

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"  
Юридический факультет



подписано электронно-цифровой подписью

**Программа дисциплины**  
Жилищное право БЗ.ДВ.5

Направление подготовки: 030900.62 - Юриспруденция

Профиль подготовки: Гражданское право и процесс

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: очное

Язык обучения: русский

**Автор(ы):**

Агашин В.М. , Хамидуллина Ф.И.

**Рецензент(ы):**

Низамиева О.Н.

**СОГЛАСОВАНО:**

Заведующий(ая) кафедрой: Арсланов К. М.

Протокол заседания кафедры No \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_\_г

Учебно-методическая комиссия Юридического факультета:

Протокол заседания УМК No \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_\_г

Регистрационный No 830414

Казань  
2014

## **Содержание**

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля
4. Структура и содержание дисциплины/ модуля
5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения
6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов
7. Литература
8. Интернет-ресурсы
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины/модуля согласно утвержденному учебному плану

Программу дисциплины разработал(а)(и) старший преподаватель, б/с Агашин В.М. Кафедра гражданского и предпринимательского права Юридический факультет , Vladimir.Agashin@kpfu.ru ; доцент, к.н. (доцент) Хамидуллина Ф.И. Кафедра гражданского и предпринимательского права Юридический факультет , FIHamidullina@kpfu.ru

## 1. Цели освоения дисциплины

- освоение важнейших правовых понятий и категорий частного и публичного права, затрагивающих область жилищного права, овладение данной терминологией и выработка умения оперирования ею;
- изучение принципиальных теоретических положений науки гражданского права, затрагивающих область жилищного права;
- развитие у студентов специального юридического мышления, позволяющего вскрывать основные закономерности развития и функционирования гражданско-правового регулирования общественных отношений в области жилищного права с учетом современных реалий;
- изучение законодательства; систематизация, закрепление и расширение теоретических и практических знаний по специальности и применение этих знаний при решении научных и практических задач правового характера;
- получение знаний о системе источников права, о юридической технике и структуре норм права, регулирующих область жилищного права;
- формирование и развитие навыков самостоятельной научной работы и овладение методикой проведения исследований при решении правовых вопросов в области жилищного права;
- формирование и развитие навыков самостоятельной работы с нормативным материалом, навыков сбора, анализа и обобщения судебной и иной правоприменительной практики, а также навыков письменного изложения специальных юридических вопросов;
- подготовка к будущей профессиональной деятельности.

## 2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел " Б3.ДВ.5 Профессиональный" основной образовательной программы 030900.62 Юриспруденция и относится к дисциплинам по выбору. Осваивается на 3 курсе, 6 семестр.

Учебная дисциплина "Жилищное право" взаимосвязана с такими учебными дисциплинами, как "Теория государства и права", "Гражданское право", "Семейное право", "Вещное право", "Гражданское процессуальное право", и др.

Студенты, приступающие к изучению дисциплины "Жилищное право", должны обладать знаниями основ права, ориентироваться в системе права, иметь представление о нормах права и способах их реализации, уметь анализировать нормативные акты различной юридической силы, определяя соотношение между ними.

Программа дисциплины "Жилищное право" сориентирована на студентов, обладающих навыками в работе с нормативно-правовыми актами и усвоивших знания по дисциплинам "Теория государства и права", "Конституционное право", "Административное право", "Гражданское право. Части 1 и 2", "Семейное право" и др.

## 3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ОК-8 (общекультурные)	

компетенции)

способность использовать основные положения и методы

социальных, гуманитарных и экономических наук при решении социальных и профессиональных задач

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ПК-16 (профессиональные компетенции)	способен давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности
ПК-4 (профессиональные компетенции)	способность принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом

В результате освоения дисциплины студент:

1. должен знать:

знать и понимать специфические особенности правового регулирования жилищных отношений.

2. должен уметь:

-ориентироваться в действующем законодательстве, регулирующем отношения, связанные с возникновением, осуществлением и защитой жилищных прав;

-обладать теоретическими знаниями о жилищных правах, обязанностях и о способах, путях их осуществления, о проблемах жилищного законодательства и их решении.

3. должен владеть:

владеть навыками самостоятельной работы при решении конкретных вопросов в области жилищных прав в соответствии с нормами действующего законодательства и судебной практики.

4. должен демонстрировать способность и готовность:

- знать и понимать специфические особенности правового регулирования жилищных отношений;

- обладать теоретическими знаниями о жилищных правах, обязанностях и о способах, путях их осуществления, о проблемах жилищного законодательства и их решении;

- иметь представление о роли и месте изучаемой дисциплины в системе права, о значении данной дисциплины при регулировании общественных отношений;

- ориентироваться в действующем законодательстве, регулирующем отношения, связанные с возникновением, осуществлением и защитой жилищных прав;

- уметь грамотно толковать нормы права, правильно применять их в конкретной ситуации, разрешать практические задачи в жилищной сфере;

- владеть навыками самостоятельной работы при решении конкретных вопросов в области жилищных прав в соответствии с нормами действующего законодательства и судебной практики

#### 4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетных(ые) единиц(ы) 72 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины зачет в 6 семестре.

