

ФГБОУ ВО НОВОСИБИРСКИЙ ГАУ

Кафедра гражданского и гражданского процессуального права

Рег. № ЮГП.03-55019818
«08» 07 2021 г.

УТВЕРЖДЕН

на заседании кафедры

Протокол от «08» 06 2021 г. № 9

Заведующий кафедрой

И.О. Фамилия

(подпись)

**ФОНД
ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

Б1.В. ДВ. 03.01 Жилищное право

40.03.01 Юриспруденция

Новосибирск 2021

Паспорт фонда оценочных средств

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1	Жилищное право как отрасль права, наука и учебная дисциплина. Жилищное законодательство.	ПК-1,7	Контрольные вопросы, ситуационные задачи
2	Объекты жилищного права. Жилищные фонды: понятие и классификация		Контрольные вопросы, ситуационные задачи
3	Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое. Переустройство и перепланировка жилого помещения		Контрольные вопросы, ситуационные задачи
4	Право собственности и другие вещные права на жилые помещения		Контрольные вопросы, ситуационные задачи
5	Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма		Контрольные вопросы, ситуационные задачи
6	Специализированный жилищный фонд		Контрольные вопросы, ситуационные задачи
7	Жилищные и жилищно-строительные кооперативы		Контрольные вопросы, ситуационные задачи
8	Товарищество собственников жилья		Контрольные вопросы, ситуационные задачи
9	Плата за жилое помещение и коммунальные услуги		Контрольные вопросы, ситуационные задачи
10	Управление многоквартирными домами		Контрольные вопросы, ситуационные задачи
11	Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах		Контрольные вопросы, ситуационные задачи

**Тема 1. Жилищное право как отрасль права, наука и учебная дисциплина.
Жилищное законодательство.**

Контрольные вопросы

1. Понятие и предмет жилищного права.
2. Отношения, регулируемые жилищным правом.
3. Роль жилищного права в условиях рыночных отношений. Конституция Российской Федерации о праве граждан на жилище.
4. Жилищное право как комплекс правовых норм ряда отраслей права, механизм его формирования.
5. Основные принципы жилищного права.
6. Структура жилищного права.

Ситуационные задачи

Задача № 1

Гражданка Сухова в течение пяти лет находилась в фактических брачных отношениях с гражданином Котовым и проживала в его квартире 5 лет, оставаясь зарегистрированной по мету жительства в другом жилом помещении вместе с дочерью и зятем. После смерти родителей Котова она поставила вопрос о регистрации в его квартире, на что Котов согласия не дал.

В связи с этим Сухова обратилась в суд. Суд отказал в иске, ссылаясь на то, что вселение Суховой было произведено с нарушением правил о регистрации, и, соответственно, заявительница не приобрела права на данное жилое помещение.

Правильно ли разрешено дело?

Является ли наличие (отсутствие) регистрации по месту жительства свидетельством (отсутствием) прав на жилище?

Какой смысл имеют положения ст.18 Конституции РФ, согласно которым права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими и определяют смысл, содержание и применение законов, в том числе ст. 27 Конституции РФ, закрепляющей право каждого свободно выбирать место пребывания и жительства?

На основании каких норм подобные споры подлежат разрешению?

Задача № 2

Васильевский, приехавший в г. Москву из г. Брянска, самовольно вселился в дом, предназначенный под снос. Представитель местных органов власти попросил освободить занимаемое им помещение, так как близилось время сноса. Васильевский отказался освободить помещение без предоставления ему другого жилья, ссылаясь на один из принципов жилищного права – недопустимость произвольного лишения жилища, закрепленный в Конституции Российской Федерации. Представитель органов местного самоуправления отказался сделать это, сославшись на то, что гражданин Васильевский не может апеллировать к принципам жилищного права, поскольку жилищное право регулирует жилищные отношения, а в данном случае никаких отношений по поводу жилья не возникло.

Разрешите данный спор. Дайте мотивированный ответ от имени представителя органа местного самоуправления.

Нарушаются ли в данном случае конституционные и жилищные права гражданина Васильевского?

Задача № 3

Администрация Новосибирской области приняло постановление, согласно которому граждане, имеющие в собственности деревянные дома с физическим износом 50%,

должны передать их в собственность области за соответствующее возмещение и переселиться во вновь построенные дома государственного жилищного фонда.

