

Программа учебной дисциплины «Жилищное право»

Утверждена
Академическим руководителем
образовательной программы «Юриспруденция»
Л.А. Лушиной
03 марта 2017 г.

Автор	Михаил Юрьевич Шутов
Число кредитов	4
Контактная работа (час.)	28
Самостоятельная работа (час.)	124
Курс	4
Формат изучения дисциплины	без использования онлайн-курса

I. ЦЕЛЬ, РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ И ПРЕРЕКВИЗИТЫ

Целями освоения дисциплины «Жилищное право» является формирование у студентов устойчивых знаний, умений и навыков в области жилищного права; выработка навыков работы с нормативными правовыми актами для решения правовых проблем в сфере жилищного права.

В результате освоения дисциплины студент должен:

- **Знать:** категориально-понятийный аппарат дисциплины; нормативные правовые акты в сфере жилищных правоотношений
- **Уметь:** толковать и применять нормы законов и подзаконных правовых актов юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства; разрабатывать документы правового характера, осуществлять правовую экспертизу нормативных актов, давать квалифицированные юридические заключения и консультации.
- **Иметь навыки:** работы с нормативными правовыми актами, анализа различных нормативных правовых явлений и юридических фактов, судебной практики в области жилищного законодательства; разрешения спорных жилищных ситуаций; разработки документов нормативного правового характера; осуществления правовой экспертизы нормативных актов.

Изучение дисциплины «Жилищное право» базируется на следующих дисциплинах:

- Гражданское право,
- Гражданское процессуальное право,
- Предпринимательское право.

Для освоения учебной дисциплины студенты должны владеть следующими знаниями и компетенциями:

- знать основные методы познания; понятийно-категориальный аппарат теории государства и права, основные институты государства и права; иметь представление об основных государственных органах, о развитии системы государственных органов и органов муниципального управления;
- уметь оперировать базовыми юридическими категориями, толковать правовые нормы, устанавливать связи между явлениями и процессами;
- владеть навыками первичного анализа нормативно-правового акта.

Основные положения дисциплины должны быть использованы в дальнейшем при подготовке к итоговому экзамену и для написания выпускной квалификационной работы.

II. СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Тема 1. Понятие и принципы жилищного права. Источники жилищного права.

Понятие жилищного права как комплексной отрасли права. Предмет жилищного права. Метод жилищного права. Место жилищного права в системе отраслей российского права. Принципы жилищного права: понятие, виды (конституционные и отраслевые принципы). Три системы удовлетворения жилищных потребностей общества.

Понятие и виды источников жилищного права. Жилищное законодательство: структура и состав.

Компетенция Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований при регулировании жилищных правоотношений. Акты международного права. Официальные акты высших судебных органов России: роль и значение.

Действия нормативных актов во времени, в пространстве и по кругу лиц.

Аналогия права и аналогия закона в жилищном праве. Соотношение жилищного и гражданского законодательства.

Тема 2. Понятие и виды жилищных правоотношений

Понятие жилищное правоотношение. Виды жилищных правоотношений. Элементы жилищных правоотношений: субъект, объект и содержание. Основания возникновения и прекращения жилищных правоотношений.

Содержание конституционного права на жилище. Реализация права граждан на жилище в современных условиях. Защита жилищных прав.

Тема 3. Жилые помещения как объект жилищных правоотношений.

Жилищный фонд.

Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений (комната, квартира, жилой дом, многоквартирный дом). Требования, предъявляемые к жилому помещению. Пределы использования жилых помещений.

Особенности правового режима жилых помещений коммунального заселения.

Общее имущество в многоквартирном доме как особый объект прав.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение. Переустройство и перепланировка жилых помещений.

Понятие жилищного фонда. Классификация жилищных фондов по формам собственности и по назначению. Организация учета жилищного фонда в Российской Федерации.

Тема 4. Вещные права на жилые помещения. Приватизация жилых помещений.

Система вещных прав на жилые помещения: признаки и виды.

Право собственности на жилое помещение. Основания возникновения и прекращения. Особенности осуществления собственником правомочий по владению,

пользованию и распоряжению жилыми помещениями. Обеспечение жилищных прав собственника.

Вещное право проживания: понятие, признаки и виды. Основания возникновения права проживания. Осуществление и защита права проживания.