Суммарно по дисциплине можно получить 100 баллов, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов. Минимальное количество для допуска к зачету 28 баллов.

86 баллов и более - "отлично" (отл.);

71-85 баллов - "хорошо" (хор.);

55-70 баллов - "удовлетворительно" (удов.);

54 балла и менее - "неудовлетворительно" (неуд.).

#### 4.1 Структура и содержание аудиторной работы по дисциплине/ модулю

##### Тематический план дисциплины/модуля

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
1.	Тема 1. Право граждан на жилище.	6	1-2	1	2	0	
2.	Тема 2. Основные направления государственной жилищной политики и их реализация.	6	3-4	2	2	0	
3.	Тема 3. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения.	6	5-6	2	2	0	
4.	Тема 4. Наем жилых помещений.	6	7-8	2	4	0	
5.	Тема 5. Договор социального найма жилого помещения.	6	9-10	1	4	0	
6.	Тема 6. Договор найма жилых помещений специализированного жилищного фонда (фондов).	6	11-12	1	4	0	
7.	Тема 7. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.	6	13-14	1	4	0	
8.	Тема 8. Товарищества собственников жилых помещений.	6	15	1	4	0	
9.	Тема 9. Управление жилыми домами. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.	6	16	1	4	0	
	Тема . Итоговая форма контроля	6		0	0	0	зачет
	Итого			12	30	0	

#### 4.2 Содержание дисциплины

**Тема 1. Право граждан на жилище.**

**лекционное занятие (1 часа(ов)):**

Конституционное право граждан на жилище как субъективное право и элемент гражданской правоспособности. Право граждан на жилище в системе социально-экономических прав. Конституция Российской Федерации, конституция Республики Татарстан, Декларация прав и свобод человека и гражданина о праве граждан на жилище. Жилищное право как часть правовой системы Российской Федерации. Жилищные правоотношения и жилищное законодательство. История развития жилищного законодательства СССР и России. Понятие и правовое регулирование жилищных правоотношений. Классификация жилищных правоотношений по отраслевой принадлежности. Элементы жилищных правоотношений. Понятие жилищного права как правовой категории. Жилищное право как учебный предмет: Жилищные фонды и базовые категории жилищного права.

**практическое занятие (2 часа(ов)):**

1. Конституционное право граждан на жилище как субъективное право и элемент гражданской правоспособности. 2. История развития жилищного законодательства СССР и России. 3. Понятие и правовое регулирование жилищных правоотношений. 4. Виды жилищных правоотношений. 5. Объекты и субъекты жилищных правоотношений. 6. Содержание жилищных правоотношений 7. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей 8. Понятие жилищного фонда и его классификация по принадлежности и по целям использования. 9. Право граждан на жилое помещение и ?место жительства гражданина? как юридическая категория. Их связь и соотношение.

**Тема 2. Основные направления государственной жилищной политики и их реализация.**

**лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Конституция РФ об основных направлениях государственной жилищной политики, правовые и экономические основы их осуществления. Конституционные обязанности в разрешении жилищной проблемы федерации, субъектов федерации и муниципальных образований. Социальные программы обеспечения граждан жильем в России и других европейских государствах. Правовой и экономический механизмы создания и функционирования рынка жилья: снятие ограничений в праве собственности на жилье и индивидуальное строительство; приватизация жилых помещений, ее принципы и варианты; жилищная ипотека и облигации жилищного займа (жилищные сертификаты); жилищно-накопительные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы; договоры участия в долевом строительстве многоквартирных домов и пр. Оказание гражданам содействия в строительстве или приобретении жилья (жилищные субсидии; социальная ипотека; внеочередное предоставление жилья или выплата компенсации гражданам, потерявшим жилые помещения в чрезвычайных ситуациях).

**практическое занятие (2 часа(ов)):**

1. Конституция РФ об основных направлениях государственной жилищной политики, правовые и экономические основы их осуществления. 2. Конституционные обязанности в разрешении жилищной проблемы федерации, субъектов федерации и муниципальных образований. 3. Социальные программы обеспечения граждан жильем в России и других европейских государствах. 4. Правовой и экономический механизмы создания и функционирования рынка жилья.

