

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

Кафедра отраслей права

УТВЕРЖДЕНО  
на заседании кафедры  
протокол № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ г.

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЫ**

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

**40.03.01 – «Юриспруденция»**

Профиль подготовки «Государственно-правовой профиль»

Квалификация:  
**Бакалавр**

## **1. Общие положения**

Фонд оценочных средств (ФОС) по дисциплине используется в целях нормирования процедуры оценивания качества подготовки и осуществляет установление соответствия учебных достижений запланированным результатам обучения и требованиям образовательной программы дисциплины. Предметом оценивания являются знания, умения, навыки и (или) опыт деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций у обучающихся. Процедуры оценивания применяются в процессе обучения на каждом этапе формирования компетенций посредством определения для отдельных составных частей дисциплины методов контроля – оценочных средств. Основным механизмом оценки качества подготовки и формой контроля учебной работы студентов являются текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация.

### **1.1. Цель и задачи текущего контроля студентов по дисциплине**

Цель текущего контроля – систематическая проверка степени освоения программы дисциплины «Жилищное право», уровня достижения планируемых результатов обучения - знаний, умений, навыков, в ходе ее изучения при проведении занятий, предусмотренных учебным планом. Задачи текущего контроля:

1. обнаружение и устранение пробелов в освоении учебной дисциплины;
2. своевременное выполнение корректирующих действий по содержанию и организации процесса обучения;
3. определение индивидуального учебного рейтинга студентов;
4. подготовка к промежуточной аттестации.

В течение семестра при изучении дисциплины реализуется традиционная система поэтапного оценивания уровня освоения. За каждый вид учебных действий студенты получают оценку.

### **1.2. Цель и задачи промежуточной аттестации студентов по дисциплине.**

Цель промежуточной аттестации – проверка степени усвоения студентами учебного материала, уровня достижения планируемых результатов обучения и сформированности компетенций на момент завершения изучения дисциплины. Промежуточная аттестация проходит в форме зачета.

Задачи промежуточной аттестации:

1. определение уровня освоения учебной дисциплины;
2. определение уровня достижения планируемых результатов обучения и сформированности компетенций;
3. соотнесение планируемых результатов обучения с планируемыми результатами освоения образовательной программы в рамках изученной дисциплины.

**2. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины**

Таблица 1.

| № 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                       | <p>ОПК-4.1 Знать: основные понятия в области жилищного права; основные нормативные акты, регламентирующие жилищные правоотношения;.</p> <p>ОПК-2.2. Уметь: анализировать и правильно толковать нормы, регулирующие жилищные правоотношения.</p> <p>ОПК-2.3 Владеть: навыками толкования норм жилищного права; навыками работы с нормативно-правовыми актами, регламентирующими жилищные правоотношения.</p> | Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач |
| 1.2   | Тема 2. Право собственности и другие права на жилые помещения | ОПК-4                       | <p>ОПК-4.1 Знать: основные понятия в области жилищного права; основные нормативные акты, регламентирующие жилищные правоотношения;.</p> <p>ОПК-2.2. Уметь:</p>  | Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач |

|     |  |       |  |  |
|-----|--|-------|--|--|
|     |  |       | <p>анализировать и правильно толковать нормы, регулирующие жилищные правоотношения.</p> <p>ОПК-2.3 Владеть: навыками толкования норм жилищного права; навыками работы с нормативно-правовыми актами, регламентирующими жилищные правоотношения.</p>  |  |
| 2.3 | Тема 3. Найм жилых помещений жилищного фонда социального использования | ОПК-4 | <p>ОПК-4.1 Знать: основные понятия в области жилищного права; основные нормативные акты, регламентирующие жилищные правоотношения;</p> <p>ОПК-2.2. Уметь: анализировать и правильно толковать нормы, регулирующие жилищные правоотношения.</p> <p>ОПК-2.3 Владеть: навыками толкования норм жилищного права; навыками работы с нормативно-правовыми актами, регламентирующими жилищные правоотношения.</p> | Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач |
| 2.4 | Тема 4. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы                    | ОПК-4 | <p>ОПК-4.1 Знать: основные понятия в области жилищного права; основные нормативные акты,</p>   | Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач |

|     |  |       |   |  |
|-----|--|-------|---|--|
|     |  |       | <p>регламентирующие жилищные правоотношения;.</p> <p>ОПК-2.2. Уметь: анализировать и правильно толковать нормы, регулирующие жилищные правоотношения.</p> <p>ОПК-2.3 Владеть: навыками толкования норм жилищного права; навыками работы с нормативно-правовыми актами, регламентирующими жилищные правоотношения.</p>   |  |
| 2.5 | Тема 5. Специализированный жилищный фонд | ОПК-4 | <p>ОПК-4.1 Знать: основные понятия в области жилищного права; основные нормативные акты, регламентирующие жилищные правоотношения;.</p> <p>ОПК-2.2. Уметь: анализировать и правильно толковать нормы, регулирующие жилищные правоотношения.</p> <p>ОПК-2.3 Владеть: навыками толкования норм жилищного права; навыками работы с нормативно-правовыми актами, регламентирующими жилищные правоотношения.</p> | Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач |

