

Федеральное агентство по образованию  
Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Уральская государственная юридическая академия»

Филиал ГОУ ВПО УрГЮА в г. Уфе

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

УЧЕБНЫЙ КУРС

*Жилищное право*

ПРОГРАММА

Для студентов, обучающихся на дневной форме обучения

специальность 03.05.01 - юриспруденция

квалификация 65 — юрист

**Уфа 2010**

Рекомендовано учебно-методическим советом  
Уральской государственной юридической академии

Составитель

Селезнева Мария Геннадьевна, старший преподаватель  
Филиал ГОУ ВПО УрГЮА в г. Уфе

## АННОТАЦИЯ

Учебно-методический комплекс содержит программу курса «Жилищное право», список основной и дополнительной литературы в соответствии с изучаемыми темами. В УМК сформулированы вопросы и рекомендации для самостоятельной работы студентов. Предлагаются темы рефератов, курсовых, выпускных квалификационных работ.

Для студентов, аспирантов и преподавателей юридических вузов, а также практических работников.

## ВВЕДЕНИЕ

Действующее жилищное законодательство включает в себя законы и иные нормативно-правовые акты, принятые в разное время. Оно регулирует жилищные отношения органов государственной власти и местного самоуправления, граждан и юридических лиц не только по поводу предоставления жилых помещений и пользования ими, но и по поводу содержания и ремонта жилищного фонда, его учета, осуществления контроля за соблюдением жилищных прав и др.

29 декабря 2004 года Федеральным собранием России принят новый Жилищный кодекс Российской Федерации, вступивший в силу с 1 марта 2005 года. Он является базовым законом в системе жилищного законодательства. С введением Жилищного кодекса утратили свою силу Федеральный закон «Об основах федеральной жилищной политики», ФЗ «О товариществах собственников жилья», в связи с включением их основных положений в ЖК РФ в виде отдельных разделов и глав. Внесены изменения в ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», Гражданский кодекс РФ и другие законы.

Законы и иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения, продолжают действовать только в той части, которая не противоречит новому Жилищному кодексу и Федеральному закону о введении его в действие. При чем к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса, Жилищный кодекс применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных ФЗ «О введении ЖК РФ в действие». Так, вопросы управления многоквартирными домами, возникшие из ранее заключенных договоров, регулируются разделом 8 Жилищного кодекса РФ 2004 года.

Согласно положений нового Жилищного кодекса жилые помещения муниципального жилого фонда могут предоставляться по договорам социального найма только малоимущим гражданам, признанным в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий. Отнесение граждан к категории малоимущих решается на основании закона субъекта России с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению. Другие категории граждан могут признаваться нуждающимися федеральными законами и законами субъектов РФ.

В отличие от ранее действовавшего положения о внеочередном предоставлении жилья статей 57 ЖК РФ определены только три категории граждан, имеющих право на получение жилья вне очереди. Это граждане, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания, а также которые ремонту и реконструкции не подлежат. Детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, по окончании их

пребывания в образовательных учреждениях, учреждениях, исполняющих наказание в виде лишения свободы, а также по окончании службы в Вооруженных силах РФ. И третья категория внеочередников – граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними в одной квартире невозможно.

В новом Жилищном кодексе отсутствует положение о первоочередном предоставлении жилья отдельным категориям граждан.

С 1 марта 2005 года норма предоставления площади жилого помещения по договорам социального найма будет устанавливаться органом местного самоуправления (ранее законом субъекта РФ) в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Федеральными законами, Законами субъектов России, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма для других категорий граждан, кроме малоимущих, могут быть установлены иные нормы предоставления.

С 1 марта 2005 года учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется по новым положениям ЖК РФ. Однако за гражданами, принятыми на учет до этого срока, сохраняется право состоять на данном учете.

Но положения Жилищного кодекса РСФСР 1983 года продолжают действовать и распространяются на отношения, возникшие до 1 марта 2005 года, если иное не предусмотрено ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса 2004 года».

Конституция РФ в числе основных прав граждан закрепляет право на жилище. Всеобщая декларация прав человека, утвержденная Генеральной Ассамблеей Организации Объединенных Наций в 1948 года, признает, что «каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая... жилище, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи».