**Тема 3. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения.**

**лекционное занятие (2 часа(ов)):**



Право собственности граждан на жилые помещения и особенности его возникновения и осуществления. Способы приобретения права собственности. Строительство жилых домов как основание возникновения права собственности. Условия возникновения права на строительство (застройку). Получение права на земельный участок под застройку. Подготовка, экспертиза и утверждение проектной документации. Оформление права на строительство. Приемка объекта строительства в эксплуатацию. Договоры участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов. Жилищные субсидии на строительство или приобретение жилых домов (помещений). Ипотечное кредитование жилищного строительства (приобретения жилья) и социальная ипотека. Правовое регулирование эмиссии, обращения и осуществления прав держателей жилищных сертификатов как облигаций жилищного займа. Приобретение права собственности или права пользования жилыми помещениями через участие в потребительских кооперативах. Особенности возникновения права собственности на основе договоров купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды с правом выкупа. Приватизация жилых помещений. Особенности приобретения права собственности при наследовании по закону или завещанию. Возникновение права собственности на основе приобретательской давности. Право собственности на незавершенным строительством жилые дома (помещения). Регистрация права собственности и перехода права собственности. Правовой режим общей собственности на объекты жилищных прав. Члены семьи собственников. Их права и обязанности. Бывшие члены семьи. Сохранение и прекращение права пользования жилыми помещениями бывших членов семьи собственника (статьи 293 ГК РФ и 32 ЖК РФ). Права несовершеннолетних детей собственников. Временные жильцы. Специальные основания принудительного прекращения права собственности на жилые помещения и процедура прекращения права (реквизиция; конфискация; самовольные переустройство и перепланировка; бесхозяйственное содержание; обращение взыскания на жилые помещения как объекты залога и по другим долгам собственника). Последствия изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд: основания изъятия земельных участков; органы, имеющие право принять соответствующее решение; права собственников и членов их семей на возмещение ущерба и получение другого благоустроенного жилого помещения, либо на полную компенсацию убытков, причиненных изъятием земельного участка.

***практическое занятие (2 часа(ов)):***

1. Вещные права граждан на жилые помещения: понятие и виды. 2. Первоначальные основания возникновения права собственности на жилые помещения. 3. Производные основания возникновения права собственности на жилые помещения. 4. Правовой режим общей собственности на объекты жилищных прав. 5. Права и обязанности собственника жилого помещения. 6. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения. 7. Специальные основания принудительного прекращения права собственности на жилые помещения и процедура прекращения права (реквизиция; конфискация; самовольные переустройство и перепланировка; бесхозяйственное содержание; обращение взыскания на жилые помещения как объекты залога и по другим долгам собственника). 8. Регистрация возникновения, изменения, прекращения вещных прав на объекты жилищных прав.

**Тема 4. Наем жилых помещений.**

***лекционное занятие (2 часа(ов)):***

Наем жилых помещений и его разновидности. Договоры коммерческого найма жилых помещений. Понятие договора коммерческого найма, его отличие от договоров аренды и социального найма жилых помещений. Заключение, форма и содержание договора. Виды договора. Права и обязанности нанимателя и проживающих с ним лиц (членов семьи нанимателя). Замена нанимателя. Особенности правового положения членов семьи нанимателя по краткосрочному договору, условия приобретения ими равных с нанимателем прав. Последующее вселение. Временные жильцы и поднаниматели. Право нанимателя по долгосрочному договору на заключение договора на новый срок. Автоматическое возобновление договора. Особенности положения об автоматическом возобновлении договора в сравнении с договором аренды и другими гражданско-правовыми договорами. Основания для отказа в перезаключении договора. Последствия неосновательного отказа и заключения договора с новым нанимателем. Прекращение договора. Общие и специальные основания расторжения договора и выселения нанимателя и членов его семьи. Предупреждение жильцов о возможности расторжения договора. Обязательное предупреждение. Право суда на предоставление ответчикам срока для устранения нарушений. Право суда на предоставление отсрочки исполнения решения о выселении. Необходимость и возможность применения указанных положений, их соответствие принципам осуществления правосудия. Понятие и история возникновения отношений социального найма жилых помещений. Отличие договоров социального найма от коммерческого найма, найма помещений в специализированном фонде, поднайма, договоров безвозмездного пользования. История возникновения отношений социального найма в России и других государствах. Обязанности государства по обеспечению граждан жильем в дореформенный период и их осуществление. Существенные изменения государственной жилищной политики в современный период. Право на получение жилых помещений в социальном фонде и условия его реализации. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Правила учета и предоставления жилых помещений. Критерии нуждаемости в улучшении жилищных условий. Принятие решения о предоставлении жилой площади. Оспаривание решения. Процедура и срок заключения договора найма на основе принятого решения. Последствия пропуска срока. Последствия самовольного занятия жилого помещения. Договоры временного и безвозмездного пользования жилым помещением.

***практическое занятие (4 часа(ов)):***

1. Наем жилых помещений и его разновидности. 2. Понятие договора коммерческого найма, его отличие от договоров аренды и социального найма жилых помещений. 3. Заключение договора коммерческого найма. 4. Содержание договора коммерческого найма 5. Прекращение договора коммерческого найма. 6. Понятие и история возникновения отношений социального найма жилых помещений. Отличие договоров социального найма от коммерческого найма, найма помещений в специализированном фонде, поднайма, договоров безвозмездного пользования. 7. Основания предоставления жилого помещения по договору социального найма. 8. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма 9. Принятие о предоставлении жилого помещения по договору социального найма. Оспаривание решения.

