

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Косенок Сергей Михайлович  
Должность: ректор  
Дата подписания: 24.06.2024 12:12:51  
Уникальный программный ключ:  
e3a68f3eaa1e62674b54f4998099d3d6b6d1cf836

## Оценочные материалы промежуточной аттестации

### Жилищное право, 4 курс

Код направления	40.03.01 «Юриспруденция»
подготовки	
Направленность (профиль)	гражданско-правовой
Форма обучения	заочная
Кафедра-разработчик	Гражданско-правовых дисциплин и трудового права
Выпускающая кафедра	Гражданско-правовых дисциплин и трудового права

### Типовые задания для контрольной работы

#### Задача 1

Михайлов с женой и дочерью в возрасте 11 лет получил ордер на двухкомнатную квартиру и вселился в нее, освободив при этом ранее занимаемую 20-метровую комнату в коммунальной квартире. Через несколько лет к Михайловым обратились Сысоевы с требованием освободить жилое помещение, так как квартира была предоставлена им раньше, чем Михайловым, но они не проживали в ней в связи с работой на Крайнем Севере. Михайловы отказались освободить квартиру, считая, что их вселение происходило на законном основании, ничьи права не нарушались, так как помещение значилось свободным, а сведений о его бронировании в жилищных органах не было. Сысоевы обратились с иском в суд. В судебном заседании выяснилось, что по вине работников жилищных органов соответствующие документы о бронировании не были оформлены, хотя у Сысоевых имелось извещение жилищных органов о продлении брони на новый срок.

Явившийся в суд представитель местной администрации предложил Михайловым другую квартиру, от которой они отказывались со ссылкой на то, что вложили немало средств в обустройство занимаемой квартиры, которая расположена близко от места их работы, а также вблизи школы, в которую ходит ребенок. Михайловы считали, что другая квартира должна быть предоставлена Сысоевым, так как они не вселялись на спорную жилую площадь и, следовательно, не приобрели на нее никаких прав.

Разберите доводы сторон. Какое решение должен вынести суд?

#### Задача 2

Отдел пожарной охраны администрации города обратился в суд с иском к Алексееву и его жене об освобождении помещения в пожарном депо, в котором проживает их семья, ссылаясь на то, что ордер на вселение ответчикам не выдавался, а занимаемое помещение относится к производственным помещениям и необходимо истцу для использования по назначению. Ответчики обратились со встречным иском о признании права на занимаемое помещение, указывая, что они проживают в нем длительное время с разрешения начальника пожарного депо.

Суд, удовлетворив основной иск, в удовлетворении встречного иска отказал, указав, что ответчики вселены без выдачи им ордера, обязанности по оплате за жилье и коммунальные услуги они не несли.

Правильно ли разрешено дело?

Каким законом следует руководствоваться при разрешении дела?

#### Задача 3

Гражданка Горюнова предъявила иск к Балашихинской фабрике № 1 и Кудрину о признании недействительным договора передачи в собственность 42/100 долей у квартиры жилого помещения в виде комнаты размером 12,3 кв. м. в коммунальной квартире № 47 по ул. Спортивная в г. Балашихе, указав, что она, являясь нанимателем другой комнаты в квартире, не давала согласия на приватизацию указанной комнаты.

Решением суда, оставленным без изменения определением судебной коллегии Мособлсуда, в иске отказано.

По протесту председателя Мособлсуда, состоявшиеся по делу судебные постановления были отменены.

Отказывая в иске, суд сослался на п. 1.6. Положения о приватизации жилищного фонда в Балашихинском районе, утвержденного решением Малого совета Балашихинского горсовета, согласно которому приватизация коммунальных квартир допускается как целиком по согласию всех проживающих лиц, так и долями. В последнем случае согласия остальных проживающих в квартире лиц, по мнению суда, не требуется.

Являются ли правильными выводы суда? Обоснуйте свое мнение.

#### **Задача 4**

Имеется жилое здание, в котором жилые помещения находятся в частной собственности, а общее имущество - в долевой.