Правомерно ли лишение граждан права собственности на их жилище?

Какие статьи Конституции РФ регулируют вопросы защиты права на жилище?

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

Тема 2. Объекты жилищного права. Жилищные фонды: понятие и классификация.

Контрольные вопросы

1. Жилое помещение как объект жилищных прав. Площадь жилого помещения.
2. Виды жилых помещений.
3. Понятие жилищного фонда. Виды жилищного фонда.
4. Государственный учет жилищного фонда.
5. Государственная регистрация прав на жилые помещения.
6. Государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.

Ситуационные задачи

Задача № 1.

В ходе проведения технической инвентаризации жилищного фонда было установлено, что в пользовании гражданина Сидорова находится квартира, состоящая из 4 жилых комнат общей площадью 56 кв. м, кухни площадью 9 кв. м, прихожей - 7 кв. м, ванной комнаты - 3 кв. м, санитарного узла - 2 кв. м и кладовой - 1 кв. м.

Сидоров выразил несогласие с результатами инвентаризации, заявив, что квартира состоит из 3 жилых комнат площадью 40 кв. м (спальни, детской и гостиной). Комната площадью 16 кв. м, включенная в число жилых, используется им под библиотеку. На протяжении многих лет там никто не проживает, она занята книжными шкафами и стеллажами.

Решите данный спор.

Назовите виды жилых помещений. Какие еще вам известны помещения по целевому назначению?

Определите состав общей и жилой площади квартиры, находящейся в пользовании Сидорова.

Задача № 2.

Абрамов продал жилой дом, квартиру и купил яхту, на которой намерен проживать.

Допускается ли проживание на яхте согласно жилищному законодательству РФ?

Возможна ли регистрация по месту жительства на яхте?

Задача № 3.

В городе Ярославле проводилась застройка квартала в одном из районов города. Для обеспечения питания работников граждан Барамия заключил договор найма квартиры на третьем этаже пятиэтажного жилого дома, которая использовалась для приготовления пищи строителям.

Правомерны ли действия Барамия?

В каком порядке соседи Барамия могут защитить свои жилищные права?

Тема 3. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

Контрольные вопросы

1. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
2. Документы, необходимые для перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое
3. Порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое
4. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое
5. Понятие переустройства и (или) перепланировки жилого помещения
6. Документы, представляемые для согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения
7. Процедура согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения
8. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения
9. Последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

Ситуационные задачи

Задача № 1

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

Меньшовы обратились к юристу с вопросом, каким образом можно перевести жилое помещение в нежилое.

Какое разъяснение должен дать юрист? Опишите порядок изменения правового режима жилых и нежилых помещений.

Перечислите документы, необходимые для осуществления такого изменения, сроки принятия решения уполномоченным органом. Укажите документ, подтверждающий окончание перевода жилого помещения в нежилое.

Задача № 2.

Иванов В., проживая в квартире 5-этажного жилого дома в городе Кемерово, осуществляя ремонт квартиры, заменил сантехнику, дверной проем из кухни в коридор заложил кирпичом, одновременно оборудовав вход в кухню из гостиной, убрал встроенные кладовые в коридоре, заменил электропроводку, установил душевую кабину вместо ванной, установил кондиционер, осуществил устройство теплых полов, объединил зал и лоджию.

При переоформлении права собственности на квартиру на своего сына, для представления выписки из технического паспорта и поэтажного плана, он обратился в организацию технической инвентаризации. Однако, работник БТИ, осмотрев квартиру, отказался представлять указанные документы, указав, что все произведенные Ивановым действия являются самовольными переустройством и перепланировкой.

Иванов В. обратился в суд с жалобой на действия организации технической инвентаризации.

Что понимается под переустройством жилого помещения, а что является его перепланировкой?

Попадают ли все совершенные Ивановым действия под понятия переустройства либо перепланировки?

Каковы последствия самовольного переустройства (перепланировки)?

Оцените правовую позицию сторон. Решите дело.

Тема 4. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения.

Контрольные вопросы

1. Общие положения о праве собственности на жилые помещения
2. Субъекты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения
3. Право общей собственности на жилое помещение
4. Защита права собственности на жилое помещение
5. Обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд
6. Обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений при реновации жилищного фонда в г. Москве

Ситуационные задачи

Задача № 1

Борисова состояла на учете в психоневрологическом диспансере и проживала в комнате площадью 14 кв. м в двухкомнатной коммунальной квартире.