|     |  |       |   |  |
|-----|--|-------|---|--|
| 2.6 | Тема 6.<br>Товарищество<br>собственников жилья         | ОПК-4 | <p>ОПК-4.1 Знать: основные понятия в области жилищного права; основные нормативные акты, регламентирующие жилищные правоотношения;.</p> <p>ОПК-2.2. Уметь: анализировать и правильно толковать нормы, регулирующие жилищные правоотношения.</p> <p>ОПК-2.3 Владеть: навыками толкования норм жилищного права; навыками работы с нормативно-правовыми актами, регламентирующими жилищные правоотношения.</p> | Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач |
| 2.7 | Тема 7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги | ОПК-4 | <p>ОПК-4.1 Знать: основные понятия в области жилищного права; основные нормативные акты, регламентирующие жилищные правоотношения;.</p> <p>ОПК-2.2. Уметь: анализировать и правильно толковать нормы, регулирующие жилищные правоотношения.</p> <p>ОПК-2.3 Владеть: навыками толкования норм жилищного права; навыками работы с</p>   | Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач |

|     |  |       |  |  |
|-----|--|-------|--|--|
|     |  |       | нормативно-правовыми актами, регламентирующими жилищные правоотношения.  |  |
| 2.8 | Тема 8. Управление многоквартирными домами   | ОПК-4 | <p>ОПК-4.1 Знать: основные понятия в области жилищного права; основные нормативные акты, регламентирующие жилищные правоотношения;</p> <p>ОПК-2.2. Уметь: анализировать и правильно толковать нормы, регулирующие жилищные правоотношения.</p> <p>ОПК-2.3 Владеть: навыками толкования норм жилищного права; навыками работы с нормативно-правовыми актами, регламентирующими жилищные правоотношения.</p> | Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач |
| 2.9 | Тема 9. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах | ОПК-4 | <p>ОПК-4.1 Знать: основные понятия в области жилищного права; основные нормативные акты, регламентирующие жилищные правоотношения;</p> <p>ОПК-2.2. Уметь: анализировать и правильно толковать нормы, регулирующие жилищные правоотношения.</p>   | Устный опрос, доклады, круглый стол, обсуждение ситуационных задач |

|  |                          |       |   |  |
|--|--------------------------|-------|---|--|
|  |                          |       | ОПК-2.3 Владеть:<br>навыками<br>толкования норм<br>жилищного права;<br>навыками работы с<br>нормативно-<br>правовыми актами,<br>регламентирующими<br>жилищные<br>правоотношения.  |  |
| 2.10   | Тема 10.<br>Приватизация | ОПК-4 | ОПК-4.1 Знать:<br>основные понятия в<br>области жилищного<br>права; основные<br>нормативные акты,<br>регламентирующие<br>жилищные<br>правоотношения;.<br><br>ОПК-2.2. Уметь:<br>анализировать и<br>правильно толковать<br>нормы,<br>регулирующие<br>жилищные<br>правоотношения.<br><br>ОПК-2.3 Владеть:<br>навыками<br>толкования норм<br>жилищного права;<br>навыками работы с<br>нормативно-<br>правовыми актами,<br>регламентирующими<br>жилищные<br>правоотношения. | Устный опрос,<br>доклады, круглый<br>стол, обсуждение<br>ситуационных<br>задач |
| Результат достижения планируемых результатов изучения дисциплины |                          |       | Зачет   |  |

### 3. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

#### 3.1. 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.

### 3.2. Критерии оценивания (зачет)

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

«Зачтено» выставляется студенту при условии, что студент твердо знает программный материал, грамотно и последовательно его излагает, увязывает с практикой, владеет необходимыми умениями и навыками в выполнении практических заданий и решении задач.

«Не зачтено» выставляется студенту при условии, что студент не знает значительной части основного программного материала, в ответе допускает существенные ошибки, неправильные формулировки, не владеет необходимыми умениями и навыками в выполнении практических заданий и решении задач.

### 4. Типовые контрольные задания (тесты, рефераты, курсовые работы, кейсы и др.) и методические материалы, процедуры оценивания знаний, умений и навыков

#### Тест по теме 1 «Общие положения о жилищном праве»

Вопрос 1. Использование жилого помещения не допускается для

Выберите один ответ:

- a. осуществления профессиональной деятельности или предпринимательской
- b. осуществления индивидуально-предпринимательской деятельности
- c. осуществления профессиональной деятельности
- d. осуществления предпринимательской деятельности

Вопрос 2. Жилищный фонд - это?

Выберите один ответ:

- a. совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.
- b. общее число помещений для проживания граждан, располагающихся в пределах РФ
- c. все здания, сооружения и квартиры, на территории Российской Федерации, в которых могут постоянно или временно проживать граждане.
- d. совокупность всех жилых помещений, принадлежащих Российской Федерации.

Вопрос 3. Жилищные права не могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты:

Выберите один ответ:

- a. обеспечения обороны страны и безопасности государства.
- b. нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц
- c. основ конституционного строя
- d. основ правопорядка, морали и нравственности

Вопрос 4. Жилищное право не регулирует отношения, связанные с:

Выберите один ответ:

- a. социальным наймом жилых помещений
- b. предоставлением коммунальных услуг
- c. содержанием и ремонтом жилых помещений
- d. коммерческим наймом жилых помещений

Вопрос 5. Жилищное законодательство основывается на:

Выберите один ответ:

- a. Положения Конституции РФ, ЖК РФ, иных фз и подзаконных нормативных актов
- b. принципах справедливости, добросовестности, беспрепятственного осуществления своих прав и обязанностей
- c.

необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище

- d.

необходимости обеспечения гражданами самостоятельно условий для осуществления их на жилище

Вопрос 6. Жилым помещением признается:

Выберите один ответ:

- a. изолированное помещение, которое пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).
- b. изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан и юридических лиц (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).
- c. изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).
- d. помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).

Ключи 1-d, 2-a, 3-d, 4-d, 5-c, 6-c

### **Задачи по теме 2 «Право собственности и другие права на жилые помещения»**

**Задача 1.** Индивидуальный предприниматель Иванова И.И. (далее - заявитель, предприниматель) обратилась в Арбитражный суд с заявлением о признании действий Отделения государственного пожарного надзора Нского района Главного управления Министерства чрезвычайных ситуаций России по Нской области (далее - заинтересованное лицо, Отделение) по организации и проведению внеплановой выездной проверки, результаты которой отражены в Акте проверки № 11 от 02.12.2019 незаконными и предписания по устранению выявленных нарушений требований пожарной безопасности № 11/1/19 от 10.12.2019 недействительным.

Возражая против удовлетворения требований заинтересованное лицо пояснило, что в ходе проверки было установлено, что нарушены требования законодательства РФ:

- изменено функциональное назначение жилой квартиры;

- при изменении функционального назначения отдельного помещения в существующем здании не выполнены требования действующего нормативно правового документа в соответствии с новым назначением этого помещения, а именно: помещения магазина не имеют входа и эвакуационного выхода, изолированных от жилой части здания.

Возражая на доводы заинтересованного лица заявитель пояснила, что действующего законодательства не нарушала, помещение использовала по назначению в соответствии с частью 2 статьи 17 ЖК РФ, в магазине она занимается предпринимательской деятельностью, а именно торгует косметикой, в связи с чем Акт о выявлении нарушений является недействительным.

#### **Вопросы:**

- Какое решение примет суд? Свой ответ обоснуйте с точки зрения права.

- Наличие каких обстоятельств необходимо доказывать для признания ненормативного акта недействительным? Свой ответ обоснуйте с точки зрения права.

**Задача 2.** АО "Банк" (далее – «Истец») обратилось в суд с иском к Иванову И.И. (далее – «Ответчик») о взыскании причиненного ущерба в размере 5 000 000 руб.,

судебных расходов в сумме 100 000 руб., указывая, что 01.12.2019 г. произошел пожар в принадлежащей ответчику на праве собственности квартире по адресу: Город Нск, ул. Н-ная, д.5, кв.4; в результате тушения пожара произошло затопление нежилых помещений (офиса) данного банка.

Данную сумму ущерба и судебных расходов истец просил взыскать с ответчика на основании ст. ст. 1064, 210, 292, 322, 323 ГК РФ, ст. ст. 30, 17, 31 ЖК РФ, ст. ст. 34, 38 ФЗ от 21.12.1994 г. N 69-ФЗ "О пожарной безопасности", ст. 13 Закона г. Москвы от 27.01.2010 г. N 2 "Основ жилищной политики г. Москвы", Постановления Правительства РФ от 21.01.2006 г. N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

Ответчик просил в удовлетворении исковых требований отказать, ссылаясь на то, что в квартире проживал дедушка Ответчика, которому на момент смерти в результате пожара было более 86-ти лет, он передвигался с трудом, захламил квартиру и в следствие его невнимательности произошел пожар. Ответчик в наследство бабушки не вступал, процессуального правопреемства у него не возникло, в связи с чем в иске следует отказать в полном объеме. Также ответчик ссылаясь на положения ГК РФ, в соответствии с которыми вред возмещается лицом, причинившим его. Кроме того, Банк не является собственником помещения, в котором произошел пожар, а потому не имеет права требовать возмещения ущерба.

Опровергая указанные доводы Банк ссылаясь на материалы проверки факта преступления, в которых ответчик говорил о том, что ему было известно о плохом самочувствии деда и он не должен был оставлять пожилого человека одного без помощи в квартире.

**Вопросы:**

- Имеет ли значение для разрешения дела то обстоятельство, что дедушка Ответчика проживал в указанном помещении без договора? Свой ответ обоснуйте с точки зрения права.

- Какое решение примет суд? Свой ответ обоснуйте с точки зрения права.

**Задача 3.** В двухкомнатной (не коммунальной) квартире проживают две семьи: в одной комнате Ивановы, в другой комнате Петровы. Квартира находится в общей долевой собственности. Ивановы обратились в суд с иском о выселении Петровых из квартиры на основании статьи 35 ЖК РФ в связи с тем, что Петровы систематически нарушают права и законные интересы соседей – Ивановых. Нарушение прав соседей проявляется в следующем: постоянно ругаются, мусорят в квартире, не убирают места общего пользования, специально хлопают дверьми, гремят посудой, ходят по квартире в уличной обуви, угрожают, роются в вещах истцов, сокращают срок службы сантехники, в ноябре 2019 года взломали дверь, о чем был составлен акт председателем ТСЖ. Кроме того, Петровы находятся в длительном конфликте с Ивановыми, что также служит основанием для выселения.

