, аргументировано отвечает на вопросы, соблюдает регламент выступления  | 5   |
| Принимает участие в обсуждении, однако собственного мнения по вопросу не высказывает, либо высказывает мнение, не отличающееся от мнения других докладчиков  | 3  |
| Не принимает участия в обсуждении  | 0  |

# 3. Методические указания к выполнению рефератов

Реферат – самостоятельная письменная аналитическая работа, выполняемая на основе преобразования документальной информации, раскрывающая суть изучаемой темы; представляет собой краткое изложение содержания результатов изучения научной проблемы важного экономического, социально-культурного, политического значения. Реферат отражает различные точки зрения на исследуемый вопрос, в том числе точку зрения самого автора. Основываясь на результатах выполнения реферата, обучающийся может выступить с докладом на практических занятиях в группе, на заседании студенческого научного кружка, на студенческой научно-практической конференции, опубликовать научную статью.

Изложенное понимание реферата как целостного авторского текста определяет критерии его оценки: актуальность темы исследования, новизна текста; обоснованность выбора источников информации; степень раскрытия сущности вопроса; полнота и глубина знаний по теме; умение обобщать, делать выводы, сопоставлять различные точки зрения по одному вопросу (проблеме); соблюдение требований к оформлению.

Эссе/доклад - средство, позволяющее оценить умение обучающегося письменно излагать суть поставленной проблемы, самостоятельно проводить анализ этой проблемы с использованием концепций и аналитического инструментария соответствующей дисциплины, делать выводы, обобщающие авторскую позицию по поставленной проблеме.

Дискуссия - средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу.

Проведению дискуссии предшествует большая самостоятельная работа студентов, выражающаяся в изучении нормативной и специальной литературы, знакомстве с материалами судебной практики. Подготовительная работа позволяет выработать у студентов навыки оценки правовой информации через призму конституционных ценностей и положений.

На втором этапе – аудиторном занятии – идет публичное обсуждение дискуссионных вопросов. Тематическая дискуссия как интерактивная форма обучения предполагает проведение научных дебатов. Хорошо проведенная тематическая дискуссия имеет большую обучающую и воспитательную ценность.

Проводимые тематические дискуссии воспитывают навыки публичного выступления, развиваются способности логически верно, аргументированно и ясно строить свою речь, публично представлять собственные и научные результаты.

В рамках изучения дисциплины «Жилищное право» предусматривается так же решение практикоориентированных задач.

Процесс подготовки к выполнению практикоориентированных задач можно условно разделить на следующие этапы:

а) изучение содержания задачи (нельзя решить задачу, не уяснив ее содержание – это даст возможность правильно квалифицировать вид административных правоотношений);

б) подбор нормативных источников, относящихся к содержанию

полученного задания;

в) изучение основной и дополнительной литературы (например,

комментариев Федеральных законов);

г) изучение материалов судебной практики;

е) аналитический разбор ситуативной задачи через призму действующего

законодательства и сложившейся судебной практики;

ж) определение собственной позиции, формулировка аргументов;

з) оформление ответа;

и) представление ответа на ситуативную задачу.

Контрольные вопросы - средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу

Индивидуальные задания творческого уровня позволяют оценивать и диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения.

# 4. Перечень вопросов для проведения промежуточной аттестации:

**Перечень вопросов к зачету:**

1. Понятие, предмет, метод, принципы жилищного права.
2. Конституционное право граждан на жилище. Регистрационный учет граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства.
3. Жилищные отношения. Участники жилищных отношений
4. Жилищное законодательство (федеральное, региональное, международное).
5. Субъекты и объекты жилищных правоотношений.
6. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Государственная регистрация прав на жилые помещения.
7. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав.

Сроки исковой давности.