За месяц до смерти она совершила обмен жилплощади со своей сестрой, в результате чего вселилась в двухкомнатную квартиру к племяннику в качестве члена семьи, а сестра въехала в ее комнату.

После смерти Борисовой ее соседи обратились к прокурору с просьбой о признании обмена недействительным, считая при этом, что комната площадью 14 кв. м должна быть передана в их пользование.

Какое разъяснение должен дать прокурор?

Задача № 2

Смирнов проживает в двухкомнатной квартире со своим совершеннолетним сыном и его женой. Он решил сдать внаем одну из комнат Жукову с семьей, однако сын стал возражать против этого.

Смирнов подал заявление прокурору города, в котором просил обязать сына дать ему согласие на сдачу комнаты внаем.

Как должен поступить прокурор в данном случае?

Какие органы правомочны рассматривать подобные споры?

Какие имеются правовые возможности для разрешения возникшего спора?

Задача № 3

Жилец дома, находящийся в состоянии алкогольного опьянения, пытаясь открыть входную дверь, сломал по неосторожности домофон.

Подпадает ли этот случай под действие жилищного законодательства?

Если нет, то нормами какой отрасли права будет урегулирован данный инцидент?

Если не будет урегулирован, то почему?

Задача № 4

Пенсионерка Петрова, возвратившись из больницы, в которой она провела около 6 месяцев, обнаружила, что все это время ее бывший муж Сидорков проживал в ее квартире. Они развелись 5 лет назад, и после этого Сидорков выписался из квартиры Петровой и проживал со своей престарелой матерью. Однако после смерти матери, узнав, что Петрова попала в больницу, Сидорков продал свою квартиру и, прописавшись у друга, решил, что будет жить в квартире Петровой, которая в то время отсутствовала. Петрова полагает, что во время ее отсутствия был нарушен один из основных принципов жилищного права - неприкосновенность жилища. Ее соседка Иванкова считает, что Сидорков нарушил ст. 25 Конституции РФ и теперь Петровой следует обратиться с иском в Конституционный суд РФ, так как было нарушено ее конституционное право.

Права ли Иванкова, и как нужно поступить Петровой, чтобы компенсировать моральный ущерб, который она оценивает в 10 тыс. руб.?

Тема 5. Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма.

Контрольные вопросы

1. Понятие и особенности договора социального найма жилого помещения
2. Основания предоставления жилых помещений по договору социального найма
3. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях
4. Права, обязанности и ответственность наймодателя, нанимателя и членов семьи нанимателя по договору социального найма
5. Поднаем жилого помещения и правовой статус временных жильцов
6. Порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений для проживания на основе договора социального найма.
7. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий и порядок их учета.
8. Очередность предоставления жилых помещений. Предоставление жилых помещений в первоочередном и внеочередном порядке. Органы, предоставляющие жилые помещения.
9. Норма жилой площади. Социальная норма площади жилья. Право на дополнительную жилую площадь. Учет интересов граждан при предоставлении жилых помещений.
10. Стороны договора социального найма.
11. Предмет договоров найма.
12. Права и обязанности нанимателя и членов его семьи.
13. Плата за жилье и коммунальные услуги по договору социального найма.

Ситуационные задачи

Задача № 1

Присяжнюк обратилась в суд с иском к Марясову о признании права на жилую площадь в двухкомнатной квартире в г. Новосибирске и ее разделе, указав, что в августе 2016 г. вступила в фактические брачные отношения с Марясовым и вместе с сыном от первого брака поселилась в занимаемой Марясовым двухкомнатной квартире. В связи с тем, что их взаимоотношения обострились, и Марясов требует освободить квартиру,

просила признать за ней право пользования жилым помещением и выделить ей с сыном, как нанимателю, комнату.

Как установлено материалами дела, Присяжнюк и Марясов с августа 2016 г. состояли в фактических брачных отношениях, а 27 октября 2017 г. зарегистрировали брак в органах загса. С момента вступления в фактические брачные отношения Присяжнюк вместе с сыном от первого брака проживала как супруга в квартире Марясова, до мая 2018 г. вела с ним общее хозяйство. По адресу указанной квартиры оформляла на свое имя подписку на газеты и журналы, получала корреспонденцию, медицинскую помощь.

