

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГУМАНИТАРНЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ ПРОФСОЮЗОВ»

Кафедра Гражданского права и процесса

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Основная профессиональная образовательная программа
высшего образования программы бакалавриата
по направлению подготовки

40.03.01 – «Юриспруденция»

Профиль подготовки «Государственно-правовой профиль»

Квалификация:
Бакалавр

Согласовано:
Руководитель ОПОП по направлению
40.03.01 – «Юриспруденция»
Профиль «Государственно-правовой
профиль»
_____ З.Н. Каландаришвили

Рассмотрена и утверждена на заседании кафедры
« ____ » _____ 20__ г., протокол № ____
_____ Зав. кафедрой А.В. Дербина

Рекомендована решением
Методического совета
« ____ » _____ 20__ г., протокол № ____

Секретарь МС _____

Авторы-разработчики

СТРУКТУРА

1. Цель и задачи освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре ОПОП
3. Требования к результатам освоения дисциплины
4. Тематический план изучения дисциплины
5. Содержание разделов и тем дисциплины
6. План практических (семинарских) занятий
7. Образовательные технологии
8. План самостоятельной работы студентов
9. Контроль знаний по дисциплине
10. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины
11. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

1. Методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов
2. Методические рекомендации по подготовке к практическим (семинарским) занятиям
3. Методические рекомендации по написанию контрольных работ
4. Методические рекомендации по написанию курсовой работы

Оценочные и методические материалы

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы
2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций, шкал оценивания
3. Типовые контрольные задания и методические материалы, процедуры оценивания знаний, умений и навыков

Глоссарий

Методические рекомендации для преподавателя по дисциплине

1. Цель и задачи освоения дисциплины:

Целью освоения дисциплины «Жилищное право» является формирование у обучающихся общекультурных и профессиональных компетенций установленных ФГОС ВО по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция», необходимых для осуществления разработки и реализации правовых норм; обеспечение законности и правопорядка, проведение научных исследований, осуществления образования и воспитания для осуществления правотворческой, правоприменительной, правоохранительной, экспертно-консультационной, организационно-управленческой, научно-исследовательской и педагогической профессиональной деятельности в сфере имущественных отношений, посреднической деятельности при разрешении гражданско-правовых споров.

Основные задачи дисциплины:

Задачи освоения дисциплины:

- изучение данной дисциплины позволит выпускникам университета осуществлять профессиональную деятельность на основе развитого правосознания, правового мышления и правовой культуры, обеспечивать соблюдение действующего законодательства субъектами жилищных правоотношений, принимать решения и совершать юридические действия в соответствии с действующим законодательством, профессионально квалифицировать факты и обстоятельства, овладеть навыками подготовки и правовой оценки юридически значимых документов;
- выпускники университета должны быть готовы к выполнению должностных обязанностей по обеспечению законности и правопорядка, безопасности личности, общества и государства, способны уважать честь и достоинство личности, соблюдать и защищать права и свободы человека и гражданина, предупреждать, выявлять и пресекать правонарушения, правильно отражать результаты профессиональной деятельности в различной документации;
- изучив данную дисциплину, выпускники университета должны быть готовы принимать участие в проведении юридических экспертиз проектов нормативно-правовых актов, толковать нормативно-правовые акты, давать квалифицированные юридические заключения и консультации в тех или иных видах юридической деятельности.

2. Место дисциплины в структуре ОПОП

Междисциплинарные связи с обеспечиваемыми (последующими) дисциплинами

№ п/п	Наименование обеспечиваемых (последующих) дисциплин	№ разделов данной дисциплины, необходимых для изучения обеспечиваемых дисциплин	
		1	2
1	Гражданское право	+	+
2	Наследственное право	+	
3	Нотариат	+	
4	Гражданское процессуальное право	+	+
5	Административное право	-	+
6	Семейное право	+	+

3. Требования к результатам освоения дисциплины

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций с установленными к ним индикаторами:

Компетенции и индикаторы их достижения

Категория компетенций	Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции
Толкование права	ОПК-4 Способен профессионально толковать нормы права	ОПК-4.1 Знать: понятие жилищного законодательства; виды источников жилищного права, федеральные жилищные законы; жилищное законодательство субъектов Российской Федерации; виды жилых помещений и их назначение; виды жилищного фонда, основные начала обеспечения граждан жилыми помещениями и пользования ими; порядок предоставления гражданам жилых помещений социального использования, основания приобретения гражданами жилых помещений в собственность; порядок

		<p>организации товариществ собственников жилья; права по распоряжению жилыми помещениям;</p> <p>ОПК-4.2 Уметь: пользоваться источниками жилищного права в практической деятельности; проверять правомочность принимаемых решений на их соответствие нормам жилищного права, определять характер и степень ответственности при нарушении жилищного законодательства, ориентироваться в основных проблемах и направлениях совершенствования жилищного права, защищать права и законные интересы субъектов жилищного права; заключать договоры найма жилых помещений;</p> <p>ОПК-4.3 Владеть: методами анализа и толкования юридических норм; информацией, касающейся системы органов, занимающихся правоприменительной практикой в области гражданско-правового законодательства в целом и законодательства, регулирующего жилищные отношения.</p>
--	--	--

4. Тематический план изучения дисциплины

См. приложение

5. Содержание разделов и тем дисциплины

РАЗДЕЛ 1 (модуль 1) Общие положения жилищного права

Тема 1. Общие положения о жилищном праве

Эволюция концепции российского жилищного права; проблема разграничения жилищного и гражданского права.

История развития жилищного законодательства. Наука жилищного права на современном этапе. Предмет и метод жилищного права. Методы жилищного права. Функции жилищного права.

Основные источники жилищного права. Жилищное правоотношение. Понятие и содержание жилищной правосубъектности. Состав участников жилищного правоотношения (общая характеристика). Объекты жилищного правоотношения.

Тема 2. Права собственности на жилые помещения

Понятие жилого помещения. Вещные права на жилые помещения. Право собственности на жилое помещение. Права члена семьи собственника или нанимателя по договору социального найма. Обязанности члена семьи собственника или нанимателя по договору социального найма. Право пользования жилым помещением по договору социального найма. Отказ от приватизации как вещное право.

Право собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме.

РАЗДЕЛ 2 (модуль 2) Порядок предоставления жилых помещений и управление ими

Тема 3. Найм жилых помещений жилищного фонда социального использования

Жилищный фонд социального помещения. Лица, имеющие права на помещения фонда социального использования. Порядок постановки и снятия с учета в качестве нуждающихся в жилом помещении. Нормативно-правовая база.

Заключение договора использования помещений жилищного фонда социального использования, существенные условия договора.

Тема 4. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

Образование кооперативов. Устав кооператива. Помощь государства кооперативам. Прекращение деятельности кооперативов. Членство в жилищном и жилищно-строительном кооперативе. Право граждан на получение жилых помещений в кооперативе. Права и обязанности члена жилищного и жилищно-строительного кооператива. Последствия перехода жилого помещения в собственность члена кооператива. Наем жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Исключение из жилищного (жилищно-строительного) кооператива.

Тема 5. Специализированный жилищный фонд

Понятие специализированного жилищного фонда, его состав. Служебные помещения. Льготы по предоставлению и проживанию в служебных помещениях у отдельных категорий граждан. Жилые помещения маневренного фонда.

Условия предоставления жилого помещения маневренного фонда.

Пользование общежитиями. Пользование другими специализированными жилыми помещениями. Предоставление военным служащим жилых помещений и пользование ими. Обеспечение жильем беженцев и вынужденных переселенцев.

Тема 6. Товарищество собственников жилья

Создание ТСЖ. Условия создания ТСЖ. Создание ТСЖ на несколько многоквартирных домов. Устав ТСЖ. Прекращение деятельности ТСЖ. Реорганизация ТСЖ.

Права членов ТСЖ. Обязанности членов ТСЖ. Органы управления ТСЖ. Функции ТСЖ. Управление общим имуществом в многоквартирном жилом доме.

Тема 7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

Состав платы за жилое помещение. Порядок оказания коммунальных услуг. Размер платы за жилое помещение. Плата за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения фонда социального использования. Ограничения повышения платы за коммунальные услуги. Льготы по оплате коммунальных услуг для пенсионеров. Льготы по оплате коммунальных услуг для многодетных семей. Порядок оплаты коммунальных услуг при длительном отсутствии в жилом помещении.

Разделение счетов на оплату коммунальных услуг.

Тема 8. Управление многоквартирными домами

Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом. Выбор способа управления многоквартирным домом. Порядок проведения собрания собственников жилья. Порядок изменения способа управления многоквартирным домом. Совет многоквартирного дома. Договор управления многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

Тема 9. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Понятие капитального ремонта. Отличие капитального ремонта от реконструкции. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Порядок установления размера взносов на проведение капитального ремонта. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт.

Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда.
Изменение способа формирования фонда капитального ремонта.
Использование средств фонда капитального ремонта.

Порядок признания жилого помещения непригодным для проживания.
Правовые последствия признания жилого помещения непригодным для проживания.

Тема 10. Приватизация

Понятие приватизации жилищного фонда. Государственный орган, уполномоченный на осуществление приватизации. Нормативно-правовая база. Ограничения на повторную приватизацию жилого помещения. Порядок приватизации жилого помещения. Правовая защита лиц, отказавшихся от приватизации.