В мае 2019 года Ивановы направляли Петровым письменное предупреждение о недопустимости злоупотребления своими правами.

**Вопросы:**

Каков порядок выселения граждан из жилого помещения? Какие обстоятельства подлежат доказыванию?

Какое решение примет суд?

Свой ответ обоснуйте с точки зрения права.

**Задача 4.** М. обратилась в суд с иском к И., управляющей компании, в котором просила суд взыскать солидарно стоимость восстановительного ремонта жилого объекта недвижимости в размере 327 200 руб., судебные расходы по проведению оценки причиненного ущерба, расходы на производство судебной экспертизы, расходы по уплате

госпошлины, указав в обоснование заявленных требований, что произошел залив квартиры 5, в которой в настоящий момент проживает М.

Причиной залива является срыв трубы на разводке горячего водоснабжения в квартире 6, расположенной этажом выше, собственником которой является И. Разрыв трубы прошел в системе горячего водоснабжения И. до первого крана на трубе, установленного в квартире.

**Вопросы:**

Какие обстоятельства следует установить суду для правильного разрешения спора?

Можно ли в данном случае говорить о наличии солидарной ответственности между И. и управляющей компанией?

Кто в данном случае будет нести ответственность за протечку? Изменится ли ответ, если разрыв в трубе произойдет после крана?

Свой ответ обоснуйте с точки зрения права.

**Задача 5.** Иванова обратилась в суд с иском к Петровым о возложении на них обязанности установить снегозадержатели на скате крыши жилого дома 8 и устранить перепад высот тротуара и двора, для чего убрать весь строительный мусор в установленный срок.

В обоснование исковых требований указано, что стороны проживают в жилом доме 8, который является памятником истории и архитектуры. Ответчикам на праве собственности принадлежит квартира 3, истцу - 4. С левого фасада дома ответчики самовольно возвели пристройку. Принадлежащая ответчикам часть дома имеет двухскатную кровлю, покрытую оцинкованными металлическими листами и не оборудованную системами снегозадержания. Отсутствие снегозадержателей приводит к лавинообразному сходу снега и льда с крыши дома на тропу, ведущую к входу квартиры 4. Двор дома ответчики засыпали строительным мусором, в результате чего перед калиткой образовался перепад высот тротуара и двора в 20 см, чем создана опасность получения травм, а также определенные трудности и неудобства для истца, имеющей преклонный возраст.

В ходе судебного разбирательства судом было установлено, что что ответчиками возведена пристройка к квартире 3 дома 38, находящаяся в их фактическом пользовании, без получения необходимых разрешений.

Ответчики возражали против удовлетворения заявленных требований, указывали на то, что крыша является общим имуществом и снегозадержатели должны устанавливаться за счет всех собственников, а не только Петровых.

Какое решение примет суд? Какой правовой статус будет иметь пристройка Петровых на крыше и кто несет бремя ее содержания, если нам известно, что ее возводили без согласия других собственников, однако вступим в законную силу решением суда в признании данной пристройки самовольной постройкой отказано?

Свой ответ обоснуйте с точки зрения права.

**Задачи по Теме 3 «Найм жилых помещений жилищного фонда социального использования»**

**Задача 1.** Иванова Мария Ивановна обратилась в суд с иском к Комитету имущественных отношений города Санкт-Петербурга, Отделу по вопросам миграции ОМВД России по району Н об обязанности заключить договор социального найма. В обоснование исковых требований истец указала, что в 1980 году она была вселена в данное общежитие на основании решения работодателя РСУ-3 РСТ. В настоящее время данное общежитие утратило статус такового, а истец продолжает проживать в жилом помещении с дочерью,

исправно платит коммунальные платежи, задолженность по коммунальным платежам у Истца отсутствует, при этом Комитет имущественных отношений не предпринимает никаких мер для выселения Истца с дочерью из занимаемого жилого помещения. Однако Комитет имущественных отношений отказывает в заключении с ней договора социального найма.

Выбран ли Истцом надлежащий способ защиты нарушенного права? Ответ обоснуйте.

Какие обстоятельства следует доказывать при обращении с иском об обязанности заключить договор социального найма? Ответ обоснуйте.

Какое решение примет суд и почему? Ответ обоснуйте.

**Задача 2.** Иванова И.И. с 03.03.2005 г. зарегистрирована по месту жительства в качестве члена семьи нанимателя - ее сына Иванова Е.М., совместно с ними проживает брат Иванова Е.М. – Иванов Б.М. в комнате площадью 19,1 кв. м (помещение N 25) в 15-комнатной коммунальной квартире, ранее входившей в состав общежития, принадлежавшего железной дороге и на основании распоряжения КУГИ Санкт-Петербурга от 03.08.2004 г. N-р переданного в 2006 году для обслуживания и ремонта ГУ "Жилищное агентство нского района Санкт-Петербурга.

Иванова И.И. является инвалидом 2 группы и состоит с 12.03.2015 г. на учете нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, с правом на внеочередное предоставление жилого помещения на основании п. 3 ч. 2 ст. 57 Жилищного кодекса Российской Федерации (как лицо, страдающее тяжелой формой хронического заболевания, включенного в перечень, предусмотренный пунктом 4 части 1 статьи 51 ЖК РФ) - Наниматель Иванов Е.М. также состоит на учете нуждающихся в жилых помещениях с 2003 г.