**Тема 5. Договор социального найма жилого помещения.**

***лекционное занятие (1 часа(ов)):***

Договор социального найма жилого помещения. Понятие и особенности договора. Права нанимателя и членов его семьи. Права и обязанности временно отсутствующих членов семьи. Понятие и права бывших членов семьи нанимателя. Право на последующее вселение, на предоставление помещений в поднаем и во временное пользование. Право на обмен жилыми помещениями. Понятие и виды обмена, его отличие от мены. Добровольный или принудительный размен жилого помещения. Защита прав несовершеннолетних и недееспособных граждан при обмене жилых помещений. Признание договора обмена недействительным на основании ст. 73 ЖК РФ и норм ГК РФ о недействительности сделок. Ответственность участников при неправомерном обмене. Изменение договора социального найма жилого помещения (право на замену нанимателя; изменение договора вследствие капитального ремонта жилья; право нанимателей помещений в коммунальной квартире на объединение финансовых лицевого счетов (заключение одного договора найма); изменение договора вследствие вселения или выбытия граждан и по другим основаниям). Основания и условия прекращения договора социального найма жилого помещения. Выселение без предоставления жилых помещений, с предоставлением другого или с предоставлением благоустроенного жилья. Договоры поднайма и безвозмездного пользования жильем.

**практическое занятие (4 часа(ов)):**

1. Понятие и особенности договора социального найма жилого помещения. 2. Предмет и форма договора социального найма. 3. Права, обязанности и ответственность наймодателя. 4. Права, обязанности и ответственность нанимателя. 5. Права и обязанности членов семьи нанимателя. 6. Обмен жилыми помещениями. 7. Поднаем жилого помещения. 8. Временные жильцы. 9. Изменение договора социального найма. 10. Расторжение и прекращение договора социального найма.

**Тема 6. Договор найма жилых помещений специализированного жилищного фонда (фондов).**

**лекционное занятие (1 часа(ов)):**

Общая характеристика договоров найма жилых помещений специализированного фонда (фондов). Особенности правового режима помещений, прав и обязанностей пользователей помещениями маневренного фонда, в домах системы специализированного обслуживания населения, помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан. Договор найма служебных помещений. Понятие служебных помещений. Их назначение. Правила отнесения жилых помещений к служебным, момент приобретения ими статуса служебных. Лица, которым могут предоставляться служебные помещения. Отличия в определении указанной категории лиц между ЖК РСФСР и ЖК РФ. Права нанимателя и членов его семьи. Зависимость (производность) прав членов семьи от прав нанимателя. Основания прекращения и расторжения договора. Обстоятельства, при которых выселение не допускается, либо допускается только с предоставлением другого жилого помещения. Действие принципа переживания закона, предусмотренное ст. 13 Закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" 2004 года в отношении граждан, заключивших договор до 1 марта 2005 года. Основания для оспаривания статуса служебного помещения. Договор найма помещений в общежитиях. Понятие и назначение общежития. Момент возникновения статуса общежития у жилого дома или его части. Лица, которым может быть предоставлено жилое помещение (часть помещения ? ?койко-место?). Норма жилой площади в общежитии. Правовой режим общежития. Правила внутреннего распорядка. Заключение договора. Особенности процедуры предоставления помещений и заключения договора в общежитиях образовательных учреждений. Прекращение и расторжение договора. Выселение с предоставлением другого жилого помещения. Действие принципа переживания закона при выселении с предоставлением другого жилого помещения. Прекращение статуса общежития в случаях передачи юридическими лицами общежитий в муниципальную собственность.

**практическое занятие (4 часа(ов)):**

1. Понятие и общая характеристика договоров найма жилых помещений специализированного фонда (фондов). 2. Понятие и виды специализированных жилых помещений. 3. Основания предоставления специализированных жилых помещений. 4. Порядок заключения, расторжения и прекращения договор найма специализированного жилого помещения. 5. Выселение граждан из специализированных жилых помещений. 6. Особенности предоставления служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях. 7. Особенности предоставления жилых помещений маневренного фонда и жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения. 8. Особенности предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами и жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.

### **Тема 7. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.**

#### **лекционное занятие (1 часа(ов)):**

Понятие ЖК и ЖСК. Их образование. Участие государства и субъектов федерации в создании ЖК и ЖСК, финансирование строительства жилых домов. Принятие решения об организации кооператива. Право на членство в ЖК и ЖСК. Условия приобретения членства. Проект ЖК 1994 года о семейном (коллективном) членстве. Устав кооператива как локальный нормативный акт. Государственная регистрация ЖК и ЖСК. Органы управления и их компетенция. Ревизионная комиссия. Реорганизация и ликвидация ЖК, ЖСК. Предоставление жилых помещений пайщикам и членам их семей. Право на пай. Приобретение права на паенакопление членами семьи члена кооператива. Права и обязанности членов кооператива и проживающих с ними лиц. Право на вселение других граждан на правах членов семьи, нанимателей, временных жильцов. Право на раздел жилого помещения. Правовой статус сопайщиков после раздела помещения. Право кооператива на сдачу помещений в наем. Внутрикооперативные отношения. Права и обязанности членов кооператива. Основания и последствия прекращения членства. Выселение бывших членов кооператива. Преимущественное право на вступление в кооператив членов семьи выбывшего или умершего пайщика, не являвшегося собственником. Приобретение права собственности на жилое помещение членами кооператива. Правой статус сопайщиков. Последствия сноса кооперативного дома.