Конституция РФ, провозглашающая, что Российская Федерация является социальным государством и ее политика направлена на обеспечение достойной жизни граждан, предусматривает разные варианты решения жилищного вопроса граждан. Граждане, которые имеют необходимые средства для приобретения или строительства собственного жилого дома, должны решать этот вопрос самостоятельно, практически без помощи со стороны государства. Государство же в первую очередь должно позаботиться о малоимущих гражданах, которым жилище должно предоставлять бесплатно или за доступную плату из государственного и муниципального жилищных фондов.

Согласно ст. 72 Конституции РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ. В этом, в

частности состоят его особенность и отличие от гражданского законодательства, которое находится исключительно в компетенции Российской Федерации. Поэтому кроме Конституции РФ, которая служит правовой базой для всего законодательства, нужно руководствоваться актами, принятыми федеральными органами государственной власти, и актами, принятыми государственными органами субъектов Российской Федерации.

Специфика норм жилищного законодательства и жилищных правоотношений состоит в том, что названные нормы и правоотношения касаются вопросов, связанных с удовлетворением потребностей граждан в жилье. В то же время отношения, связанные со строительством жилых домов, отводом земельных участков под строительство, осуществлением права собственности на жилые помещения, регулируются соответственно градостроительным, земельным и гражданским законодательством.

Во многих случаях жилищные правоотношения являются «чисто» жилищными. В других случаях отношения, связанные с членством в жилищно-строительном кооперативе, с приватизацией жилья, регулируются гражданским и жилищным законодательством, поскольку в этих случаях затрагиваются вопросы имущества и права собственности.

## УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

(очная форма обучения на базе среднего профессионального образования)

Наименование тем	Аудиторные занятия		Самостоятельная работа
	в том числе		
	лекции	семинары	
1. Введение. Понятие, предмет и метод жилищного права. Система, источники жилищного права.	2		2
2. Жилищный фонд. Его виды. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого в жилое помещение. Переустройство и перепланировка жилого помещения.	4		3
3. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников.	4		3
4. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Очередность предоставления жилья. Норма жилой площади.	6		4

5. Заключение и расторжение договора социального найма. Предмет, форма договора. Права и обязанности сторон.	4		3
6. Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Их виды. Основания предоставления специализированных жилых помещений. Основания заключения, расторжения и прекращения договоров найма этих помещений. Выселение граждан из данных помещений.	4		3
7. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Правовое положение членов жилищных кооперативов. Предоставление жилья в домах ЖСК и пользование ими.	4		1
8. Создание и деятельность товарищества собственников жилья. Правовое положение членов товарищества собственников жилья.	2		1
Зачет - 3 семестр			
Всего	30		20

## **СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ**

### **Тема № 1 Жилищное право**

Введение. Понятие, предмет и метод жилищного права. Система, источники жилищного права.

### **Тема № 2 Жилищные права. Жилищный фонд.**

Жилищный фонд. Его виды. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого в жилое помещение. Условия, порядок перевода, отказ в переводе. Переустройство и перепланировка жилого помещения. Виды, основания проведения переустройства и перепланировки. Отказ в согласовании. Последствия самовольных переустройства и перепланировки.

### **Тема № 3 Право собственности и другие вещные права на жилые помещения.**

Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих с ним граждан. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в коммунальной квартире. Общее собрание таких собственников.

### **Тема № 4 Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма.**

Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма.

Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Основания признания граждан малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях. Очередность предоставления жилья.

### **Тема № 5 Социальный наем жилого помещения.**

Социальный наем жилого помещения.

Заключение, изменение и расторжение договора социального найма. Предмет, форма договора. Права и обязанности сторон.

### **Тема № 6 Жилые помещения специализированного жилищного фонда.**

Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Их виды, назначение. Основания предоставления специализированных жилых помещений.

Основания заключения, расторжения и прекращения договоров найма этих помещений. Выселение граждан из данных помещений.

### **Тема № 7 Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.**

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Правовое положение членов жилищных кооперативов. Предоставление жилья в домах ЖСК и пользование ими. Временные жильцы, раздел, сдача в наем жилого помещения в ЖК, ЖСК. Прекращение членства в ЖК. Возврат пая, выселение.