Комнату N 2 площадью 18,1 кв. м в той же квартире занимает Сидоров Станислав Борисович, которому она была предоставлена до передачи общежития в ведение Санкт-Петербурга, на основании договора найма от 26.07.2015 N 89, заключенного с ОАО "РЖД". Сидоров С.Б. с 21.09.2006 г. зарегистрирован по месту жительства по другому адресу: в квартире, принадлежащей на праве собственности его матери Сидорова С.Б.

Иванова И.И. в сентябре 2015 г. обратилась в суд с исковым заявлением, в котором, просила обязать районную администрацию предоставить комнату N 2 площадью 18,1 кв. м в коммунальной квартире по указанному выше адресу Ивановой И.И. по договору социального найма, с включением в договор ее сыновей в качестве членов семьи нанимателя, признав договор найма с Сидоровым С.Б. утратившим силу с 26.07.2015 г., установив факт постоянной регистрации и проживания последнего с 21.09.2006 г. по другому адресу. В обоснование данных требований истица указала на свою нуждаемость в жилом помещении.

Какое решение примет суд? Свой ответ обоснуйте.

Что является критерием нуждаемости в жилом помещении? Ответ обоснуйте.

**Задача 3.** Иванова И.И. стояла на учете нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования с 2000 года. Договор социального найма с ней не заключен по настоящий день.

Сидоров А.И. стоял на учете нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования с 2010 года. В 2017 году Сидорову было предоставлено жилое помещение по договору социального найма. В 2018 году Сидоров А.И. женился на Ивановой И.И. и Иванову сняли с учета нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (без ее заявления). Оба проживают и вставали на учет в Санкт-Петербурге.

Иванова И.И. посчитала свои права нарушенными, обратилась за консультацией к адвокату.

Были ли нарушены права Ивановой И.И. с учетом действующего регионального законодательства? Свой ответ обоснуйте.

Если право Ивановой И.И. было нарушено, то как ей следует его восстановить, если в судебном порядке, то с каким иском ей следует обратиться и почему? Свой ответ обоснуйте.

**Задача 4.** Сидоров обратился в суд с иском к администрации г. Сосновый Бор ЛО, ТУ Росимущества в ЛО о внеочередном предоставлении жилого помещения. В обоснование заявленных исковых требований указав, что истец состоит на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договорам социального найма, также состоит на учете в ПНД в связи с имеющейся у Сидорова Эпилепсией с частыми припадками, проживает с матерью в доме сестры, где вместе с ними проживают 12 человек. Имеющееся у Сидорова заболевание входит в утвержденный перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых совместное проживание граждан в одной квартире невозможно.

В отзыве на исковое заявление представители администрации . Сосновый Бор ЛО, ТУ Росимущества в ЛО просят решение суда отменить, указывая, что Сидоров отнесен к социальной группе нуждающихся в особой поддержке государства. Полномочия по оказанию такой поддержки органам местного самоуправления и соответствующее финансирование законом не переданы.

Каковы условия для внеочередного предоставления жилого помещения? Ответ обоснуйте.

Являются ли какие-либо заболевания основаниями, для внеочередного предоставления жилого помещения? Относится ли к ним эпилепсия? Кто устанавливает перечень указанных заболеваний? Ответ обоснуйте.

Какое решение примет суд? Свой ответ обоснуйте.

**Задача 5.** Иванова обратилась в суд с административным иском к администрации Города Нска, в котором просила признать недействующим и отменить постановление

администрации Нска N 983 от 14.10.2015 "Об установлении цели использования здания по адресу: / \_\_/, в качестве наемного дома коммерческого использования".

В обоснование заявленных требований указано, что Иванова и члены ее семьи занимают квартиру / \_\_/, жилой площадью / \_\_/ кв. м на основании договора социального найма общежития N 100, заключенного 01.01.2006 с Нским военно-медицинским институтом. В связи с чем администрация Города Нска не имела правовой возможности определять цель использования дома / \_\_/ в качестве наемного дома коммерческого использования.

Кто может определять цель использования дома в качестве наемного? Какие дома нельзя определять в качестве наемных? Свой ответ обоснуйте.

Права ли Иванова и какое решение примет суд? Свой ответ обоснуйте.

#### **Задачи по Теме 4 «Жилищные и жилищно-строительные кооперативы»**

**Задача 1.** Иванов обратился в Энский районный суд с иском к ЖСК 001, в котором просил суд признать внеочередное собрание членов ЖСК 001 от 11 ноября 2019 года нелегитимным, а решение, принятое на данном собрании – недействительным, поскольку Иванов как член ЖСК не был извещен о собрании; признать Устав ЖСК 001 от 15 мая 1996 года недействительным; обязать ЖСК 001 привести Устав в соответствие с действующим законодательством; обязать ЖСК 001 обеспечить беспрепятственный доступ к документам ЖСК 001.