6. План практических (семинарских) занятий

№ п/п	Наименование темы дисциплины	Наименование и содержание практических (семинарских) занятий	Формируемые компетенции	Формы контроля усвоения знаний
1.	Тема 1. Общие положения о жилищном праве.	1.Понятие жилищного права. 2.Предмет и метод жилищного права; 3.Источники жилищного права; 4.Место жилищного права в системе права; 5.Жилищные правоотношения: понятия, виды; 6.Назначение жилого помещения, порядок и пределы его использования; 7.Жилищный фонд: понятие, элементы	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
1.2	Тема 2. Право собственности и другие права на жилые помещения	1.Общие положения о вещных правах на жилые помещения; 2.Права и обязанности собственника жилого помещения; 3.Правила пользования жилыми помещениями; 4.Права бывших супругов после развода на жилые помещения; 5.Общее имущество собственников в многоквартирном доме; 6.Правила содержания общего имущества собственников;	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач

2.3	Тема 3. Найм жилых помещений жилищного фонда социального использования	<ol style="list-style-type: none"> 1. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования; 2. Учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования; 3. Учет наймодателем заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования; 4. Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования; 5. Наемный дом: понятие, цель использования, правовое положение, специфика. 	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.4	Тема 4. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Организация деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов; 2. Органы управления кооператива; 3. Контроль за деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов; 4. Правовое положение членов ЖСК; 5. Создание ЖСК в рамках дела о банкротстве застройщика: условия, особенности, правовые последствия. 	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.5	Тема 5. Специализированный жилищный фонд	<ol style="list-style-type: none"> 1. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда. 2. Назначение жилых помещений специализированного жилищного фонда. 3. Основания предоставления специализированных жилых помещений. 4. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения. 5. Выселение граждан из 	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач

		специализированных жилых помещений.		
2.6	Тема 6. Товарищество собственников жилья	1. Общие положения о ТСЖ; 2. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья; 3. Права и обязанности ТСЖ ; Реорганизация и ликвидация ТСЖ; 4. Правовое положение членов ТСЖ; 5. Органы управления ТСЖ	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.7	Тема 7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги; 2. Структура платы за жилое помещение; 3. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги; 4. Размер платы за жилое помещение, плата за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения фонда социального использования; 5. Ограничение повышения размера платы за коммунальные услуги; 6. Ресурсоснабжающие организации, региональные операторы обращению с твердыми коммунальными отходами как поставщики коммунальных услуг; 7 Субсидии и компенсации на оплату коммунальных услуг	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.8	Тема 8. Управление многоквартирными домами	1. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом; 2. Совет многоквартирного дома; 3. Договор управления многоквартирным домом; 4. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности; 5. Непосредственное	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач

		управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме; 6. Создание условий для управления многоквартирными домами		
2.9	Тема 9. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	1. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме; 2. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах; 3. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме; 4. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда; 5. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт; 6. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта; 7. Использование средств фонда капитального ремонта	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.10.	Тема 10. Приватизация	1. Понятие и особенности приватизации недвижимого имущества; 2. Условия для приватизации имущества; 3. Отказ от приватизации как вещное право лиц; 4. Пакет документов, необходимый для приватизации	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач

7. Образовательные технологии

При проведении учебных занятий по дисциплине для успешного освоения применяются различные образовательные технологии, которые обеспечивают развитие навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств.

Методы / Формы	Лекции (Л)	Семинарские занятия (С)
Дискуссионное обсуждение проблем	+	+
Работа в команде		+
Case-study	+	+

Игра		+
Поисковый метод	+	+
Проектный метод		+
Исследовательский метод	+	+

8. План самостоятельной работы студентов

№ п/п	Содержание самостоятельной работы студентов	Формируемые компетенции	Форма отчетности студента
1.1	Тема 1. Общие положения о жилищном праве. 1.Понятие жилищного права. 2.Предмет и метод жилищного права; 3.Источники жилищного права; 4.Место жилищного права в системе права; 5.Жилищные правоотношения: понятия, виды; 6.Назначение жилого помещения, порядок и пределы его использования; 7.Жилищный фонд: понятие, элементы	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
1.2	Тема 2. Право собственности и другие права на жилые помещения 1.Общие положения о вещных правах на жилые помещения; 2.Права и обязанности собственника жилого помещения; 3.Правила пользования жилыми помещениями; 4.Права бывших супругов после развода на жилые помещения; 5.Общее имущество собственников в многоквартирном доме; 6.Правила содержания общего имущества собственников;	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.3.	Тема 3 Найм жилых помещений жилищного фонда социального использования 1. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования; 2. Учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач

	<p>фонда социального использования;</p> <p>3. Учет наймодателем заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;</p> <p>4. Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;</p> <p>5. Наемный дом: понятие, цель использования, правовое положение, специфика.</p>		
2.4	<p>Тема 4. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы</p> <p>1. Организация деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов;</p> <p>2. Органы управления кооператива;</p> <p>3. Контроль за деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов;</p> <p>4. Правовое положение членов ЖСК;</p> <p>5. Создание ЖСК в рамках дела о банкротстве застройщика: условия, особенности, правовые последствия.</p>	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.5	<p>Тема 5. Специализированный жилищный фонд</p> <p>1. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда.</p> <p>2. Назначение жилых помещений специализированного жилищного фонда.</p> <p>3. Основания предоставления специализированных жилых помещений.</p> <p>4. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения.</p> <p>5. Выселение граждан из специализированных жилых помещений</p>	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач

2.6	<p>Тема 6. Товарищество собственников жилья</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Общие положения о ТСЖ; 2. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья; 3. Права и обязанности ТСЖ ; 4. Реорганизация и ликвидация ТСЖ; 5. Правовое положение членов ТСЖ; 6. Органы управления ТСЖ 	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.7	<p>Тема 7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги; 2. Структура платы за жилое помещение; 3. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги; 4. Размер платы за жилое помещение, плата за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения фонда социального использования; 5. Ограничение повышения размера платы за коммунальные услуги; 6. Ресурсоснабжающие организации, региональные операторы обращению с твердыми коммунальными отходами как поставщики коммунальных услуг; 7. Субсидии и компенсации на оплату коммунальных услуг 	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.8	<p>Тема 8. Управление многоквартирными домами</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом; 2. Совет многоквартирного дома; 3. Договор управления многоквартирным домом; 	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач

	<p>4. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности;</p> <p>5. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме;</p> <p>6. Создание условий для управления многоквартирными домами</p>		
2.9	<p>Тема 9. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах</p> <p>1. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>2. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;</p> <p>3. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>4. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда;</p> <p>5. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт;</p> <p>6. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта;</p> <p>7. Использование средств фонда капитального ремонта</p>	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.10	<p>Тема 10. Приватизация</p> <p>1. Понятие и особенности приватизации недвижимого имущества;</p> <p>2. Условия для приватизации имущества;</p> <p>3. Отказ от приватизации как вещное право лиц;</p> <p>4. Пакет документов, необходимый для приватизации</p>	ОПК-4	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач

9. Контроль знаний по дисциплине

По дисциплине предусмотрены текущий контроль и промежуточная аттестация.

Текущий контроль успеваемости студента – одна из составляющих оценки качества усвоения образовательных программ. Текущий контроль проводится в течение семестра (практические задания, опросы и т.п.).

Промежуточная аттестация проводится по окончании изучения дисциплины в виде зачета. Вопросы к промежуточной аттестации сформулированы в **Оценочных и методических материалах**.

10. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины:

Нормативные правовые акты:

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации [Текст] : офиц. текст. [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.: по состоянию 30 декабря 2008 г.].
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации - часть первая) [Текст]: [федер. закон : принят Гос. Думой 21 октября 1994 г.: по состоянию на 27 декабря 2009 г.].
3. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации - часть вторая) [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 22 декабря 1995 года: по состоянию на 17 июля 2009 г.].
4. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации - часть третья) [Текст]: [федер. закон : принят Гос. Думой 1 ноября 2001 года: по состоянию на 30 июня 2008 г.].
5. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации - часть четвертая) [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 24 ноября 2006 г. : по состоянию на 4 октября 2010 г.].
6. Российская Федерация. Законы. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 23 октября 2002 года : по состоянию на 23 июля 2010 г.].
7. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 22 декабря 2004 года: по состоянию на 27 июля 2010 г.].
8. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 22 декабря 2004 года: по состоянию на 20 января 2013 г.].
9. Российская Федерация. Законы. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 30 декабря 2001 года: по состоянию на 1 декабря 2010 г.].
10. Российская Федерация. Законы. Семейный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 8 дек. 1995 г. : по состоянию 1 сентября 2008 г.].
11. Российская Федерация. Законы. Трудовой кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 21 декабря 2001 года: по состоянию на 1 января 2010 г.].
12. Российская Федерация. Законы. "О жилищных накопительных кооперативах" [Текст] / [федер. закон: принят Гос. Думой 22 декабря 2004 года: по состоянию на 1 января 2009г.]

а) Основная литература:

1. Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для вузов / И. Л. Корнеева. — 4-е изд., перераб. и доп. — Москва: Юрайт, 2020. — Режим доступа: <https://urait.ru/bcode/446653>
2. Николюкин, С. В. Жилищное право: учебник и практикум для бакалавриата и специалитета / С. В. Николюкин. — Москва: Юрайт, 2019. — Режим доступа: <https://urait.ru/bcode/444069>
3. Ручкина, Г. Ф. Жилищное право: учебник для бакалавров / Г. Ф. Ручкина. — М.: Юстиция, 2017. — Режим доступа: <http://www.book.ru/book/921430>.