### **Тема № 8 Создание и деятельность товарищества собственников жилья.**

Создание и деятельность товарищества собственников жилья. Права, обязанности ТСЖ. Реорганизация, объединение и ликвидация ТСЖ. Правовое положение членов товарищества собственников жилья. Органы управления ТСЖ и их полномочия.

## **ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА, рекомендуемая по всем темам курса**

1. Конституция РФ.
2. Жилищный кодекс РФ 1983 года
3. Жилищный кодекс РФ 2004 года
4. Гражданский кодекс РФ
5. Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики».
6. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ»
7. Закон РФ «О товариществах собственников жилья» (утр. силу)
8. Закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
9. Закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
10. Закон РФ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей»
11. Закон РФ «О жилищных накопительных кооперативах»
12. Закон РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».
13. Указ Президента РФ «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в РФ»
14. Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в РФ
15. Указ Президента РФ № 1180 от 10.06.1994 «О жилищных кредитах»
16. Положение о жилищных кредитах.
17. Указ Президента РФ № 425 от 28.04.1997 «О реформе ЖКХ в РФ».

18. Постановление СМ РСФСР от 31.07.84 № 335, утверждающее Примерные правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР.
19. Инструкция о порядке бронирования жилого помещения, утвержденная постановлением СМ РСФСР № 336 от 31.07.84.
20. Примерное положение об общежитиях, утвержденное постановлением СМ РСФСР № 328 от 11.08.88.
21. Постановление Правительства РФ №71 от 20.01.1998 «Об утверждении федеральной целевой программы «Государственные жилищные сертификаты».
22. Постановление Правительства РФ № 937 от 03.08.1996 «Об утверждении Положения о предоставлении гражданам РФ, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья».
23. Постановление Правительства РФ №315 от 21.05.2005 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения».
24. Постановление Правительства РФ №25 от 21.01.2006 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».
25. Постановление Правительства РФ №47 от 28.01.2006 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу».
26. Постановление Правительства РФ №42 от 26.01.2006 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и Типовых договоров найма специализированных жилых помещений».
27. Постановление Конституционного Суда РФ от 5.02.93 № 2-П
28. Постановление Конституционного Суда РФ от 25.04.95 № 30-П
29. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.06.95 № 8-П
30. Постановление Конституционного Суда РФ от 3.04.98 № 10-П
31. Постановление Конституционного Суда РФ от 3.11.98 № 25-П
32. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.84 № 5 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР».
33. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 3.04.87 № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства»
34. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.93 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ».
35. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.09 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного Кодекса РФ».
36. Закон РБ «О приватизации жилищного фонда в РБ»
37. Закон РБ «О статусе депутата Госсобрания РБ».

38. постановление Правительства РБ № 374 от 25.12.2007 «О порядке определения общей площади ж/п, предоставляемого по договору соцнайма, в случаях совершения гражданами действий и гражданско-правовых сделок с ж/п, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых ж/п и их отчуждению».
39. постановление Правительства РБ №131 от 16.05.2006 «О социальном жилищном ипотечном кредитовании в РБ».
40. постановление Правительства РБ № 241 от 24.08.2007 «О республиканских стандартах оплаты ж/п и коммунальных услуг».
41. постановление Правительства РБ №88 от 14.04.2006 «Об установлении категорий граждан, которым предоставляются служебные ж/п».
42. приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РБ от 16 ноября 2005 г. N 07/06-222 Об утверждении методических рекомендаций по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

### **ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА.**

1. Л.Ю. Грудцына. Жилищное право России. Учебник., М., Эксмо, 2005.
2. Л.Ю. Грудцына. Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах., М.: Эксмо, 2005.
3. постатейный комментарий к ЖК РФ. Под ред.Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.
4. Комментарий к жилищному законодательству РФ. Под ред.В.Б.Исакова.М., Юрайт, 1999.
5. А.А.Батяев, Е.А. Рябченко. Жилищное право. Учебное пособие. М.: Омега-Л, 2008.
6. И.А. Разумова. Ипотечное кредитование. СПб.: Питер, 2005.