Марясов возражал против иска.

Решением Октябрьского районного народного суда г. Новосибирска от 21 июня 2018 г. Присяжнюк было отказано в удовлетворении иска.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ это решение было отменено и дело направлено на новое рассмотрение.

Решением районного суда Октябрьского района г. Новосибирска, оставленным без изменения определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ, за Присяжнюк признано право пользования жилым помещением в спорной квартире: ей и сыну выделена комната.

Правильно ли решено дело?

Кто является членом семьи нанимателя?

Какие права имеют члены семьи нанимателя на занимаемое ими жилое помещение?

Задача № 2

Соболь состояла на учете на улучшение жилищных условий по месту работы.

Ей на семью из четырех человек (она, муж, двое сыновей) предоставлена трехкомнатная квартира размером 30,2 кв. м взамен прежней двухкомнатной.

Организация обратилась в суд с иском к Соболю и ее мужу о признании недействительным договора, выданного на трехкомнатную квартиру, и выселении из нее.

Истец ссылаясь на то, что трехкомнатная квартира предоставлялась Соболю на семью из четырех человек с условием освобождения занимаемой двухкомнатной квартиры, которая распределена очереднику Леоновой.

Однако при получении и заключении договора Соболю ввела в заблуждение лицо, выписывавшее договор, просила не включать в договор фамилию старшего сына, заявив, что он прописан у бабушки. Получив же договор, она переехала в трехкомнатную квартиру только с мужем и младшим сыном, а старшего сына Соболю прописала в двухкомнатную квартиру, и он остался проживать в ней.

Суд в иске отказал, мотивируя тем, что семья ответчицы Соболю после получения двухкомнатной квартиры продолжала оставаться нуждающейся в улучшении жилья и что трехкомнатную квартиру она получила в порядке очередности.

Правильно ли решено дело?

Имеет ли сын Соболю право на занятие двухкомнатной квартиры?

Тема 6. Специализированный жилищный фонд.

Контрольные вопросы

1. Возникновение права на специализированный жилищный фонд
2. Основания предоставления специализированных жилых помещений

3. Решение о предоставлении специализированного жилья
4. Заключение договора найма специализированного жилого помещения
5. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения
6. Служебные жилые помещения
7. Жилые помещения в общежитиях
8. Жилые помещения маневренного фонда
9. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения, для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

Ситуационные задачи

Задача № 1.

Мазин желает приватизировать комнату в коммунальной квартире и продать ее, чтобы таким образом получить деньги на доплату для обмена своей однокомнатной квартиры в кооперативе на квартиру большей площади. Соседи возражают против этого.

Может ли Мазин приватизировать комнату в коммунальной квартире и реализовать ее?

Вправе ли он осуществить обмен кооперативной квартиры?

Задача № 2.

Агеева до замужества жила в общежитии, предоставленном организацией, в которой она работала. После замужества Агеева оставила место работы по просьбе мужа и переехала к нему в 2-комнатную квартиру. При заключении брака супруги составили брачный договор, в котором указали, что квартира мужа разделу не подлежит и в случае расторжения брака останется в его собственности.

Где будет проживать Агеева в случае расторжения брака?

Будет ли сохранено за ней право пользования жилым помещением в общежитии?

Задача № 3.

Семья Орловых проживала в квартире, предоставленной им по договору социального найма. Наймодатель сообщил, что в доме, в котором они проживают, и в квартире вскоре будет осуществлен капитальный ремонт, поэтому Орловым необходимо на время ремонта выехать из квартиры. При этом наймодатель предложил Орловым жилое помещение меньшей площади и неблагоустроенное.

Правомерны ли действия наймодателя?

Задача № 5.

Военнослужащему (по контракту) Петрову Д.Н. 1978 г.р. в 2000 г. было предоставлено жилое помещение, относящееся к специализированному жилищному фонду. Совместно с ним проживали: его жена Петрова В.Г. и его несовершеннолетний сын Петров П.Д 1997 г.р.

3 марта 2005 г. Петров Д.Н погиб при исполнении служебных обязанностей.

25 марта 2005 г. руководство воинской части обратилось к Петровой с требованием о выселении из занимаемого жилого помещения, без предоставления другого жилого помещения.

Правомерны ли требования руководства военной части?

Тема 7. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.

Контрольные вопросы

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

Ситуационные задачи

Задача № 1.