1. Жилищные права, обязанности, ответственность.
2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд. Виды жилых помещений.
3. Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением.
4. Государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль и общественный жилищный контроль.
5. Страхование жилых помещений.
6. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение. Отказ в переводе.
7. Переустройство и перепланировка помещения в многоквартирном доме: виды, основания, отказ, завершение, последствия самовольного переустройства или перепланировки.
8. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан.
9. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд
10. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением.
11. Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением
12. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете.
13. Определение долей и приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме
14. Содержание общего имущества в многоквартирном доме. Изменение границ помещений в многоквартирном доме
15. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире. Содержание общего имущества в коммунальной квартире.
16. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.
17. Формы и порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
18. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Заочное и очно-заочное голосование.
19. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма.
20. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.
21. Принятие на учет и отказ в принятии граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях.
22. Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях.
23. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учет законных интересов граждан.
24. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире.
25. Договор социального найма жилого помещения: предмет, форма.
26. Пользование жилым помещением по договору социального найма
27. Права, обязанности, ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма.
28. Права, обязанности, ответственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма.
29. Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи. Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи.
30. Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма. Условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается. Оформление обмена и признание его недействительным.
31. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма: договор поднайма, его прекращение и расторжение. Плата за поднаем.
32. Временные жильцы.
33. Право нанимателя жилого помещения по договору социального найма на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения.
34. Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения.
35. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.
36. Выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма.
37. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома; в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или признания его непригодным для проживания.
38. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с передачей жилого помещения религиозной организации; в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд.
39. Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома. Предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением.
40. Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения, без предоставления другого жилого по договору социального найма.
41. Наем жилого помещения жилищного фонда социального использования. Предмет, срок договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.
42. Права и обязанности наймодателя и нанимателя по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Права и обязанности членов семьи нанимателя.
43. Право нанимателя на заключение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок. Расторжение и прекращение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.
44. Учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Учет наймодателем заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.
45. Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.
46. Наемный дом. Установление и изменение цели использования здания в качестве наемного дома, прекращение использования здания в качестве наемного дома. Управление наемным домом.
47. Жилые помещения специализированного жилищного фонда: виды, назначение, основания предоставления, договор найма специализированного жилого помещения.
48. Назначение жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.
49. Расторжение, прекращение договора найма специализированного жилого помещения. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.
50. Предоставление служебных жилых помещений специализированного жилищного фонда разных категорий.
51. Организация, деятельность, реорганизация и ликвидация жилищных и жилищно-строительных кооперативов.
52. Правовое положение членов жилищных кооперативов.
53. Товарищество собственников жилья: создание, государственная регистрация, деятельность, реорганизация, ликвидация.
54. Права и обязанности товарищества собственников жилья.
55. Правовое положение членов товарищества собственников жилья
56. Органы управления и общее собрание товарищества собственников жилья.
57. Средства, имущество и хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья
58. Обязанность по внесению, структура и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
59. Плата за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.
60. Ограничение повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.
61. Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами
62. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме. Предоставление субсидий и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
63. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом.
64. Совет многоквартирного дома.
65. Договор управления многоквартирным домом.
66. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.
67. Формирование фондов капитального ремонта региональным оператором. Деятельность регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
68. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
69. Договор купли-продажи жилого помещения.
70. Договор мены и обмен жилого помещения.
71. Договор дарения жилого помещения.
72. Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением жилого помещения.
73. Договор участия в долевом строительстве.
74. Договор коммерческого найма жилого помещения.
75. Договор аренды жилого помещения.
76. Договор безвозмездного пользования жилым помещением.
77. Приватизация и деприватизация жилых помещений в Российской Федерации.
78. Особенности заключения договора ипотеки (залога) жилого помещения.
79. Особенности наследования жилых помещений.

## Пример практических заданий для проведения зачета с оценкой

Задача.

Галина Говорова, проживавшая в Ленинградской области, познакомилась в г. Санкт-Петербурге с Дмитрием Добрыниным и вышла за него замуж в октябре 2004 г. Поселилась она в квартире мужа, проживавшего вместе с отцом Александром Добрыниным. Квартира состояла из трех комнат размером 45 кв. м жилой площади. Пользование квартирой осуществлялось по договору социального найма. Нанимателем ее был отец мужа, 75 лет, участник Великой Отечественной войны, пенсионер, инвалид II группы.