### **ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ**

1. Предмет жилищного права. Виды жилищных отношений.
2. Принципы жилищного права.
3. Жилищное законодательство. Виды источников жилищного права.
4. Жилые помещения. Перевод жилых помещений в нежилые и обратно.
5. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
6. Жилищный фонд. Виды жилищного фонда.
7. Управление жилищным фондом. Государственная регистрация.  
*Государственный учет жилищного фонда.*
8. Предоставление жилого помещения по договору социального найма.  
*Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения.*

9. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.
10. Порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Отказ в принятии граждан на учет и снятие с учета в качестве нуждающихся.
11. Очередность предоставления жилых помещений. Внеочередное предоставление жилых помещений. Категории граждан, которым жилье предоставляется вне очереди.
12. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире.
13. Договор социального найма жилого помещения (предмет, форма договора, субъекты, права и обязанности нанимателя).
14. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма.
15. Поднайм жилого помещения. Договор поднайма. Плата за поднайм. Прекращение и расторжение договора поднайма жилого помещения.
16. Обмен жилыми помещениями. Условия, при которых обмен жилого помещения не допускается. Признание обмена недействительным. Временные жильцы.
17. Изменение договора найма (при объединении в одну семью, при признании нанимателем другого члена семьи) Расторжение договора найма.
18. Выселение из жилых помещений. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилья.. Другое благоустроенное жилое помещение. Другое жилое помещение.
19. Выселение без предоставления другого жилого помещения.
20. Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Их назначение.
21. Основания предоставления специализированных жилых помещений. Заключение, расторжение, прекращение договора найма специализированного жилого помещения.
22. Выселение из специализированных жилых помещений.
23. Предоставление жилых помещений специализированного типа.
24. Приватизация жилья. Принципы приватизации. Субъекты, объекты приватизации. Порядок приватизации.
25. Организация и деятельность ЖК и ЖСК.
26. Правовое положение членов ЖК (предоставление жилого помещения, право на пай, раздел ж/п, сдача в наем, вселение временных жильцов).
27. Прекращение членства в ЖК. Преимущественное право вступления в члены ЖК. Выселение бывшего члена ЖК.
28. Создание и деятельность товарищества собственников жилья. Реорганизация ТСЖ.
29. Права и обязанности товарищества собственников жилья.
30. Органы управления товарищества собственников жилья.

31. Распоряжение жилыми помещениями. Договора купли-продажи, мены, дарения.
32. Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением.
33. Договор аренды жилого помещения. Ипотека.
34. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Их структура. Предоставление субсидий на оплату жилья.
35. Размер платы за жилое помещение. Размер платы за коммунальные услуги.
36. Управление многоквартирными домами.

### **Темы рефератов, курсовых и дипломных работ**

- 1 жилищные отношения. Участники жилищных отношений
- 2 Жилищное законодательство
- 3 Защита жилищных прав граждан
- 4 Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.
- 5 Переустройство и перепланировка жилого помещения.
- 6 Признание жилого помещения непригодным для проживания.
- 7 Пользование жилым помещением, предоставленным гражданину по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением.
- 8 Договор социального найма жилого помещения.
- 9 Предоставление жилого помещения по договору социального найма малоимущим гражданам.
- 10 Порядок принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилья по договору социального найма.
- 11 Предоставление жилых помещений по договору социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях по ЖК РФ и ЖК РСФСР.
- 12 Право нанимателя жилого помещения вселять временных жильцов и сдавать жилые помещения в поднаем.
- 13 Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, согласно ЖК РФ и ЖК РСФСР.
- 14 Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, с предоставлением другого благоустроенного жилья и других жилых помещений.
- 15 Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, без предоставления другого жилого помещения.
- 16 Договор найма специализированных жилых помещений.
- 17 Назначение и предоставление служебных жилых помещений, помещений в общежитиях.

- 18 Назначение и предоставление жилых помещений беженцам и вынужденным переселенцам.
- 19 Назначение и предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения.
- 20 Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов.
- 21 Правовое положение членов жилищных кооперативов.
- 22 Создание и деятельность товарищества собственников жилья.
- 23 Правовое положение членов товарищества собственников жилья.
- 24 Право граждан на субсидию на плату жилого помещения и коммунальных услуг.
- 25 Управление многоквартирными домами.
- 26 Управление многоквартирными домами непосредственно собственниками помещений.
- 27 Управление многоквартирными домами товариществом собственников жилья.
- 28 Управление многоквартирными домами жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом.
- 29 Управление многоквартирными домами управляющей организацией.