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

Разрешите правовую ситуацию.

Задача № 2.

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

Разрешите правовую ситуацию.

Тема 8. Товарищество собственников жилья.

Контрольные вопросы

1. Понятие и общие положения о товариществах собственников жилья
2. Организация и деятельность товариществ собственников жилья
3. Органы управления товарищества собственников жилья и контроля за их деятельностью
4. Прекращение деятельности товарищества собственников жилья
5. Правовое положение членов товариществ собственников жилья
6. Зарубежное законодательство об объединениях собственников жилья

Ситуационные задачи

Задача № 1.

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

Разрешите ситуацию.

Задача № 2.

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

Разрешите ситуацию.

Задача № 3.

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

Разрешите ситуацию.

Тема 9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

Контрольные вопросы

1. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
3. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
4. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
5. Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.
6. Структура платежей за жилое помещение и коммунальные услуги.
7. Размеры платежей за жилое помещение.
8. Размеры платежей за коммунальные услуги.
9. Внесение платежей за жилое помещение и коммунальные услуги.
10. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
11. Компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
12. Понятие капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
13. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда.

Ситуационные задачи

Задача № 1.

В квартире зарегистрированы супруги Мелеховы, их дочь и внук. Право собственности на эту квартиру в равных долях принадлежит супругам. Супруг в квартире не проживает, т.к. фактически семейные отношения между ними прекращены. Плату за содержание и сохранение квартиры, а также коммунальные услуги Мелехов не вносит. Оплату за квартиру в полном объеме производит Мелехова. Отказывая в удовлетворении исковых требований о возмещении убытков, причиненных невнесением платы, суд первой инстанции исходил из того, что Мелехов не пользуется квартирой и коммунальными услугами помимо своей воли, так как ему чинились препятствия в пользовании квартирой, истцы пользовались всей квартирой, злоупотребляя своим правом. Суд апелляционной инстанции решение суда отменил, указав, что не может служить основанием для отказа в удовлетворении исковых требований то обстоятельство, что ответчик в течение длительного времени не пользуется квартирой в связи с чинимыми истцами препятствиями.

Правильным ли, по Вашему мнению, является решение суда апелляционной инстанции?

Задача № 2.

ООО «Пламя» и гражданин Викторov обладают расположенной в многоквартирном жилом доме квартирой на праве общей долевой собственности, при этом обществу принадлежит доля равная $\frac{2}{3}$, а Викторovu – $\frac{1}{3}$. В указанной квартире никто не проживает. ООО своевременно оплачивает квитанции за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, а гражданин за квартиру не платит вообще.

Может ли управляющая компания многоквартирного дома, где находится квартира, возложить солидарную ответственность по задолженности гражданина Викторова за данное жилое помещение на ООО?

Тема 10. Управление многоквартирными домами.

Контрольные вопросы

1. Общие положения об управлении многоквартирными домами
2. Способы управления многоквартирным домом
3. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений
4. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности
5. Совет многоквартирного дома
6. Создание условий для управления многоквартирными домами

Ситуационные задачи

Задача № 1.

В свое время ТСЖ установило в доме общие счетчики для учета потребляемой горячей и холодной воды. На общем собрании членов ТСЖ было принято решение индивидуальных счетчиков не ставить, т.к. расчет за потребленную воду производится по показаниям имеющихся общих счетчиков. Спиридонов не согласился с решением общего собрания и установил индивидуальный счетчик горячей и холодной воды и отказался от участия в ТСЖ.

Правомерны ли действия Спиридонова?

Задача № 2.

22.03.2019 умерла Богатырева, завещав все свое имущество старшему из двух сыновей. В числе наследуемого имущества была 3-комнатная квартира. Указанная квартира принадлежала Богатыревой как члену ЖСК «Искусство», и к моменту ее смерти паевой взнос по данной квартире был полностью выплачен, о чем свидетельствовала справка, выданная кооперативом.

Как наследник по завещанию Богатырев обратился в нотариальную контору для получения свидетельства о праве на наследство по завещанию. Однако в выдаче свидетельства ему было отказано, поскольку право собственности на квартиру завещателем не было зарегистрировано. Фактически Богатырев вступил в права владения и пользования наследственным имуществом, так как проживал в спорной квартире, нес расходы по ее содержанию.

Как Богатыреву оформить свои права на квартиру?