Отношения между свекром и невесткой складывались трудно: свекор был сдержан, корректен, аккуратен, а невестка болтлива, неряшлива и вспыльчива. Особенно Галину Говорову возмущали несправедливые, на ее взгляд, замечания свекра ее 10-летнему сыну.

В апреле 2015 г. Галина Говорова предложила мужу разъехаться с отцом в разные районы города и сама стала заниматься обменом. Ею был предложен следующий вариант обмена: свекор вселяется в комнату размером 20 кв. м в коммунальной квартире без телефона, мусоропровода, лифта и балкона, удаленной на большое расстояние от районной поликлиники, обслуживающей его. Остальные члены семьи вселяются в двухкомнатную квартиру в центральном районе города с телефоном, расположенную близко к станции метрополитена.

Александр Добрынин с вариантом обмена, предложенным Галиной не согласился, однако именно он был предложен его невесткой в судебном иске, причем с согласия его сына.

Суд удовлетворил иск Галины Говоровой, поскольку размер комнаты, предложенной ею для свекра, был на 8,75 кв. м больше, чем предусмотрено на одного человека по нормативам предоставления жилой площади этого города. **Вопросы к задаче**

1. Можно ли считать ущемлением жилищных интересов Александра Добрынина то, что предлагаемая ему жилая площадь значительно удалена от поликлиники, обслуживающей его, а также отсутствие телефона, мусоропровода и балкона?
2. Должен ли был суд принять во внимание возраст, физическое состояние Александра Добрынина и факт получения им ордера на обмениваемую квартиру 30 лет назад? Если да, то в соответствии с какой статьей ЖК РФ?
3. Как вы думаете, не допустил ли суд ошибку при вынесении решения по делу, описанному в задаче? Если да, то кто и по чьей инициативе должен исправить эту ошибку? Решите дело.

***Методика формирования оценки и критерии оценивания***

Промежуточная аттестация осуществляется по результатам сдачи зачета с оценкой по пройденной дисциплине. Ответ на зачете включает два теоретических вопроса и одно практическое задание.

## Ответ на первый теоретический вопрос - 15 баллов(для очной и очнозаочной форм обучения),

Выполнение практического задания **– 20 баллов (для очной и очнозаочной форм обучения).**

***Критерии оценивания ответа на теоретические вопросы:***

**15-13 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения)** – содержание теоретического вопроса раскрыто полно: обучающийся владеет навыками применения категорий, демонстрирует понимание раскрываемой проблемы, приводит адекватные примеры, последовательно и стилистически верно излагает материал.

**11-8 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения)** – содержание теоретического вопроса раскрыто неполно: обучающийся допускает неточности в определении понятий, обнаруживает слабое понимание проблемы, затрудняется приводить необходимые примеры, излагает материал непоследовательно, имеются стилистические ошибки;

**8-5 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения)** – содержание теоретического вопроса раскрыто слабо: обучающийся обнаруживает понимание основных положений вопроса, но путается в определении понятий гражданского законодательства, допускает ошибки, слабо понимает суть излагаемого вопроса, затрудняется приводить необходимые примеры, излагает материал непоследовательно, допускаются значительное количество стилистических ошибок;

**5-1 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения)** – содержание теоретического вопроса раскрыто слабо: обучающийся обнаруживает минимальное понимание основных положений вопроса, путается в определении понятий, допускает ошибки, затрудняется приводить необходимые примеры, излагает материал непоследовательно, допускаются значительное количество стилистических ошибок, на «наводящие» вопросы преподавателя затрудняется ответить.

**0 баллов** - обучающийся отказывается отвечать по причине неподготовленности или при ответе обнаруживает незнание вопроса, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал.