#### **практическое занятие (4 часа(ов)):**

1. Понятие и порядок создания ЖК и ЖСК. 2. Органы управления жилищным кооперативом. 3. Право на членство в ЖК и ЖСК. Условия приобретения членства. 4. Прием в члены жилищного кооператива и прекращение членства в нем. 5. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива. 6. Предоставление жилого помещения в доме жилищного кооператива. 7. Права и обязанности членов жилищного кооператива и членов его семьи.

### **Тема 8. Товарищества собственников жилых помещений.**

#### **лекционное занятие (1 часа(ов)):**

Понятие товариществ собственников жилых помещений, их социально-экономическое и юридическое значение для граждан-собственников. Условия образования товариществ собственников жилых помещений в многоквартирном доме или собственниками нескольких жилых домов, дачных домов, квартир в разных домах. Объединение при образовании товарищества другого имущества и элементов инфраструктуры. Объединения товариществ. Учредительные документы и устав товарищества. Государственная регистрация товариществ. Разграничение средств и имущества товарищества и права собственности членов товарищества. Правовой режим имущества. Хозяйственная деятельность товарищества. Органы управления товарищества, их компетенция. Ревизионная комиссия. Функции общего собрания членов ТСЖ. Договоры товарищества на оказание коммунальных услуг, ремонт и содержание дома (помещений), уборку территории, иное обслуживание. Ответственность товарищества и его членов. Право на членство в ТСЖ. Приобретение членства после образования товарищества. Права и обязанности членов товарищества и проживающих с ними лиц. Право собственности и его осуществление. Участие в управлении товариществом. Ответственность за неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанностей. Основания и последствия прекращения членства. Правовые отношения товарищества собственниками помещений в многоквартирных домах, не вступивших в товарищество. Распределение бремени расходов на содержание общего имущества, ремонт, управление.

#### **практическое занятие (4 часа(ов)):**



1. Понятие товарищества собственников жилых помещений, их социально-экономическое и юридическое значение. 2. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья. 3. Органы управления товариществом собственников жилья. 4. Права и обязанности товарищества собственников жилья. 5. Членство в товариществе собственников жилья. Основания и последствия прекращения членства. 6. Средства и имущество товарищества собственников жилья. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья. 7. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья.

### **Тема 9. Управление жилыми домами. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.**

#### **лекционное занятие (1 часа(ов)):**

Понятие и содержание управления жилыми домами. Реформа управления. Управление домами социального использования (социальный жилой фонд) и специализированного фонда (фондов). Иные способы управления жилыми домами и их выбор. Самоуправление жилыми домами. Пределы компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Самоуправлении в домах ЖК, ЖСК, а также товариществ собственников жилых помещений и их объединений. Заключение товариществами, ЖК, ЖСК прямых договоров обслуживания дома (на воду, тепло-газо-энергоснабжение, ремонт, охрану, уборку дома и придомовой территории, оборудование и содержание мест общего пользования, и т.д.). Выбор управляющей организации. Юридическая природа договора с управляющей организацией и его условия. Права и обязанности сторон. Ответственность управляющей организации. Правовое регулирование платы за помещения и коммунальные услуги нормативными актами федерации, субъектов федерации и муниципальных образований. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размеры паты за жилое помещение и коммунальные услуги. Установление предельных тарифов платы за коммунальные услуги. Изменение размеров оплаты. Предоставление гражданам субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

#### **практическое занятие (4 часа(ов)):**

1. Понятие и содержание управления жилыми домами. Реформа управления. 2. Способы управления многоквартирным домом 3. Договор управления многоквартирным домом 4. Особенности управления многоквартирными домами 5. Правовое регулирование платы за помещения и коммунальные услуги нормативными актами федерации, субъектов федерации и муниципальных образований. 6. Структура и размер платы за жилое помещение, и коммунальные услуги. 7. Предоставление гражданам субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

### **4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)**

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
1.	Тема 1. Право граждан на жилище.	6	1-2	изучение обязательной и дополнительной литературы, подготовка докладов	4	заслушивание и обсуждение докладов
2.	Тема 2. Основные направления государственной жилищной политики и их реализация.	6	3-4	изучение обязательной и дополнительной литературы, подготовка к контрольной работе	4	контрольная работа

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
3.	Тема 3. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения.	6	5-6	изучение обязательной и дополнительной литературы,	4	устный опрос, дискуссия
4.	Тема 4. Наем жилых помещений.	6	7-8	изучение обязательной и дополнительной литературы, подготовка к тестированию	3	тестирование
5.	Тема 5. Договор социального найма жилого помещения.	6	9-10	изучение обязательной и дополнительной литературы, подготовка к контрольной работе	3	контрольная работа
6.	Тема 6. Договор найма жилых помещений специализированного жилищного фонда (фондов).	6	11-12	изучение обязательной и дополнительной литературы,	3	устный опрос, дискуссия
7.	Тема 7. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.	6	13-14	изучение обязательной и дополнительной литературы, подготовка докладов	3	заслушивание и обсуждение докладов
8.	Тема 8. Товарищества собственников жилых помещений.	6	15	изучение обязательной и дополнительной литературы, подготовка докладов	3	заслушивание и обсуждение докладов
9.	Тема 9. Управление жилыми домами. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.	6	16	изучение обязательной и дополнительной литературы, подготовка докладов	3	заслушивание и обсуждение докладов
	Итого				30	

## 5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

Учебный план юридического факультета КФУ предусматривает проведение лекционных и семинарских (практических) занятий, а также самостоятельную работу студентов.