Является ли это кондоминиумом?

Как право собственности в кондоминиуме связано с вступлением в его члены?

Является ли кондоминиум объединением граждан?

#### **Типовые вопросы к экзамену:**

##### **Теоретические вопросы:**

1. Понятие жилищного права. Предмет регулирования жилищного права. Методы жилищного права.
2. Конституция Российской Федерации о праве на жилище. Принципы жилищного права.
3. Понятие жилищного законодательства. Жилищное и гражданское законодательство. Жилищная политика в России. Основные начала жилищного законодательства.
4. Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений и их назначение. Требования, предъявляемые к жилым помещениям. Государственная регистрация прав на жилые помещения.
5. Перевод жилого помещения в нежилое и обратно: порядок, условия.
6. Переустройство и перепланировка: порядок, условия.
7. Понятие и виды жилищного фонда. Общие положения классификации. Государственный учет жилищного фонда.
8. Полномочия органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов и органов местного самоуправления в вопросах управления жилищным фондом.
9. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства (Минстрой): сфера деятельности, права, обязанности.
10. Служба жилищного и строительного надзора: сфера деятельности, права, обязанности.
11. Передача жилищного фонда и жилых помещений на баланс новому собственнику. Страхование жилых помещений и ответственности собственников жилых помещений.
12. Понятие и особенности права собственности на жилое помещение. Способы получения жилого помещения в собственность.
13. Понятие и особенности правового положения многоквартирного дома (МЖД).
14. Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Содержание общего имущества в многоквартирном доме. Изменение границ помещений в многоквартирном доме. Особенности управления общим имуществом МЖД.
15. Общее собрание собственников жилых помещений (домовладельцев).
16. Капитальный ремонт: понятие, классификация видов работ. Формирование фонда капитального ремонта.
17. Организация капитального ремонта общего имущества МЖД. Проведение капитального ремонта.
18. Организация и понятие жилищных кооперативов (ЖК) и жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). Особенности правового положения членов кооперативов (ЖК, ЖСК). Наем жилых помещений в домах ЖК, ЖСК.
19. Организация и понятие жилищных накопительных кооперативов (ЖНК). Особенности правового положения членов ЖНК.
20. Общее собрание членов кооператива (ЖК, ЖСК). Порядок организации, деятельности, компетенция, отчеты.
21. Фонды кооператива (ЖК, ЖСК, ЖНК). Порядок их использования и привлечение средств граждан в фонды кооператива.
22. Органы управления кооператива (ЖК, ЖСК, ЖНК): порядок организации, деятельности, компетенция.
23. Приватизация жилья - общие положения. Принципы и порядок приватизации.
24. Порядок заключения договора о переходе права собственности на жилое помещение. Концепции «деприватизации» жилых помещений.
25. Строительство гражданами индивидуальных жилых домов.
26. Долевое строительство МЖД с участием граждан: понятие, правовое регулирование, особенности. Требования, предъявляемые к застройщикам при долевом строительстве многоквартирных домов (МЖД).
27. Договор долевого участия граждан в строительстве жилья (МЖД). Гарантии участия для граждан при застройке.
28. Программы обеспечения жильем молодых.
29. Программы обеспечения жильем военнослужащих.
30. Жилищные ценные бумаги: понятие, виды и особенности.
31. Программы обеспечения жильем граждан, пострадавших от стихийных бедствий и чрезвычайных происшествий.