Задача № 3.

Какой совет вы дадите председателю Товарищества собственников жилья, который не знает, как заставить одного из членов товарищества платить установленные общим собранием товарищества платежи, направляемые на содержание прилегающей к многоквартирному дому территории?

Тема 11. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Контрольные вопросы

1. Основания проведения капитального ремонта
2. Организация капитального ремонта
3. Роль общего собрания
4. Специальный счет
5. Владелец специального счета
6. Акт приемки и оплата ремонта

Ситуационные задачи

Задача № 1.

В 2006 году гражданин Климов приватизировал свою квартиру в пятиэтажном доме довоенной постройки. Капитальный ремонт проводился очень давно, а, возможно вообще не проводился.

Кто обязан проводить капитальный ремонт такого дома – муниципальные органы или собственники жилых помещений?

Задача № 2.

В собственности Хасановой Н.М. находится квартира в многоквартирном доме. Данный многоквартирный жилой дом был построен и введен в эксплуатацию 01.12.2014г., включен в программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области 14.06.2016 г., отношения между собственниками помещений в многоквартирном жилом доме и органами исполнительной власти регулируются положениями ч.5.1 ст. 170 ЖК РФ, предоставляющей собственникам помещений в течение пятилетнего срока принять решение о способе формирования фонда капитального ремонта и порядке его реализации. Собственники помещений за прошедший период не выбрали способ формирования фонда и порядок его реализации, то есть воспользовались предоставленным федеральным законом правом.

Специализированной некоммерческой организации - Фонд «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области» были начислены взнос и пени на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома

Хасанова Н.М. считает действия Фонда по начислению взносов на капитальный ремонт с марта 2017 года незаконными.

Разрешите спор.

Критерии оценки знаний студентов по практическим занятиям

Оценка «отлично» выставляется, если студент активно работает в течение всего практического занятия, дает полные ответы на вопросы преподавателя в соответствии с планом практического занятия и показывает при этом глубокое овладение лекционным материалом, знание соответствующей литературы и процессуального законодательства, способен выразить собственное отношение к альтернативных соображений по данной проблеме, проявляет умение самостоятельно и аргументированно излагать материал, анализировать явления и факты, делать самостоятельные обобщения и выводы, правильно выполняет учебные задачи, допуская не более 1-2 ошибок.

Оценка «хорошо» выставляется при условии соблюдения следующих требований: студент активно работает в течение практического занятия, вопросы освещены полно, изложения материала логическое, обоснованное фактами, со ссылками на соответствующие нормативные документы и литературные источники, освещение вопросов завершено выводами, студент обнаружил умение анализировать факты и события, а также выполнять учебные задания. Но в ответах допущены неточности, некоторые незначительные ошибки, имеет место недостаточная аргументированность при изложении материала, четко выраженное отношение студента к фактам и событиям или допущены и 1-2 логические ошибки при решении задач.

Оценка «удовлетворительно» выставляется в том случае, когда студент в целом овладел сути вопросов по данной теме, обнаруживает знание лекционного материала, законодательства и учебной литературы, пытается анализировать факты и события, делать выводы и решать задачи. Но на занятии ведет себя пассивно, отвечает только по вызову преподавателя, дает неполные ответы на вопросы, допускает грубые ошибки при освещении теоретического материала или 3-4 логических ошибки при решении задач.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется в случае, когда студент обнаружил несостоятельность осветить вопрос, вопросы освещены неправильно, бессистемно, с грубыми ошибками, отсутствуют понимания основной сути вопросов, выводы, обобщения, обнаружено неумение решать учебные задачи.

Оценка «неудовлетворительно» ставится также при отказе студента от ответа.

Примерный перечень вопросов к зачету по курсу «Жилищное право»