б) Дополнительная литература

1. Аверьянова, М. И. Жилищное право: учебное пособие для академического бакалавриата / М. И. Аверьянова. — Москва: Юрайт, 2019. — Режим доступа: <https://urait.ru/bcode/442208>
2. Баранов, В. А. Жилищное право Российской Федерации: учебник для вузов / В. А. Баранов, В. В. Гушин, Л. С. Курганова. — М.: НОРМА, 2006.
3. Ковалева, О.А. Социально ориентированная государственная жилищная политика Российской Федерации: монография /О.А. Ковалева, Ю.В. Сотникова, Т.Ю. Альянова, В.И. Бархатова и др.— Москва: Русайнс, 2017. — Режим доступа: <https://book.ru/book/927524>
4. Николюкин, С.В. Жилищно-правовой терминологический словарь / С.В. Николюкин. — Москва: Русайнс, 2019. — Режим доступа: <https://book.ru/book/933526>
5. Николюкин, С.В. Тестовый тренажер по жилищному праву: учебное пособие / С.В. Николюкин. — Москва: Русайнс, 2019. — Режим доступа: <https://book.ru/book/932255>
6. Петюкова, О.Н. Правовое регулирование управления жилищно-коммунальным хозяйством: монография / О.Н. Петюкова, Г.Ф. Ручкина, Я.А. Ключникова, М.В. Демченко, Е.Л. Венгеровский. — Москва: Юстиция, 2017. — Режим доступа: <https://book.ru/book/926208>
7. Свешников, Г.А. Жилищное право в схемах: учебное пособие / Г.А. Свешников, В.Е. Степанова. — Москва: Русайнс, 2019. — Режим доступа: <https://book.ru/book/932779>
8. Свит, Ю. П. Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. — 2-е изд. — Москва: Юрайт, 2019. — Режим доступа: <https://urait.ru/bcode/426919>

в) специализированные периодические издания

1. Государство и право: научно-теоретический журнал /Институт государства и права РАН. – ISSN 1026-9452

периодические издания открытого доступа

1. Журнал российского права: научно-практический журнал / Ин-т законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ; гл. ред. Т.Я. Хабриева. – Архив номеров. - ISSN 2500-4298 (online). – Режим доступа: <https://jrpnorma.ru/>

г) Лицензионное программное обеспечение

1. Mirapolis Virtual Room;

2. Антиплагиат;
3. КонсультантПлюс

д) Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы

1. Официальный сайт СПбГУП: <http://www.gup.ru/>
2. Электронно-библиотечная система СПбГУП <http://library.gup.ru>
3. Системы поддержки самостоятельной работы СПбГУП: <http://edu.gup.ru/>
4. Справочная правовая система «КонсультантПлюс»
5. Российское образование <http://www.edu.ru/>
6. Единое окно доступа к образовательным ресурсам <http://window.edu.ru/>
7. Электронно-библиотечная система «Юрайт» - www.urait.ru
8. Электронно-библиотечная система «Лань» - www.e.lanbook.com
9. Электронно-библиотечная система «Айбукс» - www.ibooks.ru
10. Электронно-библиотечная система «BOOK» - www.book.ru

11. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Аудиторный фонд с демонстрационным оборудованием и техническими средствами обучения, учебно-наглядные пособия и методические ресурсы кафедры, фонды библиотеки.

Изучение дисциплины инвалидами и обучающимися с ограниченными возможностями здоровья осуществляется с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья обучающихся.

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

1. Методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов

Самостоятельная работа в высшем учебном заведении является важной организационной формой индивидуального изучения студентами программного материала. Эти слова особенно актуальны в наше время, когда в педагогике высококвалифицированных специалистов широко используется дистанционное обучение, предполагающее значительную самостоятельную работу студента на основе рекомендаций преподавателя.

2. Методические рекомендации по подготовке к практическим (семинарским) занятиям

Семинарские занятия — важная форма учебного процесса. Они способствуют закреплению и углублению знаний, полученных студентами на лекциях и в результате самостоятельной работы над научной и учебной литературой и нормативными источниками. Они призваны развивать

самостоятельность мышления, умение делать выводы, связывать теоретические положения с практикой, формировать профессиональное правовое сознание будущих юристов-практиков. На занятиях вырабатываются необходимые каждому юристу навыки и умения публично выступать, логика доказывания, культура профессиональной речи. Кроме того, семинары — это средство контроля преподавателей за самостоятельной работой студентов, они непосредственно влияют на уровень подготовки к итоговым формам отчетности — зачетам и экзаменам. В выступлении на семинарском занятии должны содержаться следующие элементы:

- четкое формулирование соответствующего теоретического положения в виде развернутого определения;
- приведение и раскрытие основных черт, признаков, значения и роли изучаемого явления или доказательства определенного теоретического положения;
- подкрепление теоретических положений конкретными фактами.

Для качественного и эффективного изучения дисциплины необходимо овладение навыками работы с книгой, воспитание в себе стремления и привычки получать новые знания из научной и иной специальной литературы. Без этих качеств не может быть настоящего специалиста ни в одной области деятельности.

Читать и изучать, следует, прежде всего, то, что рекомендуется к каждой теме программой, планом семинарских занятий, перечнем рекомендуемой литературы.

Когда студент приступает к самостоятельной работе, то он должен проявить инициативу в поиске специальных источников. Многие новейшие научные положения появляются, прежде всего, в статьях, опубликованных в журналах.

Надо иметь в виду, что в каждом последнем номере издаваемых журналов публикуется библиография всех статей, напечатанных за год, это облегчает поиск нужных научных публикаций.

Работа с научной литературой, в конечном счете, должна привести к выработке у студента умения самостоятельно размышлять о предмете и объекте изучения, которое должно проявляться:

- в ясном и отчетливом понимании основных понятий и суждений, содержащихся в публикации, разработке доказательств, подтверждающих истинность тех или иных положений;
- в понимании студентами обоснованности и целесообразности, приводимых в книге и статье примеров, поясняющих доказательства и выводы автора. При этом будет уместно, если студент самостоятельно приведет дополнительные примеры к этим выводам;
- в отделении основных положений от дополнительных, второстепенных сведений;
- в способности студента критически разобраться в содержании публикации, определить свое отношение к ней в целом, дать ей общую оценку, характеристику.

3. Методические рекомендации по написанию контрольных работ

Контрольная работа учебным планом не предусмотрена.

4. Методические рекомендации по написанию курсовой работы

Курсовая работа учебным планом не предусмотрена.

ОЦЕНОЧНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Оценочные и методические материалы включают в себя:

- перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы;
- показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания;
- типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы;
- методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.

№ п/п	Контролируемые темы дисциплины	Код формируемой компетенции	Код и наименование индикатора достижения	Наименование оценочного средства
1.1	Тема 1. Общие положения о жилищном праве	ОПК-4	ОПК-4.1	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
1.2	Тема 2. Право собственности и другие права на жилые помещения	ОПК-4	ОПК-4.1	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.3	Тема 3. Найм жилых помещений жилищного фонда социального использования	ОПК-4	ОПК-4.1	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.4	Тема 4. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы	ОПК-4	ОПК-4.1, ОПК-4.2	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.5	Тема 5. Специализированный жилищный фонд	ОПК-4	ОПК-4.1, ОПК-4.2	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.6	Тема 6. Товарищество собственников жилья	ОПК-4	ОПК-4.1, ОПК-4.2	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.7	Тема 7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	ОПК-4	ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.8	Тема 8. Управление многоквартирными домами	ОПК-4	ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
2.9	Тема 9. Организация проведения капитального ремонта общего	ОПК-4	ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач

	имущества в многоквартирных домах			
2.10	Тема 10. Приватизация	ОПК-4	ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3	Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач
Результат достижения планируемых результатов изучения дисциплины				Зачет

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций, шкал оценивания

Критерии оценивания (текущий контроль)

1. Оценка «**отлично**» выставляется студенту, если студент имеет глубокие знания учебного материала по теме практического задания, в логической последовательности излагает материал; смог ответить на все уточняющие и дополнительные вопросы;
2. Оценка «**хорошо**» выставляется, если студент показал знание учебного материала, смог ответить почти полностью на все заданные дополнительные и уточняющие вопросы;
3. Оценка «**удовлетворительно**» выставляется, если студент в целом освоил материал; однако, ответил не на все уточняющие и дополнительные вопросы;
4. Оценка «**неудовлетворительно**» выставляется студенту, если он имеет существенные пробелы в знаниях основного учебного материала по теме практического задания, который полностью не раскрыл содержание вопросов, не смог ответить на уточняющие и дополнительные вопросы.

Критерии оценивания (зачет)

Знания, умения, навыки и компетенции студентов оцениваются следующими оценками: «зачтено», «не зачтено».

- «**зачтено**» - студент хорошо и прочно усвоил весь программный материал, исчерпывающе, последовательно, грамотно и логически стройно его излагает, увязывает с практикой, свободно справляется с решением ситуационных задач и тестовыми заданиями, правильно обосновывает принятие решений, умеет самостоятельно обобщать программный материал, не допуская ошибок, знает дополнительную литературу по изучаемой дисциплине.

- «**не зачтено**» - студент не знает значительной части основного программного материала, в ответах допускает существенные ошибки, не владеет умениями и навыками в выполнении тестовых заданий и решении задач, не способен ответить на дополнительные вопросы.

3. Типовые контрольные задания и методические материалы, процедуры оценивания знаний, умений и навыков

Кейс-задача

Тема 10 «Приватизация»

Задача 1. В 2002 году семья Ивановых в составе мама, отец и сын 4 х лет приватизировали квартиру. В 2015 дом сгорел. В 2016 Ивановым предоставлена другая квартира по договору соц найма, сын 1996 г.р. Могут ли Ивановы приватизировать новое жильё? Каковы условия приватизации? Какие документы для этого нужны? Как поэтапно выглядит процесс приватизации? Какие применяются сроки?

Задача 2. Иванова приватизировала квартиру, предоставленную им вдвоём с сыном по договору соц найма, сын отказался от приватизации. В 24 года сын ушёл в армии, снялся с рег учета. Когда он вернулся из армии, он узнал, что квартира была продана, а мать умерла. Он обратился к адвокату за консультацией.