Основания прекращения права проживания и правовые последствия. Правовой статус «бывших членов семьи собственника».

Приватизация: понятие и принципы (добровольность, однократность, безвозмездность). Объекты и субъекты приватизации. Порядок приватизации. Особенности приватизации: комнат в коммунальных квартирах, жилых помещений в общежитии, жилых помещений в домах, являющихся объектами культурного наследия. Судебная практика применения норм, регулирующих вопросы приватизации. Деприватизация: понятие, порядок и правовые последствия.

Тема 5. Гражданско-правовые договоры, направленные на отчуждение и приобретение жилых помещений

Виды гражданско-правовых договоров: общие положения. Условия действительности договоров с жилыми помещениями.

Договор купли-продажи жилого помещения: форма, объект, субъекты, существенные условия.

Договор мены жилых помещений: форма, объект, субъекты, существенные условия. Отличие договора мены от договора обмена.

Дарение жилого помещения: форма, объект, субъекты, существенные условия.

Рентный договор: форма, объект, субъекты, существенные условия.

Договор долевого участия в строительстве жилого помещения.

Тема 6. Гражданско-правовые договора по передаче жилых помещений во временное владение и пользование

Виды договоров, направленных на передачу жилых помещений в пользование.

Договор коммерческого найма жилого помещения: понятие, субъекты, существенные условия, права и обязанности сторон. Изменение и расторжение договора коммерческого найма жилого помещения. Особенности коммерческого найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов.

Аренда жилых помещений. Безвозмездное пользование жилым помещением.

Тема 7. Предоставление жилья из фондов социального использования. Договор социального найма. Договор найма специализированного жилого помещения

Правила предоставления жилья из фондов социального использования. Категории граждан, которым предоставляются жилые помещения по договорам социального найма. Понятие «малоимущие граждане».

Основания признания гражданина нуждающимся в жилом помещении.

Учетная норма общей площади жилого помещения и норма предоставления жилья: понятие, нормативно-правовое регулирование, правовое значение.

Очередность и порядок предоставления жилых помещений социального использования. Обстоятельства, подлежащие учету при решении вопроса о предоставлении жилого помещения.

Понятие и правовая природа договора социального найма. Особенности правового регулирования (соотношение гражданского и жилищного законодательств).

Основания и порядок заключения договора социального найма. Существенные условия договора социального найма. Субъектный состав. Права и обязанности сторон.

Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма: основания, порядок и правовые последствия. «Выселение из жилого помещения», занимаемого по

договору социального найма: виды выселения из жилого помещения, основания и порядок.

Понятие и виды специализированных жилых помещений.

Особенности предоставления и использования специализированного жилого помещения. Правовое регулирование отношений, связанных с пользованием специализированным жильем. Применение к найму специализированного жилья положений о социальном найме жилого помещения.

Особенности предоставления и использования отдельных видов специализированных жилых помещений (служебных жилых помещений, жилых помещений в общежитии, жилья маневренного фонда, жилых помещений в домах системы социального обслуживания).

Тема 8. Управление многоквартирными домами

Способы управления многоквартирными домами. Выбор способа управления многоквартирными домами.

Процедура выбора способа управления. Порядок смены способа управления многоквартирными домами. Сроки возникновения обязанности приступить к управлению многоквартирными домами.

Роль органов местного самоуправления в обеспечении реализации права домовладельцев на выбор способа управления многоквартирными домами. Проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций.

Договор с управляющей организацией: понятие, субъекты, порядок заключения, существенные условия.

Управление многоквартирными домами, собственники которых не осуществили выбор способа управления многоквартирными домами.

Управление многоквартирными домами, находящимися в государственной и муниципальной собственности.

Тема 9. Товарищества собственников жилья и потребительские кооперативы

Товарищество собственников жилья: порядок создания и деятельности. Реорганизация и прекращение товарищества. Членство в товариществе Органы управления. Общее собрание членов ТСЖ: порядок созыва, принятия решения и компетенция. Правление товарищества: порядок создания, компетенция.

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы: порядок и цели создания, основы функционирования. Права и обязанности членов кооператива. Приобретение права собственности на жилое помещение членом кооператива. Основания исключения из членов кооператива, его правовые последствия для члена кооператива и членов его семьи. Наследование пая в кооперативе.