***Критерии оценивания выполнения практического задания:***

**20-15 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения)** – практическое задание выполнено верно: полно даны ответы на вопросы, обучающийся обнаруживает умение применить теоретические знания для выполнения практического задания, свободно оперирует понятиями, владеет навыками практического применения норм Исполнительного права при решении задания.

**15-10 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения)** – практическое задание выполнено верно, обучающийся обнаруживает умение применять теоретические знания для выполнения практического задания, но имеются некоторые неточности применения норм гражданского права при решении задания.

**10-5 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения)** – ответы на контрольные вопросы практического задания даны недостаточно развернуто, обучающийся обнаруживает умение применить теоретические знания для выполнения практического задания, но имеются некоторые неточности применения норм гражданского права при решении задания, в обосновании своей точки зрения имеются некоторые затруднения.

**4-3 балла (для очной и очно-заочной форм обучения)** – ответы на контрольные вопросы практического задания даны недостаточно развернуто, допущены ошибки, недостаточно умение применить теоретические знания для выполнения практического задания, имеются неточности применения понятий, недостаточно владение практического применения норм гражданского права при решении задания, в обосновании своей точки зрения имеются некоторые затруднения.

**2-1 балл** **(для очной и очно-заочной форм обучения)** – ответы на контрольные вопросы практического задания даны не верно, наблюдается слабое владение основными понятиями гражданского права, не проявлены навыки практического применения норм права при решении практического задания, обучающийся затрудняется ответить на вопросы по выполнению практического задания.

Максимальное количество баллов, которые может набрать студент в рамках изучения дисциплины равно 100 баллов, при этом 50 баллов приходится на текущую аттестацию очной и очно-заочной форм обучения и 50 баллов - на промежуточную аттестацию (зачет с оценкой) для очной и очно-заочной форм обучения (100 баллов- на промежуточную аттестацию (зачет с оценкой) для заочной формы обучения).

# 5. Рекомендуемая литература

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **5.1. Рекомендуемая литература**  |  |
|  | **5.1.1. Основная литература**  |  |
|   | Авторы, составители  | Заглавие  | Издательство, год  | Количество  |
| Л1.1  | Крашенинников П. В.  | Собрание сочинений. Том 4. Жилищное право: В десяти томах http://www.iprbookshop.ru/77562.html  | Москва, Саратов: Статут, Ай Пи Эр Медиа, 2018  | ЭБС  |
| Л1.2  | Крашенинников П. В.  | Жилищное право https://www.iprbookshop.ru/104605.html? replacement=1  | Москва: Статут, 2020  | ЭБС  |
| Л1.3  | Крашенинников П. В.  | Жилищное право http://www.iprbookshop.ru/66006.html  | Москва: Статут, 2019  | ЭБС  |
|  | **5.1.2. Дополнительная литература**  |  |
|   | Авторы, составители  | Заглавие  | Издательство, год  | Количество  |
| Л2.1  | Крашенинников П. В.  | Собрание сочинений. Том 5. Жилищное право: В десяти томах http://www.iprbookshop.ru/77561.html  | Москва, Саратов: Статут, Ай Пи Эр Медиа, 2018  | ЭБС  |
| Л2.2  | Топоров Д. А.  | Жилищное право: учебное пособие https://biblioclub.ru/index.php? page=book\_red&id=686259  | Издательско- полиграфический комплекс РГЭУ (РИНХ), 2021  | ЭБС  |
|  | **5.1.3. Методические разработки**  |  |
|   | Авторы, составители  | Заглавие  | Издательство, год  | Количество  |
| Л3.1  | Сапожникова,А.Г.  | Руководство для преподавателей по организации и планированию различных видов занятий и самостоятельной работы обучающихся Донского государственного технического университета : методические указания https://ntb.donstu.ru/content/rukovodstvo-dlya- prepodavateley-po-organizacii-i-planirovaniyu  | Ростов-на-Дону,ДГТУ, 2018  | ЭБС  |