Дайте ему развернутую консультацию о порядке и способах защиты его прав. Предупредите о всех рисках.

СТРУКТУРА КЕЙСА

Методическая часть:

- место данного кейса в структуре учебной дисциплины;
- дидактические цели кейса (с опорой на перечень компетенций в ФГОС);
- задачи по анализу кейса для студентов;
- пояснительная записка по организации работы над кейсом для преподавателя.

Сюжетная часть – краткое описание ситуации, с указанием источников получения данных.

Введение (краткое описание ситуации)

Проблема (краткое описание проблемы)

Перечень источников информации (СМИ, прочая документация)

Информационная часть – информация, которая позволит студентам правильно понять развитие событий, оценить ситуацию (тесты, видео-файлы, аудио-файлы, вопросы для работы по кейсу, пр.).

Материалы, необходимые для анализа ситуации, принятия решений по каждому кейсу, самостоятельно определяются автором.

Цель этого раздела — предоставить достаточный объем информации для решения, в конечном итоге, поставленных задач.

Сценарии решения кейса: возможные альтернативы в решении проблемы; перечисление возможных направлений развития обсуждения ситуации (может не быть).

Процедура оценивания:

1. Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он имеет глубокие знания учебного материала по теме практического задания, в

логической последовательности излагает материал, аргументирует свою точку зрения, смог ответить на все уточняющие и дополнительные вопросы, сумел решить, со ссылкой на действующее законодательство, конкретную ситуацию. Предложил свои варианты решения правовой проблемы, а также внес конкретные предложения по совершенствованию действующего законодательства, регулирующего рассматриваемую сферу отношений.

2. Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он продемонстрировал знание учебного материала, смог ответить почти полностью на все заданные дополнительные и уточняющие вопросы, решил, в основном, конкретную ситуацию, ориентируясь в действующем законодательстве, попытался определить правовые проблемы, в рассматриваемой сфере правоотношений и пути их решения.

3. Оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он в целом освоил материал, однако, ответил не на все уточняющие и дополнительные вопросы, допустил ошибки, решая конкретную ситуацию, слабо ориентируется в действующем законодательстве. Не сумел, в достаточной степени, определить правовые проблемы в рассматриваемой сфере правоотношений и пути их решения.

4. Оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он имеет существенные пробелы в знаниях основного учебного материала по теме практического задания (ролевого занятия), не раскрыл (в полном объеме) содержание вопросов, не смог ответить на уточняющие и дополнительные вопросы, не сумел решить конкретную ситуацию, не ориентируется в действующем законодательстве. Не смог определить правовые проблемы, в исследуемой сфере правоотношений и пути их решения.

Вопросы для подготовки к промежуточной аттестации по дисциплине Жилищное право (зачету)

1. Понятие жилищного права. Предмет и метод жилищного права;
2. Источники жилищного права;
3. Место жилищного права в системе права;
4. Жилищные правоотношения: понятия, виды;
5. Назначение жилого помещения, порядок и пределы его использования;
6. Жилищный фонд: понятие, элементы;
7. Общие положения о вещных правах на жилые помещения;
8. Права и обязанности собственника жилого помещения;
9. Правила пользования жилыми помещениями;
10. Права бывших супругов после развода на жилые помещения;
11. Общее имущество собственников в многоквартирном доме;
12. Правила содержания общего имущества собственников;
13. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;

14. Учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
15. Учет наймодателем заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
16. Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
17. Наемный дом: понятие, цель использования, правовое положение, специфика.
18. Организация деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
19. Органы управления кооператива;
20. Контроль за деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
21. Правовое положение членов ЖСК;
22. Создание ЖСК в рамках дела о банкротстве застройщика: условия, особенности, правовые последствия.
23. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда.
24. Назначение жилых помещений специализированного жилищного фонда.
25. Основания предоставления специализированных жилых помещений.
26. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения.
27. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.
28. Общие положения о ТСЖ;
29. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья;
30. Права и обязанности ТСЖ ;
31. Реорганизация и ликвидация ТСЖ;
32. Правовое положение членов ТСЖ;
33. Органы управления ТСЖ
34. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
35. Структура платы за жилое помещение;
36. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
37. Размер платы за жилое помещение, плата за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения фонда социального использования;
38. Ограничение повышения размера платы за коммунальные услуги;
39. Ресурсоснабжающие организации, региональные операторы обращению с твердыми коммунальными отходами как поставщики коммунальных услуг;
40. Субсидии и компенсации на оплату коммунальных услуг;
41. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом;

42. Совет многоквартирного дома;
43. Договор управления многоквартирным домом;
44. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности;
45. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме;
46. Создание условий для управления многоквартирными домами
47. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
48. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
49. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
50. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда;
51. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт;
52. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта;
53. Использование средств фонда капитального ремонта
54. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
55. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
56. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
57. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда;
58. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт;
59. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта;
60. Использование средств фонда капитального ремонта

ГЛОССАРИЙ

Агент по продаже недвижимости - агент или брокер, занимающийся куплей-продажей, сдачей в аренду, управлением и оценкой недвижимости и арендованной земельной собственности, зачастую параллельно с выполнением функций аукциониста. Агент получает комиссионное вознаграждение пропорционально стоимости (ad valorem). По роду своей деятельности относится к категории генеральных агентов. Законодательство зарубежных стран обычно не требует, чтобы агент по продаже недвижимости обязательно принадлежал к какой-либо организации или имел документ о специальном образовании. В Великобритании существует, однако, высший профессиональный орган подобных агентов, известный как Институт дипломированных аукционистов и агентов по продаже недвижимости, и разрабатываются меры для регистрации подобных агентов по продаже недвижимости в целях более надежной защиты интересов их клиентуры.

Акт по сделке - письменный документ, вручаемый получателю, в котором содержится заявление о том, что продавец передает права собственности и все интересы в участии недвижимости.

Акт покупки объекта недвижимости - юридический документ, удостоверяющий сделку купли-продажи объекта недвижимости. Акт покупки объекта недвижимости содержит, как правило, реквизиты продавца и покупателя и обозначение объекта недвижимости, принятое в документах регистрационной системы, реквизиты свидетелей сделки. Во многих странах, ведущих юридический кадастр, регистрация акта купли-продажи объекта недвижимости производит специальная служба при суде низшей инстанции или особое учреждение, имеющее права суда, которые одновременно с регистрацией акта оформляют титул (документ о праве собственности) нового владельца объекта недвижимости.

Акт приема-передачи - документ, фиксирующий факт передачи квартиры от владельца, обладающего квартирой в момент составления документа, лицу, следующему за владельцем в цепочке строительно-инвестиционного процесса. С момента подписания акта о передаче квартиры риск случайной гибели переходит к лицу, которому передана квартира.

Акт приемочной комиссии - приемка построенного объекта в эксплуатацию, производится путем его предъявления приемочной комиссии, которая принимает решения о соответствии объекта требованиям проектной документации, строительных, санитарных и экологических норм и правил, составления акта приемки и утверждения его органом, назначившим его. Акт приемки утверждается главами городской администрации. Продолжительность приемочной комиссии - до одного месяца, срок утверждения главой администрации - до одного месяца.

Актив - нечто, обладающее стоимостью и принадлежащее физическому или юридическому лицу. Включает недвижимую и личную собственность.

Амортизация кредита - процесс погашения кредита путем внесения

регулярных платежей по основной сумме долга и процентам.

Андеррайтинг - анализ кредитного и процентного рисков по ипотечному кредиту; подготовка заключения о ставке процента и условиях кредитования, соответствующих уровню риска.

Аннуитет - серия равных платежей, вносимых и получаемых через равные промежутки времени в течение определенного периода времени. Примером являются серии платежей в погашение ипотечного долга, предусматривающего равновеликие выплаты.

Аренда - договор, в силу которого одна сторона (арендодатель, наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору, нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Аренда жилого помещения - собственники жилищного фонда имеют право предоставлять гражданам, юридическим лицам квартиры или дома любой площади по договору аренды. Порядок, сроки и условия аренды жилого помещения определяются договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом).

Арендная плата - плата, уплачиваемая арендатором арендодателю за пользование арендным объектом недвижимости. Она включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного объекта и часть прибыли (дохода), которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду объекта недвижимости (арендный процент).

Арендодатель - юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах.

Аукцион публичный - способ продажи, при котором объект недвижимости предварительно выставляют для осмотра возможными покупателями. Общие условия продажи определяет продавец, а покупателем считается лицо, предложившее в ходе проведения аукциона наивысшую цену за выставленный объект недвижимости.

База оценки объекта недвижимости - вид стоимости объекта недвижимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Балансовая стоимость - стоимость основных средств хозяйствующего субъекта (предприятия), т.е. долгосрочных активов, находящихся на ее балансе. Исчисляется как первоначальная стоимость приобретения или создания объекта недвижимости, по которой он был занесен в балансовую ведомость, за вычетом накопленного износа.

Баланс основных средств - составляемый хозяйствующим субъектом

баланс; характеризует поступление, расходование и выбытие основных средств (зданий, сооружений, оборудования) за определенный период времени.

Без отделки - обычно подразумевается без отделки по максимуму, т.е. в доме выполнены строительные-монтажные работы (СМР), завершена отделка подъездов, разведены коммуникации до точек подключения, установлены окна и входная дверь. В квартире не установлены сантехнические приборы, за исключением радиаторов отопления, кухонная плита, внутренняя столешница.

Благоустройство - это совокупность работ по: инженерной подготовке территории, устройству дорог, развитию коммуникационных сетей, устройству водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.;

улучшению микроклимата, охране от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарной очистке, снижению шума и др.

Благоустройство осуществляется в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального использования по назначению, созданию здоровых, удобных и культурных условий жизни населения.