1. Жилищное право: понятие, основные принципы. Конституция Российской Федерации о праве на жилище.
2. Жилищное законодательство: понятие, состав, действие жилищного законодательства в пространстве, во времени и по кругу лиц. Жилищное и гражданское законодательство.
3. Понятие жилищных отношений. Виды жилищных отношений.
4. Структура и содержание жилищных правоотношений. Юридические факты в жилищном праве.
5. Понятие жилых помещений. Виды жилых помещений. Назначение жилых помещений. Требования, предъявляемые к жилым помещениям. Социальная норма жилой площади.
6. Понятие жилищного фонда. Виды жилищных фондов. Государственный жилищный фонд; понятие и состав жилищного фонда. Частный жилищный фонд.
7. Жилые дома (жилые помещения), находящиеся в собственности граждан (индивидуальный жилищный фонд).
8. Жилищный фонд, находящийся в собственности юридических лиц.
9. Муниципальный жилищный фонд
10. Содействие органов государственной власти и органов местного самоуправления гражданам в приобретении и строительстве жилых домов (жилых помещений).
11. Приватизация жилых помещений и жилых домов. Принципы, на которых осуществляется приватизация. Участники приватизации. Жилые помещения как объекты приватизации. Порядок осуществления приватизации жилых помещений.
12. Управление жилищным фондом. Органы, осуществляющие управление жилищным фондом. Государственная регистрация жилых помещений и учет жилищного

фонда.

13. Государственный контроль за использованием жилищного фонда.
14. Основания обеспечения граждан жилыми помещениями и пользования ими.
15. Содержание, осуществление и защита права собственности на жилое помещение.
16. Использование жилого помещения гражданином – его собственником.
17. Товарищество собственников жилья: понятие правовое регулирование образования и деятельности.
18. Понятие договора найма жилых помещений и его виды.
19. Предоставление жилых помещений социального использования. Право граждан на получение жилого помещения социального использования. Основания признания и порядок учета граждан, нуждающихся в получении жилых помещений социального использования.
20. Очередность предоставления гражданам жилых помещений: предоставление жилых помещений в первоочередном порядке и вне очереди. Органы, занимающиеся предоставлением жилых помещений.
21. Заселение освободившихся в квартире жилых помещений.
22. Договор найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов (договор социального найма): понятие и предмет договора социального найма жилого помещения.
23. Права и обязанности нанимателя и членов семьи нанимателя.
24. Норма жилой площади. Ордер на вселение в жилое помещение и его юридическое значение. Основания признания ордера недействительным.
25. Заключение договора найма жилого помещения социального назначения. Сохранение договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение.
26. Обмен жилыми помещениями.
27. Изменение договора социального найма жилого помещения.
28. Расторжение договора социального найма. Выселение из жилых помещений.
29. Договор коммерческого найма жилых помещений: понятие, соотношение коммерческого найма с социальным наймом; стороны договора коммерческого найма жилых помещений, обязанности наймодателя жилого помещения.
30. Форма и срок действия договора коммерческого найма жилого помещения. Право нанимателя на заключение договора найма на новый срок.
31. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения.
32. Пользование служебными жилыми помещениями, общежитиями и другими специализированными жилыми домами.
33. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Организация и порядок деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Пользование жилыми помещениями в домах ЖК и ЖСК.
34. Права и обязанности члена ЖК и ЖСК. Исключение из жилищно-строительного (жилищного) кооператива.
35. Право распоряжении жилыми помещениями и сделки с жилыми помещениями. Основные виды договоров.
36. Договор купли-продажи жилого помещения (жилого дома).
37. Продажа квартиры на аукционах. Договор на покупку квартиры на аукционах.
38. Договор мены и обмена жилых помещений (жилыми домами).
39. Договор пожизненного содержания с иждивенцем.
40. Договор аренды жилых помещений.
41. Договор об ипотеке (залоге недвижимости) квартиры (жилого дома).
42. Обеспечение жилыми помещениями граждан, дома которых подлежат сносу в связи с изъятием земельных участков.

43. Обеспечение сохранности жилищного фонда. Обязанности наймодателя по обеспечению сохранности жилищного фонда. Обязанности граждан по обеспечению сохранности жилых домов и жилых помещений.
44. Правовое регулирование налогообложения в жилищной сфере.
45. Ответственность за нарушение жилищного законодательства.
46. Порядок разрешения жилищных споров.

Зачет проходит в форме собеседования.

Оценка «Зачтено» выставляется, если студент показал знание основных понятий дисциплины, основных теоретических знаний; умеет использовать и применять полученные знания на практике, обосновывая свои действия; работал на семинарских занятиях.

Оценка «Незачтено» выставляется, если студент показал пробелы в знаниях основного учебного материала, не может дать четкого понимания основных положений, категорий и показателей дисциплины; не знает, либо имеет отрывочное представление об учебном материале; неумение использовать и применять полученные знания на практике; не работал на семинарских занятиях.