Ответчик исковые требования не признал, против их удовлетворения возражал, пояснил следующее: в соответствии с Уставом ЖСК 001 от 15.05.1996 вся информация об общих собраниях размещается на стенде в первой парадной, информация о собрании была размещена, что является надлежащим извещением всех участников ЖСК. Кроме того, ЖСК 001 не обязано приводить свой Устав в соответствие с действующим законодательством, поскольку Устав был принят до принятия ЖК РФ и кроме того в целом не противоречит нормам ЖК РФ, а форму извещения участников собрания можно установить любую. Кроме того, вступая в ЖСК Иванов написал заявление о том, что с Уставом ЖСК 001 ознакомлен, текст ясен и понятен, кроме того, согласно пункту Устава 8.14 ознакомление с документами ЖСК, в т.ч. Уставом происходит на основании письменного заявления члена ЖСК с согласия Председателя ЖСК, указанное заявление рассматривается 2 месяца. Несоблюдение Истцом порядка подачи заявления на ознакомление с Уставом и в этой связи отказ в предоставлении документов ЖСК не являются чинением препятствий со стороны ЖСК 001. В этой связи исковые требования удовлетворению не подлежат.

Истец возразил, что поскольку он живет в 5 парадной, а замки на парадных – кодовые, у него нет доступа к первой парадной и стенде?

Вопрос 1. Какое решение примет суд? Ответ письменно обоснуйте.

Вопрос 2. Какие извещения о проведении собрания являются надлежащими? Ответ письменно обоснуйте.



**Задача 2.** Сидорова обратилась в суд с иском к ЖСК "Светлячок" о принятии ее в члены указанного кооператива и зачете денежных средств в размере 6 500 000 руб., уплаченных ею по договору долевого участия в строительстве, в счет паевого взноса, указав, что в соответствии с договором N 7 от 10 июля 2013 г. и дополнительным соглашением N 8 от 7 декабря 2014 г., заключенными с ООО "Гладиолус", она стала участником долевого строительства жилого дома по адресу: "<...>", оплатила стоимость предмета договора - нежилого помещения.

После признания решением Арбитражного суда Тамбовской области ООО "Гладиолус" несостоятельным (банкротом) права застройщика на объект незавершенного строительства по указанному адресу переданы ЖСК "Светлячок", за которым зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства и право аренды на земельный участок под ним.

Заявления Сидоровой от 30 мая 2018 г. и 8 января 2019 г. о принятии в члены этого кооператива с зачетом в счет первоначального паевого взноса внесенных ею в ООО "Гладиолус" денежных средств оставлены без ответа. Полагая, что имеет право на паевой взнос, соответствующий ее доле в возведенном на средства участников долевого строительства объекте, а соответственно, и на вступление в члены ЖСК "Светлячок", истец обратилась в суд.

Представитель ЖСК "Светлячок" в судебном заседании иск не признала, просила в его удовлетворении отказать, ссылаясь на то, что Сидорова не вступала в дело о банкротстве ООО «Гладиолус» в качестве участника строительства, текущие взносы не оплачивала, а также на то, что ЖСК «Светлячок» не является правопреемником ООО «Гладиолус», и поскольку Сидорова не была участником дела о банкротстве ее требования по договору ДДУ прекращены и никаких притязаний на квартиру она не имеет.

Вопрос 1. Какое решение примет суд? Ответ письменно обоснуйте.

Вопрос 2. Как могут защитить свои права дольщики, если застройщик признан банкротом, они не являлись участниками дела о банкротстве, а объект незавершенного строительства передан новому ЖСК? Ответ письменно обоснуйте

**Задача 3.** Иванова обратилась в Арбитражный суд с иском к ЖСК «Светлячок» и местной Администрации Нского района, ссылаясь на то, что в результате ненадлежащего исполнения обязанности по содержанию ливневой канализации автомобилю истца причинен ущерб в 94 506 рублей. ДТП произошло в результате наезда автомобиля на сток ливневой канализации, на котором отсутствовали оградительные прутья. Ливневая канализация проходит частично по земельному участку, сформированному для эксплуатации многоквартирного жилого дома, принадлежащего ЖСК «Светлячок», а частично по земельному участку, предназначенному для эксплуатации нежилого здания торгового центра.

ЖСК «Светлячок» возражало против удовлетворения исковых требований, ссылаясь на то, что оно является ненадлежащим ответчиком по делу, а также на положения Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления № 131-ФЗ».

Местная администрация против удовлетворения исковых требований возражала, ссылаясь на то, что она является ненадлежащим ответчиком по делу, ссылаясь на обязанность ЖСК «Светлячок» содержать принадлежащее ему имущество, в т.ч. ливневой канализации.

Истец от проведения экспертизы отказалась.

Вопрос 1. Кто является надлежащим ответчиком по делу? Ответ письменно обоснуйте.

Вопрос 2. Какое решение примет суд? Ответ письменно обоснуйте.