В лекциях даются основы теоретических знаний по дисциплине, раскрываются наиболее сложные вопросы жилищного права и практики применения законодательства в данной сфере. Часть лекций проходит в классической информационной форме. Наиболее интересные темы (их перечень обговаривается со студентами) выносятся на обсуждение в рамках проблемной лекции. Студенты предлагают свои решения предложенной научной проблемы. Предполагается дискуссия и диалог студентов и преподавателя.

Проведение семинарских (практических) занятий ориентировано на выработку у студентов умения тесно связывать теорию права с практикой применения действующих законов и подзаконных актов, более глубоко и полно осваивать суть категорий и понятий, используемых в жилищном законодательстве, выявлять смысл и роль применяемых в данной ситуации правовых норм. Семинарские занятия имеют целью развитие умения юридического анализа конкретных ситуаций и правильного применения к ним закона. На семинарских занятиях предполагается обсуждение теоретических вопросов, решение практических задач, составление юридических документов по соответствующей тематике. Проведение отдельных семинарских занятий возможно в форме деловых игр, парламентских дебатов, а также судебных заседаний по разрешению конкретных правовых споров.

Самостоятельная (внеаудиторная) работа студентов включает в себя подготовку к текущим аудиторным занятиям - изучение обязательной и дополнительной литературы, решение задач, подготовку докладов по теме семинара, подготовку к контрольным работам, выполнение дополнительных самостоятельных заданий.

## **6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов**

### **Тема 1. Право граждан на жилище.**

заслушивание и обсуждение докладов , примерные вопросы:

1) Конституционное право граждан на жилище, его содержание. 2) Жилищные правоотношения: понятие, виды, отраслевая принадлежность. 3) Соотношение жилищного права и гражданского права.

### **Тема 2. Основные направления государственной жилищной политики и их реализация.**

контрольная работа , примерные вопросы:

1) Понятие и порядок приватизации помещений в домах государственного и муниципального (в т.ч. ведомственного) жилищных фондов. 2) Принципы приватизации жилых помещений, их содержание. Исключения из принципов приватизации.

### **Тема 3. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения.**

устный опрос, дискуссия , примерные вопросы:

1) Понятие жилищных субсидий. Категории граждан, имеющих право на получение субсидий. 2) Жилищные сертификаты. Понятие, виды, содержание.

### **Тема 4. Наем жилых помещений.**

тестирование , примерные вопросы:

1) Солидарная ответственность нанимателя и совершеннолетних членов его семьи по обязательствам, вытекающим из договора найма характеризует: 1. Договор социального найма. 2. Договор коммерческого найма в случаях прямо предусмотренных договором. 3. Арендатора.

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

контрольная работа , примерные вопросы:

1) Критерии нуждаемости в улучшении жилищных условий. 2) Право на первоочередное получение жилой площади. 3) Право внеочередное получение жилой площади. 4) Право нанимателя и членов его семьи по договору социального найма

### **Тема 6. Договор найма жилых помещений специализированного жилищного фонда (фондов).**

устный опрос, дискуссия , примерные вопросы:

1) Служебные жилые помещения. Понятие, признание помещения служебным, лица, которым могут быть предоставлены служебные помещения. 2) Выселение из служебных помещений. 3) Понятие и правовой режим общежитий. 4) Выселение из общежитий. 5) Виды и право пользования помещениями специализированного жилищного фонда (кроме служебных помещений и общежитий).

## **Тема 7. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.**

заслушивание и обсуждение докладов , примерные вопросы:

1) Права и обязанности членов ЖК и ЖСК и членов их семей. 2) Раздел и обмен квартир в ЖК и ЖСК. Замена пайщика (члена кооператива). 3) Права членов семьи пайщика ЖК, ЖСК.

## **Тема 8. Товарищества собственников жилых помещений.**

заслушивание и обсуждение докладов, примерные вопросы:

1. Товарищества собственников жилых помещений. Понятие, создание и регистрация. 2. Права и обязанности товариществ собственников жилых помещений. 3. Управление делами товарищества собственников. 4. Выполнение товариществами обязательств по ремонту и обслуживанию жилого дома и придомовой территории, и по договорам на оказание коммунальных услуг. 5. Последствия невыполнения договорных обязательств членами товарищества. 6. Практика образования и деятельности товариществ и объединений товариществ.

## **Тема 9. Управление жилыми домами. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.**

заслушивание и обсуждение докладов, примерные вопросы:

1. Способы управления многоквартирным домом. 2. Договор управления многоквартирным домом. 3. Плата за жилые помещения и коммунальные услуги. Льготы, установленные законодательством по оплате жилья и коммунальных услуг и способы их осуществления.