МАТРИЦА СООТВЕТСТВИЯ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ УРОВНЮ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ

Критерии оценки	Уровень сформированности компетенций
Оценка по пятибалльной системе	
«Отлично»	«Высокий уровень»
«Хорошо»	«Повышенный уровень»
«Удовлетворительно»	«Пороговый уровень»
«Неудовлетворительно»	«Не достаточный»

Тест
на оценку уровня сформированности компетенций

Компетенция ПК-1: Способен применять нормативные правовые акты, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности.

- 1. Приватизация квартиры допускается с согласия членов семьи, достигших ...**
 - а) 18 лет
 - б) 21 года
 - в) 16 лет
 - г) 14 лет

- 2. Под «перепланировкой жилого помещения» понимают:**
 - а) *перенос жилых перегородок*
 - б) перенос газовой плиты
 - в) перенос ванны
 - г) перенос вентиляционного канала

- 3. Возможность раздела жилой площади в ЖСК:**
 - а) не допускается законом
 - б) допускается только с согласия всех членов ЖСК
 - в) *предусмотрена Жилищным кодексом РФ*
 - г) допускается при условии раздела пая

- 4. В случаях представления не соответствующих действительности сведений послуживших основанием для вступления в кооператив, а также неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о принятии в члены кооператива:**
 - а) *Член ЖСК может быть исключен из кооператива*
 - б) Гражданин может быть включен в члены кооператива
 - в) Гражданин не может быть включен в члены кооператива
 - г) Член ЖСК не может быть исключен из кооператива

- 5. Возможность гражданина совершать в отношении жилого помещения различные юридические действия, влекущие передачу прав на данное жилье, относится к праву —**
 - а) пользования
 - б) владения
 - в) оперативного управления
 - г) *распоряжения*

6. Жилым признается помещение:

- а) расположенное в жилом доме
- б) созданное с целью проживания граждан
- в) изолированное, отапливаемое и оснащенное санузлом
- г) *отвечающее установленным требованиям и предназначенное для проживания*

Компетенция ПК-7: Способен давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности

1. Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок:

- а) *По истечении срока договора найма жилого помещения*
- б) По истечении срока договора найма не жилого помещения
- в) При согласовании условий договора найма жилого помещения

2. Служебные жилые помещения могут выдаваться:

- а) всем работникам, которые по характеру работы должны проживать вблизи места работы
- б) всем желающим, по договору найма
- в) всем работникам данного предприятия
- г) *работникам, которые включены в специальный перечень категорий работников, имеющих право на служебное жилое помещение*

3. Капитальный ремонт сданного в наем жилого помещения, если иное не предусмотрено в договоре найма, входит в обязанности:

- а) государства
- б) *наймодателя*
- в) поднанимателя
- г) нанимателя

4. Основанием для снятия с учета лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства, является:

- а) смерть очередника, если никто из членов его семьи не работает
- б) *выезд на другое постоянное место жительства*
- в) увольнение с места работы в связи с выходом на пенсию
- г) увольнение с места работы в связи с переходом на выборную должность

5. Федеральный стандарт социальной нормы площади жилья на одиноко проживающего человека составляет:

- а) 33 кв. м общей площади жилья
- б) 12 кв. м общей площади жилья
- в) 18 кв. м общей площади жилья
- г) 42 кв. м общей площади жилья

6. Учитывается ли состояние здоровья граждан при предоставлении им жилого помещения по договору социального найма?

- а) не учитывается никогда
- б) *учитывается в случаях, установленных законом*
- в) не учитывается, если вселяются только супруги
- г) учитывается только в случае, если вместе с больными гражданами вселяются малолетние дети

Методические материалы, определяющие процедуру оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

1. Положение «О балльно-рейтинговой системе аттестации студентов»: СМК ПНД 08-01-2015, введено приказом от 28.09.2011 №371-О, утверждено ректором 12.10.2015 г. (<http://nsau.edu.ru/file/403>: режим доступа свободный);

2. Положение «О проведении текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся в ФГБОУ ВО Новосибирский ГАУ»: СМК ПНД 77-01-2015, введено в действие приказом от 03.08.2015 №268а-О (<http://nsau.edu.ru/file/104821>: режим доступа свободный).

Составитель

ст. преподаватель

«08» 06 2021 г.



Е.Л. Шабалина