32. Понятие и сущность жилищной ипотеки. Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования. Классификация ипотечных кредитов. Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования.
33. Основные модели ипотечного жилищного кредитования. Основные этапы ипотечного жилищного кредитования. Оформление договора ипотечного жилищного кредитования. Система обращения взыскания и реализации жилого помещения. Субъекты ипотечного кредитования. Их права, обязанности и гарантии.
34. Жилищные кредиты - виды, порядок предоставления, субъектный состав данных отношений.
35. Обеспечение жилыми помещениями граждан, дома которых подлежат сносу в связи с изъятием земельных участков.
36. Управление МЖД: понятие, выбор способа управления. Совет МЖД.
37. Договор управления МЖД: понятие, существенные условия, порядок заключения, исполнения и расторжения.
38. ТСН и ТСЖ: порядок организации и регистрации товарищества.
39. Основные органы управления ТСЖ, порядок избрания и замещения должностей, порядок освобождения от должности. Права и обязанности членов ТСЖ.
40. Общее собрание членов ТСЖ: порядок организации, проведения заседаний и компетенция. Ревизионная комиссия (ревизор) в жилищных отношениях: особенности назначения, полномочия и особенности статуса.
41. Хозяйственная деятельность ТСЖ, его имущество и средства. Прекращение деятельности ТСЖ.
42. Привлечение управляющей организации для управления МЖД: порядок и механизм. Прекращение договора на управление МЖД с управляющей организацией.
43. Лицензирование деятельности управляющей организации.
44. Основные положения о налогообложении в жилищной сфере: понятие, виды.
45. Право граждан на получение жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.
46. Очередность при улучшении гражданами своих жилищных условий.
47. Порядок предоставления гражданам жилых помещений при улучшении жилищных условий. Требования, предъявляемые к жилым помещениям, предоставляемым при улучшении жилищных условий граждан.
48. Норма жилой площади. Норма предоставления и учетная норма площади жилья. Право граждан на дополнительную площадь.
49. Заселение жилищного фонда. Заселение освободившихся в квартире жилых помещений.
50. Порядок заключения договора социального найма. Договор социального найма. Изменение договора социального найма жилого помещения.
51. Пользование жилыми помещениями социального назначения семьей нанимателя. Обязанности наймодателя и граждан по обеспечению сохранности жилых домов и помещений. Поднаем жилого помещения. Временные жильцы. Обмен и мена жилого помещения.
52. Право нанимателя на изменение размеров жилого помещения. Основания и порядок расторжения договора социального найма.
53. Выселение из жилых помещений. Виды выселения. Порядок и условия выселения с предоставлением другого жилого помещения. Порядок и условия выселения без предоставления другого жилого помещения.
54. Наемные дома: понятие, классификация, особенности заселения и управления.
55. Договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и коммерческого использования.
56. Понятие и общие положения договора коммерческого найма жилого помещения. Форма и срок договора коммерческого найма. Особенности заключения.
57. Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения.
58. Понятие специализированных жилых помещений. Виды специализированных жилых помещений. Основания предоставления специализированных жилых помещений.
59. Порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.
60. Служебные жилые помещения: порядок присвоения статуса и заключение договора найма. Пользование служебными жилыми помещениями и выселение из них.
61. Вселение, пользование и выселение из общежитий для рабочих и служащих. Вселение, пользование и выселение из студенческих общежитий.
62. Жилые помещения маневренного фонда: понятие, вселение, пользование, выселение.
63. Особенности заселения, пользования и выселения из специализированных домов системы социального обслуживания населения и жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.
64. Жилищный фонд для беженцев и вынужденных переселенцев: порядок формирования фонда, порядок заселения и выселения граждан.
65. Жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-

сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: понятие, особенности предоставления, использования и выселения.

66. Гостиницы - особенности положения, порядок заселения. Права и обязанности проживающих и администрации гостиницы.

67. Реформа жилищно-коммунального хозяйства - общие направления. Классификация жилищных и коммунальных услуг.

68. Плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги. Субсидии и компенсации, предоставляемые гражданам при оплате коммунальных платежей.

69. Мусорные платежи.

70. Ответственность за нарушения жилищного законодательства: понятие, основания и виды.

71. Жилищные споры - понятие и классификация. Разрешение жилищных споров.

### **Примеры ситуационных задач для сдачи экзамена:**

#### **Задача 1**

После выплаты паявых взносов членами ЖСК, кооператив прекратил свое существование.