## **Тема . Итоговая форма контроля**

Примерные вопросы к зачету:

### **ВОПРОСЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ КАЧЕСТВА ОСВОЕНИЯ КУРСА**

1. Конституционное право граждан на жилище, его содержание.
2. Жилищные правоотношения: понятие, виды, отраслевая принадлежность.
3. Соотношение жилищного права и гражданского права.
4. Правовое регулирование жилищных отношений.
5. Регулирование жилищных отношений субъектами Федерации. Законы и подзаконные акты республики Татарстан.
6. Основные направления государственной жилищной политики и способы их реализации.
7. Понятие и порядок приватизации помещений в домах государственного и муниципального (в т.ч. ведомственного) жилищных фондов.
8. Недопустимость и ограничения в приватизации жилых помещений.
9. Принципы приватизации жилых помещений, их содержание. Исключения из принципов приватизации.
10. Юридическое значение приобретения права собственности на приватизированные помещения и права пожизненного пользования. Права несовершеннолетних и недееспособных.
11. Понятие жилищных субсидий. Категории граждан, имеющих право на получение субсидий.
12. Определение размера жилищной субсидии. Право на льготную субсидию.
13. Осуществление права на жилищную субсидию. Распоряжение субсидией.
14. Жилищные сертификаты. Понятие, виды, содержание.
15. Осуществление права на жилище через жилищные накопительные кооперативы.
16. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Понятие, организация, органы управления и их функции.
17. Права и обязанности членов ЖК и ЖСК и членов их семей.
18. Раздел и обмен квартир в ЖК и ЖСК. Замена пайщика (члена кооператива).
19. Права членов семьи пайщика ЖК, ЖСК.
20. Преимущественное право на вступление в кооператив. Права наследников.



21. Договор коммерческого найма жилых помещений. Понятие, виды, права членов семьи нанимателя.
22. Перезаключение договора коммерческого найма. Автоматическое продление срока действия договора.
23. Прекращение договора коммерческого найма.
24. Нормы жилой (или общей) площади по законодательству до 1 марта 2005г. и их применение.
25. Нормы жилой (или общей) площади по жилищному Кодексу 2004г.
26. Право на получение жилого помещения по договору социального найма.
27. Критерии нуждаемости в улучшении жилищных условий.
28. Право на первоочередное получение жилой площади.
29. Право внеочередное получение жилой площади.
30. Право нанимателя и членов его семьи по договору социального найма.
31. Ограниченные (производные) права членов семьи нанимателя по договору социального найма, по договорам найма специализированных жилых помещений.
32. Последующее вселение граждан нанимателями и членами их семей. Права вселенных лиц.
33. Изменение договора социального найма.
34. Обмен жилыми помещениями.
35. Принудительный обмен жилыми помещениями.
36. Недопустимость обмена жилыми помещениями по закону и правилам обмена жилыми помещениями в РТ (обстоятельства при наличии которых обмен не допускается).
37. Признание обмена жилыми помещениями недействительным.
38. Процедура и оформление обмена жилыми помещениями.
39. Выселение граждан без предоставления жилого помещения.
40. Выселение с предоставлением другого жилого помещения.
41. Выселение в связи со сносом жилых домов.
42. Выселение с предоставлением благоустроенного жилого помещения.
43. Служебные жилые помещения. Понятие, признание помещения служебным, лица, которым могут быть предоставлены служебные помещения.
44. Выселение из служебных помещений.
45. Понятие и правовой режим общежитий.
46. Выселение из общежитий.
47. Виды и право пользования помещениями специализированного жилищного фонда (кроме служебных помещений и общежитий).
48. Право собственности на жилые помещения. Основания и условия приобретения права собственности. Договор долевого участия в строительстве жилого дома.
49. Общая (совместная и долевая) собственность на жилые помещения. Права и обязанности собственников.
50. Права членов семьи собственников жилых помещений, в том числе несовершеннолетних.
51. Права бывших членов семьи собственника жилого помещения. Выселение бывших членов семьи.
52. Права членов семьи собственников приватизированных помещений.
53. Переустройство и перепланировка жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности или по договору социального найма.
54. Последствия самовольных переустройства, перепланировки жилых помещений.
55. Пользование жилыми помещениями по завещательному отказу и по договору ренты.
56. Права и обязанности собственников жилых помещений в многоквартирном доме. Право общей собственности и содержание общего имущества.
57. Общее собрание собственников в многоквартирном доме как орган управления. Компетенция и значение решений общего собрания.

58. Товарищества собственников жилых помещений. Понятие, создание и регистрация.
59. Права и обязанности товариществ собственников жилых помещений.
60. Управление делами товарищества собственников.
61. Выполнение товариществами обязательств по ремонту и обслуживанию жилого дома и придомовой территории, и по договорам на оказание коммунальных услуг.
62. Последствия невыполнения договорных обязательств членами товарищества.
63. Практика образования и деятельности товариществ и объединений товариществ. Проблемы реализации государственной политики, направленной на передачу управления жилыми домами гражданам-собственникам.
64. Способы управления многоквартирным домом.
65. Договор управления многоквартирным домом.
66. Плата за жилые помещения и коммунальные услуги. Льготы, установленные законодательством по оплате жилья и коммунальных услуг и способы их осуществления.