Тема 10. Жилищно-коммунальное обслуживание жилых помещений

Базовые категории коммунальных правоотношений (коммунальные ресурсы, коммунальные услуги и коммунальное обслуживание).

Общая характеристика обязанности по оплате жилья и коммунальных услуг: субъекты, момент возникновения, структура платежей.

Субъекты отношений жилищно-коммунального обслуживания. Правовой статус ресурсоснабжающей организации.

Субсидии на оплату жилого помещения: основания начисления, порядок предоставления и размер.

Виды правоотношений, возникающих в рамках жилищно-коммунального обслуживания жилых помещений. Правовая природа, предмет, объект и содержание отдельных правоотношений.

Тема 11. Ответственность за нарушение жилищного законодательства. Защита жилищных прав

Виды нарушений жилищного законодательства. Виды ответственности за нарушение жилищного законодательства (гражданско-правовая, административно-правовая, уголовно-правовая). Субъекты ответственности. Основания и порядок привлечения к ответственности.

Виды жилищных споров. Способы защиты жилищных прав. Порядок разрешения жилищных споров. Особенности защиты жилищных прав в судебном порядке.

III. ОЦЕНИВАНИЕ

Оценки по всем формам текущего контроля выставляется по 10-ти балльной шкале.

Текущий контроль знаний студента осуществляется в форме написания реферата и эссе.

Эссе студента – это письменная работа на предложенную тему, основанная на изучении поставленных вопросов с последующим построением и грамотным изложением собственной позиции, отражающей уровень способности к самостоятельному, творческому и профессиональному мышлению. Оценивается логичность, юридическая и лингвистическая грамотность изложения, аргументированность выводов.

Реферат предполагает выполнение письменной работы студентом по темам, предложенным преподавателем. Критериями оценки служат самостоятельность выполнения и соответствие установленным требованиям к его содержанию. При написании реферата студент должен показать умение работать с источниками и научной литературой, навыки аналитической работы; умение грамотно отбирать, структурировать материал. Кроме того, немаловажным является грамотность оформления работы, включая научно-справочный аппарат, приветствуется использование библиографических систем.

Итоговый контроль проводится в виде экзамена, проводимого в устной форме. На экзамене студент должен показать знания по всем разделам учебного курса на основании ответов на вопросы, поставленные преподавателем.

На экзамене студент должен демонстрировать усвоение не менее 70 % изученного программного материала.

Преподаватель оценивает работу студентов на семинарских занятиях: на семинарских занятиях оценивается активность студентов, грамотность ответов, владение юридической терминологией, участие в дискуссиях, деловых играх. Оценки за работу на семинарских занятиях преподаватель выставляет в рабочую ведомость. Результирующая оценка по 10-ти балльной шкале за работу на семинарских занятиях определяется перед промежуточным или итоговым контролем – $O_{\text{аудиторная}}$.

Преподаватель оценивает выполнение письменных работ – $O_{\text{текущая}}$

Преподаватель оценивает самостоятельную работу студентов: уровень подготовки докладов и выступлений, качество и правильность выполнения домашних работ, конспектов.

Оценки за самостоятельную работу студента преподаватель выставляет в рабочую ведомость. Результирующая оценка по 10-ти балльной шкале за самостоятельную работу определяется перед итоговым контролем – $O_{\text{сам. работа}}$.

Результирующая оценка за текущий контроль учитывает результаты студента по текущему контролю следующим образом:

$$O_{\text{накопленная}} = 0,2 \times O_{\text{текущая}} + 0,5 \times O_{\text{аудиторная}} + 0,3 \times O_{\text{сам. работа}}$$

$$O_{\text{текущая}} = 0,5 \times O_{\text{эссе}} + 0,5 \times O_{\text{реферат}}$$

$$O_{\text{аудиторная}} = \mu (O_{\text{работа на семинарах}});$$

$$O_{\text{сам. работа}} = \mu (O_{\text{доклады}})$$

Результирующая оценка за итоговый контроль в форме зачета выставляется по следующей формуле:

$$O_{\text{итоговый}} = 0,7 \times O_{\text{накопленная}} + 0,3 \times O_{\text{экзамен}}$$

где $O_{\text{экзамен}}$ – оценка за работу на экзамене.