Задача 4. Иванова обратилась в суд с иском к ЖСК "Светлячок" о возложении обязанности обеспечить беспрепятственный подъезд, указав в обоснование заявленных требований, что является собственником квартиры N ..., расположенной по адресу: ..., корпус ..., в многоквартирном жилом доме, в котором создан ЖСК "Светлячок", и членом созданного жилищно-строительного кооператива. С 20 июля 2019 г. Ивановой фактически установлен запрет свободного подъезда к жилому многоквартирному дому, где она проживает с семьёй, а также парковки принадлежащего ей транспортного средства, в том числе въезд и парковка на дворовой территории. Неоднократные обращения Ивановой к правлению ЖСК "Светлячок" с требованиями устранить указанные ограничения остались без ответа. Просила обязать ответчика обеспечить ей беспрепятственный подъезд к жилищу путём предоставления ей брелока - индивидуальной магнитной карты, иного технического устройства, для свободного проезда в любое время суток через шлагбаум на дворовую территорию многоквартирного жилого дома с возможностью парковки принадлежащего ей транспортного средства в любое время суток на любом свободном месте.

Представители ответчика исковые требования не признали, просили отказать в их удовлетворении.

Ответчик иск не признал, указал на то, что решение ЖСК "Светлячок" 14 июня 2017 г. на общем собрании собственников квартир многоквартирного дома - членов ЖСК об организации парковочного пространства в многоквартирном доме и было утверждено "Положение о порядке въезда и парковки автотранспорта на придомовой территории".

Согласно Положению о порядке въезда и парковки автотранспорта на придомовой территории, утверждённому общим собранием членов ЖСК "Светлячок", право на беспрепятственный въезд на огороженную территорию части двора дома в течение суток имеет легковой транспорт, принадлежащий собственникам помещений в доме и зарегистрированный в установленном порядке в Правлении ЖСК "Светлячок", стоянка на

огороженной части придомовой территории незарегистрированного транспорта запрещена.

16 апреля 2019 г. на собрании автовладельцев по вопросу организации парковочных мест и благоустройства придомовой территории принято решение о лишении Ивановой возможности парковать автомобиль, принадлежащий истцу на огороженной придомовой территории за нарушение Правил парковки, утверждённых на общем собрании автовладельцев и за нарушение Положения о порядке въезда и парковки автотранспорта, возвратить ранее внесённые ею денежные средства, её первоначальный взнос.

Вопрос 1. Определите правовую природу требований Ивановой. Ответ обоснуйте.

Вопрос 2. Какое решение примет суд и почему? Ответ обоснуйте.

### **Задание по Теме 5 «Специализированный жилищный фонд»**

Задача 1. Иванов Иван Иванович, действующий в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей Иванова А.И., Иванова С.И обратился в суд с иском к ответчикам Администрации Энского района, Департаменту городского имущества адрес о признании права пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. Энск, ул. Ленина, д.4, к.5, кв 7, обязанности заключить договор социального найма жилого помещения, включив в качестве членов семьи несовершеннолетних детей.

В обоснование заявленных исковых требований указано, что истец зарегистрирован по адресу: адрес, однако, фактически проживает в спорной квартире вместе с детьми. Год назад умерла его супруга Иванова М.С., зарегистрированная в данной квартире, с которой истец состоял в законном браке с 1999 года. Указанная квартира была выделена бабушке умершей супруги – Семеновой Л.В, в качестве служебного жилого помещения решением исполкома Энского райсовета, которая умерла в 2002 году.

В связи с передачей жилого помещения в муниципальную собственность оно утратило статус служебного, истец имеет право проживать с несовершеннолетними детьми в спорном жилом помещении на условиях договора социального найма, в связи с чем, обратился в суд с настоящим иском.

Администрация Энского района просила в удовлетворении исковых требований отказать ввиду отсутствия для этого предусмотренных законом оснований, поскольку здание, в котором находится спорное жилое помещение, до введения в действие Жилищного кодекса РФ находилось в муниципальной собственности, а не принадлежало государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, при этом, передачей здания из муниципальной собственности адрес в муниципальную собственность адрес правовой режим помещения также не изменен. Также Администрация ссылалась на то, что Иванов И.И. с детьми регистрации в спорном помещении не имеет, не вселялся в жилое помещение с согласия в письменной форме Семеновой Л.И. и членов ее семьи, а также наймодателя, соответственно, в значении положений ЖК РФ не является членом семьи Семеновой Л.И.

и не обладает правом пользования жилым помещением наравне с нанимателем, в связи с чем, не установил предусмотренных законом оснований для признания за истцом права пользования жилым помещением и обязанности заключения договора социального найма.

Вопрос 1. Кто является членом семьи нанимателя в значении положений ЖК РФ? Ответ письменно обоснуйте.

Вопрос 2. Какие обстоятельства подлежат выяснению для правильного разрешения дела? Ответ письменно обоснуйте.

Вопрос 3. Есть ли в данном случае основания для предъявления встречного иска? Можно ли выселить лиц, которые не имеют регистрации в спорном жилом помещении и документов об их вселении нет? Ответ письменно обоснуйте.

Вопрос 4. Какое решение примет суд? Ответ письменно обоснуйте.