Бюро технической инвентаризации (БТИ) - муниципальная служба, выдающая по требованию граждан или юридических лиц справки о площадях жилых и нежилых помещений, экспликации и другие документы, связанные с определением площади помещений.

Владелец - физическое лицо, являющееся владельцем имущества, благодаря чему имеющее возможность непосредственно воздействовать на имущество.

Временное проживание - проживание лица в здании не более 90 дней, имеющего другое постоянное место жительства.

Вспомогательные помещения квартиры (принадлежности жилых комнат) - конструктивно обособленные неделимые функциональные части квартиры (принадлежности площади основного назначения), площадь которых в соответствии с правилами государственного учета учитывается в составе общей площади квартиры. Назначение вспомогательных помещений предусматривается проектом и признается в административном порядке. Вспомогательные помещения, назначение которых не указано в проекте и/или не признано в административном порядке, объектами оценки не являются.

Встречная покупка (обмен) - сделка, при которой продавцы ставят условие, чтобы одновременно с продажей квартиры было куплено альтернативное жилье. Так приходится делать, если у продавцов нет другой квартиры, куда они могут выехать и выписаться, если права на квартиру имеют несовершеннолетние или продавцы боятся оставлять деньги на хранение.

Вторичный рынок жилья - рынок квартир, которые уже имели зарегистрированные в Государственном управлении юстиции "Регистрационная палата" права на недвижимость владельцев. Возможна целая цепочка смены предыдущих владельцев, и чем она длиннее, тем выше

риск возникновения судебных споров по обстоятельствам, которые зачастую невозможно проверить. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам квартир, районам и ценам. Основные преимущества - возможность выбора именно той квартиры, которая подходит покупателю.

Выборка - часть совокупности экономических объектов или показателей, отобранных для изучения, чтобы сделать заключение обо всей совокупности. Выборка должна быть составлена таким образом, в таком количестве, чтобы быть статистически представительной (репрезентативной), т.е. отображать исследуемую совокупность. Например, чтобы изучить спрос, предложение цены на рынке, достаточно обследовать только отдельные сегменты рынка.

Выбытие основных средств - ликвидация, реализация, передача другим хозяйствующим субъектам, гибель от стихийных бедствий объектов, числящихся в составе основных фондов.

Гарантия - это:

поручительство, обеспечение выполнения обязательств. Продавец обычно представляет гарантию качества, покупатель - оплаты договорной стоимости; по согласию сторон гарантом исполнения договорных обязательств может быть третье лицо, чаще известная фирма, банк; установленное законом обязательство продавца отвечать за материальные недостатки объекта и за то, что объект недвижимости свободен от долговых обязательств и не находится в собственности третьих лиц.

Генеральный инвестор - любая организация (за исключением застройщика, заказчика, генерального подрядчика), имеющая право требовать самое большее количество квартир в доме (тот, у кого больше всего квартир, кроме заказчика, застройщика, генподрядчика).

Генеральный менеджер проекта - инвестиционно-строительная компания, которая утверждается в качестве ответственного исполнителя реализуемой программы ипотечного кредитования и наделяется для этого правами на организацию и осуществление инвестиционной деятельности с участием банков, страховых компаний и третьих лиц. В качестве генерального менеджера проекта может выступать фонд.

Генеральный план - часть проекта, содержащая комплексное решение вопросов планировки и благоустройства объекта строительства, размещения зданий, сооружений, транспортных коммуникаций, инженерных сетей, организации систем хозяйственного и бытового обслуживания.

Генеральный подрядчик - подрядчик превращается в генерального подрядчика, если он привлек к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). Генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиками.

Городской заказ - правовое задание на формирование товариществ из числа очередников на муниципальное жилье с целью создания кондоминиума.

Городской застройщик - департамент муниципального жилья (в том числе управление муниципального жилья) в пределах компетенции в сфере

строительства муниципального жилья и формирования товариществ собственников жилья из очередников с целью создания кондоминиума.

Государственная пошлина - денежные сборы, взимаемые в установленном государственном порядке и размерах специально уполномоченными учреждениями (судами, государственным арбитражем, нотариальными конторами и т.д.) за совершение действий в интересах юридических и физических лиц и выдачу документов, имеющих юридическое значение и связанных с объектами недвижимости.

Государственная приемочная комиссия - комиссия, принимающая в эксплуатацию законченные строительством (реконструкцией, расширением) в соответствии с утвержденным проектом и подготовленные к эксплуатации объекты. Состав и уровень государственных приемочных комиссий определяется в зависимости от сметной стоимости строительства и назначения объекта. Назначение государственных приемочных комиссий производится заблаговременно, в зависимости от характера и сложности объекта, но не позднее 30 дней при приемке в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения до установленного срока ввода объектов в эксплуатацию.

Государственная регистрация недвижимости - фиксация в письменном виде прав собственности и других вещных прав на недвижимые вещи с целью придания им статуса официально признанных. Ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат следующие права на землю и на другие недвижимые вещи: права собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, аренды, ипотека, сервитуты. В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией может осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества. Сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации с соблюдением правил Гражданского кодекса.

Государственная регистрация сделок - юридическое оформление сделок с землей и другим недвижимым имуществом (например, отчуждение, ипотека, долгосрочная аренда, принятие наследства и др.).

Государственный жилищный сертификат - именное свидетельство, удостоверяющее право гражданина на получение безвозмездной субсидии на приобретение жилья. Сертификат не является ценной бумагой.

Дарение - по договору дарения одна сторона безвозмездно передает другой стороне вещь в собственность, либо имущественное право (например, можно подарить право на получение зарплаты), либо освобождает от имущественной обязанности перед кем-либо (например, переводит долг на себя).

Дата оценки объекта недвижимости - дата, когда произведена его оценка.

Девелопер - предприниматель, получающий свою прибыль от создания объектов недвижимости, для чего он:

выступает в качестве автора идеи проекта, приобретателя земельного

участка для застройки, организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика (с лицензией), генподрядчика (с лицензией на выполнение функций генподрядчика), брокера для реализации вновь созданного объекта, управляющего недвижимостью (при необходимости);

финансирует сам либо привлекает в случае необходимости инвестиции.

Декувер - разница между оценкой объекта недвижимости и страховой суммой, оставляемая на рынке страхования.

Дисконтирование - широко применяемый метод при оценке объектов недвижимости и отборе инвестиционных программ, суть которого заключается в приведении разновременных инвестиций и денежных поступлений к определенному периоду времени и установлению коэффициента окупаемости капиталовложения; преобразование в текущую стоимость будущего потока капиталовложений.

Доверенность - документ, выдаваемый юридическому или физическому лицу, в котором определяются его полномочия совершать сделки или другие правомерные акты от имени другого лица (доверителя). Доверенность носит срочный характер, срок действия указывается в самом документе. Действие доверенности прекращается вследствие отмены ее доверителем, ликвидации юридического лица и в других случаях, предусмотренных законодательством. По объему полномочий различают три вида доверенностей: разовая - на совершение одного действия; специальная - на совершение каких-либо однородных действий; общая, или генеральная - на общее управление имуществом доверителя, заключение договоров.

Добросовестный владелец - тот, кто не знал и по обстоятельствам не мог знать о неправомерности своего законного владения.

Договор - соглашение сторон, по которому передается имущество, производится работа или оказывается услуга. Договор включает в себя три обязательные, последовательно развивающиеся стадии: заключение, исполнение и прекращение (ответственность), т.е. установление, изменение и прекращение определенных имущественных, связанных с ними неимущественных прав и обязанностей. К договору применяются правила о дву- и многосторонних сделках, а к обязательствам, возникшим из договора, - общие положения об обязательствах, если иное не предусмотрено правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в Гражданском кодексе России. Стороны могут заключать так называемый смешанный договор, в котором содержатся элементы других договоров. Договор считается состоявшимся, если между сторонами достигнута договоренность по всем его существенным условиям. Граждане и юридические лица свободны в заключении договоров, и принуждение при этом не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Договорное отношение состоит не только из существенных условий договора, но и всех обстоятельств, включая предшествующие договоры, переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимоотношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее

поведение сторон. Перед заключением основного договора может заключаться предварительный договор, позволяющий установить предмет договора и содержащий все предварительные условия по данному соглашению.

Договор аренды - соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в жилищной сфере, включая жилые помещения без ограничения размеров, за договорную плату во временное владение и пользование либо только пользование, а арендатор обязуется использовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, в том числе плату за коммунальные услуги.

Договор доверительного управления имуществом - соглашение, по которому одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется управлять этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У.". При отсутствии указания о действии доверительного управляющего в этом качестве доверительный управляющий обязуется перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ему имуществом.

Договор долевого участия в строительстве - соглашение, по которому одна из сторон (дольщик) обязуется участвовать в строительстве жилого дома путем финансирования его строительства в объеме, установленном в договоре и дающем право по окончании строительства на приобретение в собственность определенной в договоре квартиры, а другая сторона обязуется передать контрагенту определенную в договоре квартиру.

Договор займа - соглашение, по которому одна сторона (заемодатель) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или объекты недвижимости, а заемщик обязуется возвратить заемщику такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Договор коммерческого найма – договор, по которому одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Договор кредитный - договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит)

заемщику в размерах и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее.

Договор купли-продажи - двусторонний возмездный договор, согласно которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму.

Договор найма жилого помещения - соглашение, по которому одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Договор продажи недвижимости - особый вид договора купли-продажи, предусмотренный статьями 549-558 ГК РФ. По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Переход права собственности на недвижимость по этому договору к покупателю подлежит государственной регистрации. Исполнение договора сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право аренды или предусмотренное договором иное право на соответствующую часть земельного участка.