На передаче студенту не предоставляется возможность получить дополнительный балл для компенсации оценки за текущий контроль.

В диплом ставится оценка за итоговый контроль, которая является результирующей оценкой по учебной дисциплине.

IV. ПРИМЕРЫ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Примерная тематика для написания эссе.

1. Жилищный фонд: понятие и виды
2. Страхование жилых помещений.
3. Перевод жилого помещения в нежилое: условия и порядок.
4. Переустройство жилого помещения.
5. Перепланировка жилого помещения.
6. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения.
7. Правовой статус собственника жилого помещения.
8. Правовой статус членов семьи собственника жилого помещения.
9. Обеспечение прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка
10. Правовой статус бывших членов семьи собственника.
11. Общее имущество в многоквартирном доме: общая характеристика.
12. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество
13. Изменение границ помещений в многоквартирном доме.
14. Содержание общего имущества в коммунальной квартире.
15. Общее собрание собственников в многоквартирном доме: порядок проведения и компетенция.
16. Порядок принятия решений на общем собрании собственников.
17. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения.
18. Учет граждан в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий: основания и порядок постановки на учет.
19. Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся: основания и порядок
20. Договор социального найма: понятие, форма и существенные условия
21. Правовой статус нанимателя по договору социального найма
22. Правовой статус члена семьи нанимателя по договору социального найма
23. Обмен жилого помещения.
24. Договор поднайма жилого помещения
25. Правовой статус временных жильцов.
26. Изменение договора социального найма.
27. Расторжение договора социального найма

28. Прекращение договора социального найма.
29. Выселение граждан с предоставлением благоустроенного жилого помещения.
30. Выселение граждан с предоставлением другого жилого помещения.
31. Выселение без предоставления жилого помещения.
32. Жилые помещения специализированного назначения: виды и их назначение.
33. Основания предоставления специализированных жилых помещений.
34. Предоставление служебных жилых помещений
35. Предоставление жилых помещений маневренного фонда
36. Предоставление жилых помещений в общежитиях.
37. Договор долевого участия в строительстве: понятие, форма и существенные условия
38. Права и обязанности дольщика по договору долевого участия в строительстве
39. Договор купли-продажи жилого помещения: понятие, форма и существенные условия
40. Договор мены жилого помещения (отличие от обмена)
41. Договор аренды: понятие, форма и существенные условия

Примерные темы для написания рефератов

1. Понятие «жилища» в законодательстве РФ
2. Ответственность в жилищном праве
3. Жилищные правоотношения: понятие, особенности, виды
4. Понятие и виды жилых помещений
5. Понятие и виды жилищных фондов
6. Право собственности на жилые помещения
7. Переустройство и перепланировка жилого помещения
8. Права членов семьи собственника жилого помещения
9. Правовой режим мест общего пользования в многоквартирном доме и коммунальной квартире
10. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма
11. Обеспечение жильем военнослужащих
12. Жилищные накопительные кооперативы: понятие и общая характеристика
13. Жилищно-строительный кооператив: понятие и общая характеристика
14. Товарищество собственников жилья: понятие и общая характеристика
15. Способы управления многоквартирным домом
16. Договор управления многоквартирным домом
17. Жилищно-ипотечное кредитование: понятие и сущность
18. Основные модели ипотечного жилищного кредитования
19. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками.
20. Правовая природа ТСЖ
21. Органы управления ТСЖ
22. Права и обязанности ТСЖ
23. Создание ТСЖ во вновь строящемся доме
24. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги
25. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги
26. Предоставление субсидий
27. Налоговое регулирование в жилищной сфере.
28. Налог на имущество, переходящее в порядке наследования и дарения.
29. Ответственность за нарушение жилищного законодательства
30. Способы защиты жилищных прав. Судебная защита.