Собственники многоквартирного дома на протяжении трех месяцев не принимали решение о выборе способа управления, после чего, на общем собрании собственников принято решение о выборе управляющей организации.

Треть собственников, не присутствовавших на общем собрании, не согласилась с выбором и отказалась осуществлять оплату жилья и коммунальных услуг в установленном порядке.

**ВОПРОСЫ:**

1. Обязательно ли решение общего собрания для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме?
2. Каков порядок принятия решения на общем собрании собственников?
3. Назовите порядок и условия изменения способа управления домом.
4. Назовите способы управления многоквартирным домом, предусмотренные законодательством.

#### **Задача 2**

Назовите со ссылкой на норму права порядок и основания внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги следующими лицами:

1. Наниматели жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.
2. Наниматели жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией.
3. Члены товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов.
4. Собственники жилых помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами товариществ собственников жилья или жилищных кооперативов, созданных в указанном доме.
5. Собственники жилых помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом.

#### **Задача 3**

Семья Свиковых из двух человек (Светлана и Максим) проживала в жилом помещении (двухкомнатная квартира) на основании договора социального найма.

В связи с возникшими обстоятельствами (необходимость осуществления ухода за близкой родственницей, проживающей в другом городе) Светлана Свицова не проживала в данном жилом помещении на протяжении восьми месяцев.

Вернувшись, Светлана обратилась к наймодателю с заявлением о произведении перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги, ввиду неиспользования жилого помещения на протяжении нескольких месяцев. Наймодатель ответил отказом, сославшись на то, что муж заявительницы пользование помещением осуществлял, следовательно, оплата должна быть произведена.

Кроме того, у семьи имеется непогашенная задолженность, в связи с чем, внесение оплаты за лицо, фактически не осуществлявшее проживание будет принято в порядке взаимозачета в счет суммы пени, начисленной в качестве штрафной санкции.

**ВОПРОСЫ:**

1. Дайте правовую оценку позиции наймодателя.
2. Назовите основания и порядок произведения перерасчета (в случае, если таковой возможен).
3. Изменится ли решение, если Светлана утратила проездной документ, подтверждающий факт убытия из населенного пункта?
4. Изменится ли решение, если пользование жилым помещением не осуществляла не только Светлана, но и Максим.

5. Предложите правовое решение в случае, если в отсутствие Светланы оплата за пользование жилым помещением и коммунальными услугами была произведена.

6. Изменится ли решение, если Свиковы были собственниками жилого помещения?

7. Предложите варианты решения проблемы в случае, если указанная ситуация имела место в интервале между 1 марта 2005 года и июнем 2006 года.

#### Задача 4

Один из собственников жилого помещения в многоквартирном доме выступил с инициативой проведения общего собрания, разместив объявление о его проведении на 3-м этаже своего подъезда и на входных дверях соседнего подъезда.

Повесткой общего собрания являлось переизбрание руководителя общего собрания.

Общее собрание состоялось, руководитель был переизбран.

Руководитель ТСЖ - Ножов, в отношении которого принято решение о переизбрании, обратился в суд с заявлением о признании решения общего собрания недействительным, в качестве аргументов заявив следующее:

- в общем собрании участвовали не все собственники жилых помещений многоквартирного дома (не был соблюден кворум);
- инициатором не соблюден порядок уведомления членов ТСЖ о проведении общего собрания;
- на собрание не был приглашен сам Ножов, чем существенно нарушены его права;
- собственник жилого помещения, выступивший с инициативой проведения общего собрания, превысил свои полномочия.

#### ВОПРОСЫ:

1. Дайте правовую оценку аргументам Ножова.
2. Назовите порядок определения кворума на общем собрании.
3. Укажите, в каких случаях для принятия решения необходимо простое большинство голосов, а в каких – квалифицированное большинство?
4. Назовите порядок уведомления собственников жилых помещений о проведении общего собрания.
5. Какое решение вынесет суд?