Договор ренты - соглашение, по которому одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Договор социального найма — договор на право пользования жильем. Предметом договора могут быть помещения (квартира, жилой дом), находящиеся в государственной или муниципальной собственности, передаваемые гражданам бессрочно и на безвозмездной основе (при условии

своевременной выплаты платы за пользование и содержание помещения). Права сторон, заключивших данный договор, регулируются жилищным кодексом. Выселение граждан из помещений возможно при систематическом нарушении прав соседей, невыплате денег за пользование или содержание помещения в течение полугода или использовании помещения не по назначению.

Документы о правах на земельные участки - права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Договоры аренды, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее одного года, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Долевая ипотека (ипотека с участием) - соглашение между ипотечным кредитором и заемщиком, обеспечивающее кредитору определенную долю участия в собственности на объект и/или в доходе.

Должник - сторона в обязательстве, от которой другая сторона, кредитор, вправе потребовать совершения определенного действия (передачи объекта недвижимости, выполнения работ или услуг, уплаты долга) или воздержания от определенного действия.

Долевая собственность - часть доходов, имущества, других ценностей, на которую вправе претендовать один из участников общего дела, коллективных собственников, наследников. Мера, в которой участник общего дела вносит в него собственные ресурсы, денежные средства, именуемые долевым участием.

Дольщик - физическое или юридическое лицо, являющееся одной из сторон договора долевого участия в строительстве, которое обязуется участвовать в строительстве жилого дома путем финансирования строительства в объеме, установленном в договоре и дающем право по окончании строительства на приобретение в собственность определенной в договоре квартиры.

ДСК - домостроительный комбинат, предприятие, производящее строительные конструкции для строительства домов (газобетонные блоки, железобетонные панели) и ведущее строительство.

Емкость рынка - возможный годовой объем продаж определенного вида объектов недвижимости при сложившемся уровне цен, зависящий от степени освоения данного рынка конкурентами, эластичности спроса, изменения экономической конъюнктуры, уровня цен, качества объектов и затрат на рекламу.

Жилая площадь квартиры - сумма площадей жилых комнат без учета площади встроенных шкафов.

Жилищная сфера - область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружения из элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Жилищное право - подотрасль гражданского права, регулирующая порядок предоставления жилых помещений, условия пользования и распоряжения, а

также изменений и прекращения пользования ими.

Жилищное товарищество - товарищество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, вне-квартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования, зарегистрированное в качестве юридического лица.

Жилищно-строительный кооператив (ЖСК) - добровольная общественная организация. В ЖСК могут объединяться граждане не только для строительства нового дома, но и для приобретения у предприятий, объединений, организаций новых или капитально отремонтированных домов либо подлежащих капитальному ремонту и реконструкции для осуществления ремонта с последующей эксплуатацией на собственные средства. В ЖСК принимаются граждане, достигшие 18 лет, постоянно проживающие в данной местности, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Жилищные сертификаты - любые ценные бумаги или обязательства, номинированные в единицах общей площади жилья и имеющие также индексируемую номинальную стоимость в денежном выражении, размещаемые среди граждан и юридических лиц, дающие право их владельцам при соблюдении определенных в проспекте эмиссии условий требовать от эмитента их погашения путем предоставления в собственность помещений, строительство (реконструкция) которых финансировалось за счет средств, полученных от размещения указанных ценных бумаг или обязательств.

Жилищный сертификат является именной ценной бумагой и может выпускаться в документарной или бездокументарной форме. Схема индексации номинальной стоимости жилищного сертификата устанавливается в проспекте эмиссии и остается неизменной в течение срока действия жилищного сертификата. Она представляет собой однозначно определяемый порядок изменения цены выкупа жилищного сертификата эмитентом, включающий формулы индексации, основанные на объективных показателях, и процедуру расчета. Индексация должна производиться не реже одного раза в три месяца.

Жилищные споры - конфликтные ситуации, возникающие в процессе эксплуатации жилищного фонда при несоблюдении установленных нормативов собственниками, владельцами (управляющими), нанимателями и арендаторами жилых или нежилых помещений в жилых домах, обслуживаемыми организациями, предприятиями-поставщиками водо-, энергоресурсов и иных жилищно-коммунальных услуг.

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, независимо от форм собственности, включая жилые и специальные дома (общежития, приюты, детские дома, дома-интернаты и т.д.), а также квартиры, служебные жилые помещения и иные жилые помещения в других строениях, пригодных для проживания. В его составе не учитываются дачи, летние садовые домики, спортивные и туристические базы, санатории, дома отдыха,

пансионаты, гостиницы, казармы.

Жилое здание - существующий или вновь построенный жилой дом, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудование, соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью дома.

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Жилое строение - отдельная постройка (здание, дом) постоянного типа, рассчитанная на длительный срок службы, вся или не менее половины площади которой предназначена и используется для проживания. По внутренней конструкции жилые строения бывают квартирного или коридорного типа.

Жилой дом - один из объектов права собственности физических и юридических лиц, собственности субъектов Российской Федерации, федеральной или муниципальной собственности.

Завещание - распоряжение гражданина относительно принадлежащего ему объекта недвижимости на случай смерти, сделанное в установленной законом форме (нотариальной или приравненной к ней).

Заказчик - юридическое или физическое лицо, для которого строится объект недвижимости. Заказчик обязан представить подрядчику стройплощадку, осуществлять своевременное финансирование строительства, вести контроль и технадзор за соответствием объема, стоимости и качества работ.

Законное владение - фактическое обладание объектом недвижимости, в основе которого всегда лежит какое-либо правовое основание, возникающее на основании закона, договора, административного акта или решения суда.

Закладные листы - разновидность ценных бумаг, выпускаемых ипотечными банками; обеспечены всей массой недвижимости, заложенной в банке.

Залог - способ обеспечения обязательства. Кредитор-залогодержатель имеет право при невыполнении должником обязательства, обеспеченного залогом, получить компенсацию из стоимости заложенного имущества путем его продажи.

Затраты на ликвидацию объекта недвижимости - расходы, связанные с разборкой, демонтажем и другими операциями по ликвидации объектов недвижимости.

Землевладелец - юридическое или физическое лицо, имеющее право на обладание определенным участком земли. Землевладение и собственность на землю могут не совпадать.

Земельная парцелла - часть территории, ограниченная на местности и/или на плане: по поверхности земной коры границами земельного участка, фиксированной высотой и объемом воздушного пространства и глубиной и объемом недр.

Износ (в оценке) - уменьшение рыночной стоимости актива, а также прогнозируемое изменение стоимости. В оценке стоимости недвижимости

учитывают физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

Имущественное право - вещное право: право использования какого-либо имущества определенным образом, право на получение дохода от использования объекта недвижимости.

Инвестиции - вложение денежных средств для извлечения доходов или прибыли; собственность, приобретенная для получения доходов или прибыли.

Инвестор - лицо, приобретающее инвестиционную собственность.

Инвестиционная собственность - собственность (недвижимость), которая используется для извлечения дохода в виде арендной платы, дохода от перепродажи.

Инвестиционная стоимость объекта недвижимости - совокупность затрат на оплату предпроектных, проектных и строительно-монтажных работ и услуг генерального менеджера проекта.

Индивидуальная планировка - квартира в доме, построенном по индивидуальному (не серийному) проекту. Такие дома иногда называют домами с повышенной комфортностью. Принципиальное отличие - крупногабаритное жилье.

Инфраструктура - комплекс хозяйств и служб, обслуживающих отрасли народного хозяйства. Например, в инфраструктуру строительной системы входят коммуникации и объекты жизнеобеспечения работников строительных предприятий.

Ипотека - термин охватывает три понятия:

1. Залог недвижимого имущества (главным образом, земли и строений на ней) с целью получения ипотечной ссуды. Для ипотеки характерно оставление имущества в руках должника (см. должник по закладной) и возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и т.д. закладные. Обязательна регистрация залога в земельных книгах, которые ведутся в государственных или коммунальных учреждениях. В случае неплатежеспособности должника требования кредитора удовлетворяются из выручки от реализованного имущества в порядке очередности регистрации залога или перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя.

2. Закладная (долговой инструмент, обеспеченный правом на недвижимость; обычно свободно обращается на рынке). Эквивалентом этого понятия является только mortgage. См. соответствующую статью, где приводится целый ряд важных производных словосочетаний с термином "закладная".

3. Долг по ипотечному кредиту.

Исковая давность - срок, установленный законодательством для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Кадастр земельный - систематизированный свод сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Включает описание земельных угодий, участков, их площадь и месторасположение, конфигурацию, качество почв, стоимостную оценку земли. В кадастре указывается также, кто является собственником данной земли.

Кадастровая съемка - геодезические работы на земельном участке, определяющие описание границ землепользователей и межевых знаков, площадь застроенной и благоустроенной территорий, наличие твердых покрытий и газонов, характеристики строений, наличие или отсутствие споров о границах земельного участка.

Кадастровое землеустроительное дело - совокупность документально оформленных технических, юридических и экономических характеристик земельного участка (объекта недвижимости), служащих основой для оформления правоустанавливающих документов.

Капитальные вложения - инвестирование в создание и воспроизводство основных фондов предприятия; затраты, в результате которых происходит увеличение основных средств (строительные и монтажные работы, приобретение оборудования, закладка и выращивание многолетних насаждений). Источниками финансирования капиталовложений могут быть федеральный и местные бюджеты, кредиты банков и других кредитных учреждений, собственные средства юридических и физических лиц, средства иностранных государств, иностранных юридических и физических лиц.

Капитальный ремонт - ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного обеспечения, а также поддержки эксплуатационных показателей.

Квартира - квартира в многоквартирном доме, собственнику которой наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Коммунальные услуги - водоснабжение и канализация, подача электрической и тепловой энергии, газа и вывоз бытовых отходов.

Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) - в их общей долевой собственности.

Муниципальная собственность - объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям.