### 7.1. Основная литература:

1. Гражданское право: учебник: [в 3 томах] / под ред. д.ю.н., проф. А. П. Сергеева. ?[Москва]: ТК Велби, [2009]. ?; 22. Т. 1 / [Е. Н. Абрамова и др.]. ?2009.
2. Гражданское право: учебник : [в 3 частях] / ; под ред. В. П. Камышанского [и др.]. ?М.: Эксмо, 2009. ?; 22. ?Ч. 1 / [А. В. Барков и др.]. ?2009. ?702 с.
3. Российское гражданское право: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению "Юриспруденция" и специальности "Юриспруденция": в 2 т. / отв. ред. засл. деятель науки РФ, д.ю.н., проф. Е. А. Суханов; Моск. гос. ун-т, Юрид. фак.. ?Москва: Статут, 2010. - Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / [В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова и др.]. ?2010. ?956, [1] с.

### 7.2. Дополнительная литература:

1. Панов А.Б. Административная ответственность юридических лиц: Монография / А.Б. Панов. - М.: Норма: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 192 с. // <http://znanium.com/bookread.php?book=442035>
2. Жилищное право: Учебное пособие / А.В. Кудашкин. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 168 с.: 60x90 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат). (переплет) ISBN 978-5-369-01066-2, 500 экз. <http://znanium.com/bookread.php?book=363684>
3. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С.И. Куцина. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 344 с.: 70x100 1/32. (обложка, карм. формат) ISBN 978-5-369-01355-7, 300 экз. <http://znanium.com/bookread.php?book=461774>
4. Жилищное право Российской Федерации: Учебник / Т.Ю. Астапова, В.А. Баранов, В.В. Гущин. - 2-е изд., перераб. - М.: НОРМА, 2009. - 352 с.: 60x90 1/16. (переплет) ISBN 978-5-468-00294-0, 3000 экз. <http://znanium.com/bookread.php?book=190462>
5. Титов, Анатолий Антонович. Жилищное право Российской Федерации: учебник для магистров: для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности 030501 (021100) "Юриспруденция", 030500 (521400) "Юриспруденция (магистр)" / А. А. Титов. ?4-е изд., перераб. и доп. ?Москва: Юрайт, 2012. ?498 с.

### 7.3. Интернет-ресурсы:

- Официальный сайт Верховного Суда РФ - <http://www.supcourt.ru/mainpage.php>  
Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - <http://www.arbitr.ru>  
Официальный сайт Государственной Думы РФ - <http://www.duma.gov.ru>  
Официальный сайт Конституционного суда РФ - <http://www.ksrf.ru>

Сайт "Федеральные органы исполнительной власти" -

<http://www.gov.ru/main/ministry/isp-vlast44.html>

Справочно-правовая система "Гарант" - <http://www.garant.ru/>

Справочно-правовая система "Консультант Плюс" - <http://www.consultant.ru/>

Федеральный правовой портал Юридическая Россия - <http://www.law.edu.ru>

## **8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)**

Освоение дисциплины "Жилищное право" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "БиблиоРоссика", доступ к которой предоставлен студентам. В ЭБС "БиблиоРоссика" представлены коллекции актуальной научной и учебной литературы по гуманитарным наукам, включающие в себя публикации ведущих российских издательств гуманитарной литературы, издания на английском языке ведущих американских и европейских издательств, а также редкие и малотиражные издания российских региональных вузов. ЭБС "БиблиоРоссика" обеспечивает широкий законный доступ к необходимым для образовательного процесса изданиям с использованием инновационных технологий и соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "ZNANIUM.COM", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС "ZNANIUM.COM" содержит произведения крупнейших российских учёных, руководителей государственных органов, преподавателей ведущих вузов страны, высококвалифицированных специалистов в различных сферах бизнеса. Фонд библиотеки сформирован с учетом всех изменений образовательных стандартов и включает учебники, учебные пособия, УМК, монографии, авторефераты, диссертации, энциклопедии, словари и справочники, законодательно-нормативные документы, специальные периодические издания и издания, выпускаемые издательствами вузов. В настоящее время ЭБС ZNANIUM.COM соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе Издательства "Лань", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС Издательства "Лань" включает в себя электронные версии книг издательства "Лань" и других ведущих издательств учебной литературы, а также электронные версии периодических изданий по естественным, техническим и гуманитарным наукам. ЭБС Издательства "Лань" обеспечивает доступ к научной, учебной литературе и научным периодическим изданиям по максимальному количеству профильных направлений с соблюдением всех авторских и смежных прав.

- ноутбук, подсоединенный к проектору;
- экран;
- доступ к сети Интернет;
- multifunctional устройство (МФУ) для сканирования и распечатывания раздаточных материалов;
- расходные материалы.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 030900.62 "Юриспруденция" и профилю подготовки Гражданское право и процесс .

Автор(ы):

Агашин В.М. \_\_\_\_\_

Хамидуллина Ф.И. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Рецензент(ы):

Низамиева О.Н. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.