Примерный перечень вопросов

1. Жилищное право как комплексная отрасль права

2. Источники жилищного права.
3. Действие жилищного законодательства.
4. Принципы жилищного права: понятие и классификация.
5. Конституционные принципы жилищного права
6. Отраслевые принципы жилищного права.
7. Жилищные правоотношения: понятие и виды.
8. Объект жилищных правоотношений.
9. Субъекты жилищных правоотношений.
10. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.
11. Конституционные гарантии осуществления прав граждан на жилище
12. Жилищный фонд: понятие и виды
13. Страхование жилых помещений.
14. Перевод жилого помещения в нежилое: условия и порядок.
15. Переустройство жилого помещения.
16. Перепланировка жилого помещения.
17. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения.
18. Правовой статус собственника жилого помещения.
19. Правовой статус членов семьи собственника жилого помещения.
20. Обеспечение прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка
21. Правовой статус бывших членов семьи собственника.
22. Общее имущество в многоквартирном доме: общая характеристика.
23. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество
24. Изменение границ помещений в многоквартирном доме.
25. Содержание общего имущества в коммунальной квартире.
26. Общее собрание собственников в многоквартирном доме: порядок проведения и компетенция.
27. Порядок принятия решений на общем собрании собственников.
28. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения.
29. Учет граждан в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий: основания и порядок постановки на учет.
30. Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся: основания и порядок
31. Договор социального найма: понятие, форма и существенные условия
32. Правовой статус нанимателя по договору социального найма
33. Правовой статус члена семьи нанимателя по договору социального найма
34. Обмен жилого помещения.
35. Договор поднайма жилого помещения
36. Правовой статус временных жильцов.
37. Изменение договора социального найма.
38. Расторжение договора социального найма
39. Прекращение договора социального найма.
40. Выселение граждан с предоставлением благоустроенного жилого помещения.
41. Выселение граждан с предоставлением другого жилого помещения.
42. Выселение без предоставления жилого помещения.
43. Жилые помещения специализированного назначения: виды и их назначение.
44. Основания предоставления специализированных жилых помещений.
45. Предоставление служебных жилых помещений
46. Предоставление жилых помещений маневренного фонда
47. Предоставление жилых помещений в общежитиях.
48. Договор долевого участия в строительстве: понятие, форма и существенные условия
49. Права и обязанности дольщика по договору долевого участия в строительстве

50. Договор купли-продажи жилого помещения: понятие, форма и существенные условия
51. Договор мены жилого помещения (отличие от обмена)
52. Договор ренты: понятие, форма и существенные условия
53. Приватизация жилого помещения: понятие, принципы.
54. Объекты приватизации
55. Деприватизация жилого помещения: понятие, порядок, правовые последствия
56. Права несовершеннолетних при приватизации
57. Правовая природа ипотечного кредитования
58. Организация жилищных и жилищно-строительных кооперативов.
59. Органы управления ЖК и ЖСК
60. Раздел жилого помещения в доме ЖК
61. Прекращение членства в ЖК
62. Выселение бывшего члена кооператива
63. Способы управления многоквартирными домами: виды и порядок выбора
64. Договор управления многоквартирным домом
65. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками.
66. Правовая природа ТСЖ
67. Органы управления ТСЖ
68. Права и обязанности ТСЖ
69. Создание ТСЖ во вновь строящемся доме
70. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги
71. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги
72. Предоставление субсидий
73. Налоговое регулирование в жилищной сфере.
74. Налог на имущество, переходящее в порядке наследования и дарения.
75. Ответственность за нарушение жилищного законодательства
76. Способы защиты жилищных прав. Судебная защита.

V. РЕСУРСЫ

Основная литература

1. [Куцина, С.И.](#) Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Электронный ресурс] / С.И.Куцина; ЭБС Znanium. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 344 с. – Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=461774>. – Загл. с экрана.

2. Программное обеспечение

№ п/п	Наименование	Условия доступа/скачивания
1	СПС «КонсультантПлюс»	<i>Договор</i>

3.

4. Профессиональные базы данных, информационные справочные системы, интернет-ресурсы (электронные образовательные ресурсы)

№ п/п	Наименование	Условия доступа/скачивания
1	Электронные образовательные	<i>Договор на использование электронных баз данных/по</i>

	ресурсы	<i>подключению и обеспечению доступа к базам данных</i>
--	---------	---

Материально-техническое обеспечение дисциплины

Учебные аудитории для лекционных занятий по дисциплине обеспечивают использование и демонстрацию тематических иллюстраций, соответствующих программе дисциплины в составе:

- ПЭВМ с доступом в Интернет (операционная система, офисные программы, антивирусные программы);
- мультимедийный проектор с дистанционным управлением.