Муниципальный жилищный фонд - фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном управлении муниципальных учреждений.

Наем - предоставление одной стороной (наймодателем) другой стороне (нанимателю) имущества во временное пользование за определенную плату. В России условия найма определяются Гражданским кодексом, а также нормативными актами, в том числе правилами найма разных видов имущества. Срок договора имущественного найма не должен превышать 10 лет, если же он заключен без указанного срока, то считается заключенным

на неопределенный срок. Для отношений между организациями закон устанавливает менее продолжительные сроки действия договора - пять лет при найме строения или нежилого помещения, один год - при найме оборудования и иного имущества. Договор, в котором хотя бы одной стороной является организация, должен быть совершен письменно.

Наследование - получение на основании родства или по завещанию в собственность объектов недвижимости, денежных средств, ценных бумаг, драгоценностей и т.д., оставшихся после смерти владельца. Юридически наследование оформляется свидетельством о праве на наследство, выдаваемым нотариальной конторой по месту жительства наследодателя.

Недвижимая собственность - юридическое понятие, которое означает совокупность (пакет) прав собственности на недвижимое имущество, включая право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения, и дохода от распоряжения недвижимым имуществом; единство физического тела - недвижимости и права собственности на него.

Нежилое помещение - помещение здания, которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц.

Недвижимость в жилищной сфере - недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее:

земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития;

жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания;

сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Незавершенное строительство - показатель, используемый для обозначения положения, когда на строительном объекте прекращены строительно-монтажные и другие работы, и объект оказывается "замороженным" на некоторый период времени. Незавершенное строительство приводит к серьезным социально-экономическим последствиям: "омертвляются" ресурсы, которые в течение многих лет не дают никакой отдачи, морально и физически стареет техника, устаревает технология. Незавершенное строительство определяется объемом капитальных вложений, которые освоены на объектах в определенный момент времени, и учитывается на балансе заказчиков.

Независимая оценка - оценка стоимости собственности, производимая квалифицированной незаинтересованной стороной.

Общая площадь квартиры - суммарная площадь жилых и подсобных помещений квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд, террас.

Общая собственность супругов - имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования, является его собственностью. Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т.п.),

за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

Общее имущество собственников в многоквартирном доме - общие помещения, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Обязательство - гражданское правоотношение, в силу которого одно лицо обязано совершить в пользу другого лица определенные действия: передать объекты недвижимости, выполнить работу, уплатить деньги - либо воздержаться от определенного действия.

Обязательство по ипотеке - соглашение, по которому кредитор соглашается предоставить ипотечный кредит, а должник принимает на себя обязательства по кредиту.

Объект городской собственности - объект, находящийся в государственной (муниципальной) собственности.

Объект отношений в сфере недвижимости - права на земельные участки и другие объекты недвижимости, а также обязанности, возникающие в связи с правами на объекты недвижимости.

Объект права собственности - предприятия как имущественные комплексы, земельные участки, огородные отводы, здания, сооружения, оборудование, сырье и материалы, деньги, ценные бумаги, другое имущество производственного, потребительского, социально-культурного и иного назначения, а также продукты интеллектуального и творческого труда.

Ограничительные обязательства - ограничительные положения в договоре купли-продажи недвижимости, т.е. обязательства не изменять внешний вид дома, не возводить никаких строений без согласия продавца, не строить сооружений за пределами линии застройки, не осуществлять опасные виды деятельности, не допускать ограничения прав соседей на пользование освещением и коммуникациями.

Описание недвижимости - отражение недвижимости в регистрационных документах. Требуется для определения материального объекта недвижимости, установления границ участка недвижимости, вычисления его площади, характеристики положения участка по отношению к соседним и при передаче титула от одного собственника к другому. Описание недвижимости - основа для выделения объекта оборота на рынке недвижимости, оно должно точно отражать состав недвижимого имущества с учетом его составляющих.

Передача прав собственности - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Первичный рынок - рынок, на котором продаются договора долевого участия в строительстве новых домов и новые квартиры в уже сданных

домах, в которых еще никто не жил. Преимущества таких квартир заключается в том, что в них новые коммуникации, цена зачастую бывает ниже, а в ряде случаев можно сделать отделку по своему вкусу, к тому же у них нет было предыдущего владельца, а следовательно, снижаются юридические риски возникновения судебных исков. Недостаток - новые дома обычно строятся в районах со слабым развитием транспорта, неблагоустроенной территорией, нехваткой инфраструктуры (школы, детсады, поликлиники, торговля), к тому же не сразу устанавливается телефон.

План земельного участка - чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка, его площадь и ориентирование относительно меридиана. Бывают контурные, т.е. без изображения холмов, оврагов и других особенностей местности, и топографические - с изображением рельефа местности.

План ситуационный - план, показывающий размещение объекта недвижимости в связке с ближайшими населенными пунктами, источниками и внешними сетями энерго-, тепло- и водоснабжения, сооружениями и сетями канализации, а также основные особенности природных условий территории в районе нахождения объекта недвижимости.

Планировка - экспликация (расположение) помещений в квартире.

Планировочная отметка земли - уровень земли на границе отместки.

Подрядные торги - форма размещения заказов на строительство, предусматривающая выбор подрядчика для выполнения работ и оказания услуг на основе конкурса.

Подрядчики - физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда или государственному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом. Подрядчик выступает в роли генерального подрядчика, если, исходя из закона или договора подряда, он привлек к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков), в этом случае генеральный подрядчик остается ответственным за выполнение работ субподрядчиками.

Права членов семьи собственников жилого помещения - права пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Дееспособные члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные

члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Поэтапная оплата - см. Оплата в рассрочку.

Права на развитие - любые права, оговоренные муниципальными (местными) органами или застройщиком, в части ведения нового строительства.

Право собственности - право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться каким-либо имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обменивать его иными способами, передавать в собственность или управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону.

Право частной собственности - право каждого иметь объекты недвижимости в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться ими как единолично, так и совместно с другими лицами. Право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен принадлежащего ему объекта недвижимости, иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение объекта недвижимости для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Правоспособность гражданина - способность иметь гражданские права, нести ответственность и исполнять обязанности, предусмотренные законом, признаваемая в равной мере за всеми гражданами.

Правоспособность юридического лица - способность юридического лица иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительных документах, и нести связанные с этой деятельностью обязанности.

Предпринимательская деятельность - самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от использования объекта недвижимости, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Приватизация жилья - бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений.

Приватизация по конкурсу - приобретение у государства в частную собственность физическими или юридическими лицами объекта приватизации либо права аренды на объект недвижимости, входящего в объект приватизации, когда от покупателей требуется выполнение определенных условий по отношению к объекту приватизации. Право приобретения приватизируемого объекта передается покупателю, предложение которого полностью отвечает условиям конкурса и содержит максимальную цену.

Приведенная площадь квартиры - устаревшее понятие, которое заменено определением "общая площадь квартиры" и означает суммарную площадь жилых и подсобных помещений квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд, террас. Площадь лоджий, балконов, веранд, террас подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий Ц 0.5, для балконов и террас Ц 0.3, для веранд и холодных кладовых Ц 1.0.

Приквартирный участок - земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

Принадлежности жилых комнат - см. Вспомогательные помещения квартиры.

Принципы оценки объектов недвижимости - методические правила, на которых основана оценка недвижимости, позволяющие оценщику правильно учесть влияние всего многообразия факторов, присущих рынку недвижимости, на стоимость объекта недвижимости.

Приобретательская давность - добросовестное, открытое и непрерывное владение объектом недвижимости либо иным имуществом как своим собственным в течение пяти лет, в результате чего гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником

Товарищество собственников жилья - вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ПРЕПОДАВАТЕЛЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Основной целью изучения дисциплины «Жилищное право» является формирование у обучающихся общекультурных и профессиональных компетенций установленных ФГОС ВО по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция», необходимых для осуществления разработки и реализации правовых норм; обеспечение законности и правопорядка, проведение научных исследований, осуществления образования и воспитания для осуществления правотворческой, правоприменительной, правоохранительной, экспертно-консультационной, организационно-управленческой, научно-исследовательской и педагогической профессиональной деятельности в сфере жилищных отношений, посреднической деятельности при разрешении жилищных споров.

Дисциплина изучает институты гражданского права и особенности его правоприменения. Это обеспечивает подготовку профессиональных юристов, имеющих глубокие познания гражданско-правовых отношений, специализирующихся в области рыночной экономики, инвестиционной деятельности, интеллектуальной деятельности, страховой деятельности и пр.

Форма промежуточной аттестации знаний — **зачет**.

Методические принципы и приемы построения учебной дисциплины.

Ключевым методическим способом подачи учебного материала по дисциплине является лекция.

Лекционное занятие — это систематическое, последовательное, устное изложение лектором учебного материала. Занятие «лекция» носит, прежде всего, обзорный характер, охватывая весь круг выносимых на изучение учебных вопросов. При проведении такого типа занятий очень важно живое слово лектора, его педагогическое мастерство как педагога, который дает студентам информационную базу. Лекции являются важной формой передачи преподавателем студентам общетеоретических знаний.

Лекции, как правило, читаются не по всем, а по наиболее сложным темам курса, не дублируют учебники, а содержат новейшие научные данные и примеры, которых может не быть в учебных пособиях. Для лучшего усвоения материала на лекционных занятиях целесообразно предварительно перед лекцией ознакомиться с положениями лекционной темы в конспекте лекций, содержащемся в данном учебно-методическом пособии либо в рекомендуемых учебниках.

Семинарские занятия — другая важная форма учебного процесса. Они способствуют закреплению и углублению знаний, полученных студентами на лекциях и в результате самостоятельной работы над научной и учебной литературой и нормативными источниками. Они призваны развивать самостоятельность мышления, умение делать выводы, связывать теоретические положения с практикой, формировать профессиональное правовое сознание будущих юристов-практиков. На занятиях вырабатываются необходимые каждому бакалавру навыки и умения публично выступать, логика доказывания, культура профессиональной речи.

Кроме того, семинары — это средство контроля преподавателей за самостоятельной работой студентов, они непосредственно влияют на уровень подготовки к итоговым формам отчетности — зачетам и экзаменам. В выступлении на семинарском занятии должны содержаться следующие элементы:

- четкое формулирование соответствующего теоретического положения в виде развернутого определения;
- приведение и раскрытие основных черт, признаков, значения и роли изучаемого явления или доказательства определенного теоретического положения;
- подкрепление теоретических положений конкретными фактами политико-правовой действительности, примерами из законодательной либо правоприменительной практики.

Для качественного и эффективного изучения дисциплины необходимо овладение навыками работы с книгой, воспитание в себе стремления и привычки получать новые знания из научной и иной специальной литературы. Без этих качеств не может быть настоящего специалиста ни в одной области деятельности.

Читать и изучать, следует, прежде всего, то, что рекомендуется к каждой теме программой, планом семинарских занятий, перечнем рекомендуемой литературы.

Когда студент приступает к самостоятельной работе, то он должен проявить инициативу в поиске специальных источников. Многие новейшие научные положения появляются, прежде всего, в статьях, опубликованных в журналах.

Надо иметь в виду, что в каждом последнем номере издаваемых журналов публикуется библиография всех статей, напечатанных за год, это облегчает поиск нужных научных публикаций.

Работа с научной литературой, в конечном счете, должна привести к выработке у студента умения самостоятельно размышлять о предмете и объекте изучения, которое должно проявляться:

- в ясном и отчетливом понимании основных понятий и суждений, содержащихся в публикации, разработке доказательств, подтверждающих истинность тех или иных положений;
- в понимании студентами обоснованности и целесообразности, приводимых в книге и статье примеров, поясняющих доказательства и выводы автора. При этом будет уместно, если студент самостоятельно приведет дополнительные примеры к этим выводам;
- в отделении основных положений от дополнительных, второстепенных сведений;
- в способности студента критически разобраться в содержании публикации, определить свое отношение к ней в целом, дать ей общую оценку, характеристику.

Другим важнейшим методическим приемом в учебном процессе является самостоятельная работа студента.

Самостоятельная работа в высшем учебном заведении, является важной организационной формой индивидуального изучения студентами программного материала. Эти слова особенно актуальны в наше время, когда в педагогике высококвалифицированных специалистов широко используется дистанционное обучение, предполагающее значительную самостоятельную работу студента на основе рекомендаций преподавателя.

В современных условиях дидактическое значение самостоятельной подготовки неизмеримо возрастает, а ее цели состоят в том, чтобы:

- повысить ответственность самих обучаемых за свою профессиональную подготовку, сформировать в себе личностные и профессионально-деловые качества;
- научить студентов самостоятельно приобретать знания, формировать навыки и умения, необходимы для профессиональной деятельности;
- развивать в себе самостоятельность в организации, планировании и выполнении заданий, определяемых учебным планом и указаниями преподавателя.

Достигнуть этих целей в ходе самостоятельной работы при изучении дисциплины возможно только при хорошей личной организации своего учебного труда, умении использовать все резервы имеющегося времени и подчинить их профессиональной подготовке.

Самостоятельная работа как метод обучения включает:

- изучение и конспектирование обязательной литературы в соответствии с программой дисциплины;
- ознакомление с литературой, рекомендованной в качестве дополнительной;
- изучение и осмысление специальной терминологии и понятий;
- сбор материала и написание контрольных, конкурсных и дипломных работ;
- изучение указанной литературы для подготовки к промежуточному контролю.
- основными компонентами содержания данного вида работы являются:
- творческое изучение учебных пособий и научной литературы;
- умелое конспектирование;
- участие в различных формах учебного процесса, научных конференциях, в работе кружков и т. д.;
- получение консультаций у преподавателя по отдельным проблемам курса;
- получение информации и опыта о работе профессионалов в процессе производственно-учебной практики;
- знакомство с литературой при формировании своей личной библиотеки и др.

Данный комплекс рекомендаций позволяет студентам овладеть многими важными приемами самостоятельной работы и успешно использовать их при подготовке контрольных по дисциплине.

Игра позволяет влиять на профессиональные навыки студентов. Учебно-производственные ситуации относятся к тем методическим средствам, которые позволяют осуществлять взаимосвязь понятийно-категориального уровня правосознания с поведенческим. В результате

достигается не только интеллектуальный, но и эмоциональный уровень усвоения правовых понятий и идей.

Учебно-тренировочные ситуации являются специфическим методическим приемом, одним из основных видов проблемно-развивающего обучения, благодаря которому усиливается практический интерес студентов к теоретико-правовым вопросам.

Эффективность применения учебных ситуаций зависит от соблюдения следующих условий: знание студентами теоретического материала и наличие достаточного личного опыта и жизненного опыта вообще.

Вместе с тем, обязательным условием эффективного применения учебно-производственных ситуаций на занятиях по дисциплине является сформированность специальных умений: анализировать литературу и источниковую базу, делать анализ, уяснять процессы, происходящие в реальном мире.

Важными в методическом плане на семинарских занятиях являются проводимые **тестовые опросы** и решение задач, которые содействуют превращению знаний в глубокие убеждения, дают простор для развития творческо-эмоциональной сферы, позволяют сделать выводы об эффективности занятий с учащимися, что в итоге повышает интерес к овладению знаниями.

Только сочетая дидактически и органически все методические способы и приемы в их диалектическом единстве и взаимосвязи мы можем добиться должного уяснения учебного материала со стороны студентов.

Методические рекомендации для преподавателей

Тема занятия	Виды учебных занятий	Способы учебной деятельности	Методы обучения, формы педагогического общения	Средства обучения	Формы контроля
1	2	3	4	5	6
Общие положения о жилищном праве	Лекция Семинар	Коллективный Индивидуально-групповой	Методы: объяснительно-иллюстративный, репродуктивный. Формы: монолог/диалог	Учебное пособие Зак-во	Задачи, тесты, устный опрос, обсуждение
Право собственности и другие права на жилые помещения	Лекция Семинар	Коллективный Индивидуально-групповой	Методы: объяснительно-иллюстративный, репродуктивный. Формы: монолог/диалог	Учебное пособие Зак-во	Задачи, устный опрос, обсуждение
Найм жилых помещений жилищного фонда социального использования	Лекция Семинар	Коллективный Индивидуально-групповой	Методы: объяснительно-иллюстративный, репродуктивный. Формы:	Учебное пособие Зак-во	Задачи, устный опрос, обсуждение

			монолог/диалог		
Жилищные и жилищно-строительные кооперативы	Лекция Семинар	Коллективный Индивидуально-групповой	Методы: объяснительно-иллюстративный, репродуктивный. Формы: монолог/диалог	Учебное пособие Зак-во	Задачи, доклады по вопросам семинара с последующим обсуждением
Специализированный жилищный фонд	Лекция Семинар	Коллективный Индивидуально-групповой	Методы: объяснительно-иллюстративный, репродуктивный. Формы: монолог/диалог	Учебное пособие Зак-во	Задачи, устный опрос, обсуждение
Товарищество собственников жилья	Лекция Семинар	Индивидуально-групповой	Методы: объяснительно-иллюстративный, репродуктивный. Формы: монолог/диалог	Учебное пособие Зак-во	Задачи, устный опрос, обсуждение
Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	Лекция Семинар	Индивидуально-групповой	Методы: объяснительно-иллюстративный, репродуктивный. Формы: монолог/диалог	Учебное пособие Зак-во	Доклады по вопросам семинара с последующим обсуждением устный опрос
Управление многоквартирными домами	Семинар	Индивидуально-групповой	Методы: объяснительно-иллюстративный, репродуктивный. Формы: монолог/диалог	Учебное пособие Зак-во	Задачи, устный опрос, обсуждение
Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	Семинар	Индивидуально-групповой	Методы: объяснительно-иллюстративный, репродуктивный. Формы: монолог/диалог	Учебное пособие Зак-во	Задачи, устный опрос, обсуждение
Приватизация	Семинар	Индивидуально-групповой	Методы: объяснительно-иллюстративный, репродуктивный. Формы: монолог/диалог	Учебное пособие Зак-во	Задачи, устный опрос, обсуждение

Тематический план изучения дисциплины «Жилищное право»

С 2022 года набора

форма обучения очная

Наименование разделов и тем	Всего	Трудоемкость по дисциплине					Формируемые компетенции
		Контактная работа	в т.ч.			СР	
			лекции	Подгр /Лаб.	Пр/ Сем		
Тема 1. Общие положения о жилищном праве	7	4	2	-	2	2	ОПК-4
Тема 2. Право собственности и другие права на жилые помещения	7	4	2	-	2	2	ОПК-4
Тема 3. Найм жилых помещений жилищного фонда социального использования	7	4	2	-	2	2	ОПК-4
Тема 4. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы	7	4	2	-	2	2	ОПК-4
Тема 5. Специализированный жилищный фонд	7	4	2	-	2	2	ОПК-4
Тема 6. Товарищество собственников жилья	8	6	2	-	4	4	ОПК-4
Тема 7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	7	6	2	-	4	2	ОПК-4
Тема 8. Управление многоквартирными домами	8	4	2	-	4	4	ОПК-4
Тема 9. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	7	4	2	-	4	2	ОПК-4
Тема 10. Приватизация	7	6	-	-	2	4	ОПК-4

Контроль	7					2	
Итого по дисциплине	72	46	18		28	26	
Зачетных единиц	2						