Задача 2. УМВД России по г. Энску обратилось в суд с иском к Иванову И.Н., Ивановой Е.С., действующей также в интересах несовершеннолетних Иванова М.И. и Иванова Е.И., о выселении без предоставления другого жилого помещения и снятии с регистрационного учета по месту жительства, ссылаясь на то, что Иванов И.Н. на основании договора найма служебного жилого помещения от 20 марта 2016 г. является нанимателем служебного жилого помещения, расположенного по адресу: г. Энск, ул. Ленина, д.14, кв. 8. Вместе с ним в эту квартиру вселены члены его семьи: жена Иванова Е.С., несовершеннолетние дети Иванов М.И. и Иванов Е.И. Жилое помещение предоставлено нанимателю во временное пользование на период службы в органах внутренних дел по Костромской области. Приказом УМВД России по г. Энску от 1 ноября 2016 г. В декабре 2019 года Иванов И.Н. уволен из органов внутренних дел по пункту по собственному желанию, общий стаж работы в УМВД составляет 13 лет 4 месяца, в связи с чем договор найма служебного жилого помещения от 20 марта 2016 прекращен, спорную квартиру ответчики до настоящего времени не освободили.

Ответчики просили в удовлетворении исковых требований отказать, ссылались на стаж работы Иванова И.Н. в УМВД, а также на свою нуждаемость в жилом помещении за неимением иного для проживания, пояснили, что на учете в качестве нуждающихся не состоят.

Вопрос 1. Есть ли льготы для предоставления жилых помещений сотрудникам ОВД, полиции? Ограничение на их выселении? Имеет ли значение стаж? Ответ письменно обоснуйте.

Вопрос 2. Какое решение примет суд? Ответ письменно обоснуйте.

Задача 3. Администрация муниципального образования сельского поселения обратилась с иском к Алексееву А.А., Алексеевой А. Е., действующих также в интересах несовершеннолетней Алексеевой А.В. 2007 г.р., о выселении из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. В обоснование иска истец указал, что спорное жилое помещение и коммунальная квартира N 7 где истцу по договору социального найма предоставлена комната площадью 24,8 находятся в муниципальной собственности. Дом подлежал капитальному ремонту. Истец в 1994 году на основании

Постановления Главы администрации Энского муниципального района на время проведения капитального ремонта дома был переселен в спорную квартиру. В 2004 году после завершения капитального ремонта дом был принят в эксплуатацию, однако, ответчики отказываются переселяться в ранее занимаемое жилое помещение, проживают в спорной двухкомнатной квартире.

Алескеевы от своего имени и от имени несовершеннолетней Алексеевой А.В., 2007 года рождения исковые требования не признали, пояснили, что их семья зарегистрирована в коммунальной квартире. Комната в коммунальной квартире, где они зарегистрированы, непригодна для проживания, после проведения капитального ремонта проводился ее текущий ремонт, однако, недостатки не устранены: в комнате отсутствует вентиляция. В спорной квартире они проживают более 20 лет, просили в иске отказать.

Вопрос 1. Что такое маневренный фонд, в каких случаях их него предоставляются квартиры? Ответ письменно обоснуйте.

Вопрос 2. Могут ли Алексеевы приватизировать жилье маневренного фонда, в котором проживают больше 20 лет? Ответ письменно обоснуйте.

Вопрос 2. Есть ли требования к проведению капитального ремонта и законные основания для отказа в принятии его результатов? Ответ письменно обоснуйте.

Вопрос 3. Какое решение примет суд? Ответ письменно обоснуйте.

Задача 4. Истец обратился в суд с указанным иском к Левину А.Б., Левиной А.А., Левиной М.А. о признании утратившим действие ордера N 85 от 1 сентября 1997 года на право пользования жилым помещением в общежитии, выселении и снятии с регистрационного учета из указанного помещения ответчиков без предоставления других жилых помещений. В обоснование заявленных требований истец указал, что за ним закреплено на праве оперативного управления общежитие, в которое 1 сентября 1997 г. были вселены Левины на основании ордера N 85, выданного начальником службы эксплуатации служебного жилого фонда при штабе тыла МВД России. Данное жилое помещение было представлено Левину и членам его семьи в связи с прохождением службы в прокуратуре РФ. До настоящего времени договор найма специализированного жилого помещения с Левиным не заключен, правовых оснований для проживания Левина и членов ее семьи не имеется, т.к. не принадлежат ни к одной из категорий, указанных в ч. 2 ст. 103 ЖК РФ.

Ответчики возражали против удовлетворения иска, ссылаясь на то, что спорное жилое помещение было предоставлено Левину и членам его семьи в связи с прохождением службы в прокуратуре РФ на основании ордера, также с 2002 года по настоящее время Левин стоит на учете о улучшению жилищных условий с сыном, кроме того Левин является пенсионером по старости

Вопрос 1. Какие обстоятельства подлежат доказыванию при разрешении спора? Ответ письменно обоснуйте.

Вопрос 2. Какое решение примет суд? Ответ письменно обоснуйте.

## Задача по Теме 6 «Товарищество собственников жилья»

**Задание 1.** Собственники дома №67 провели общее собрание на котором приняли решение о создании ТСЖ «Нафаня» и расторжении договора с управляющей компанией ООО «УК Чистюля». В этой связи председатель ТСЖ «Нафаня» обратился к управляющей компании с заявлением о передаче комплекта документов по управлению 67-квартирным домом, а именно проектно-сметную документацию на дом, технический паспорт дома, лицевые счета, поквартирные карточки жильцов дома, личные карточки жильцов дома, акт приема передачи электрических сетей, ВРУ, приборов учета электрической энергии, необходимые для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом товариществом собственников жилья, выбранным на общем собрании собственников помещений указанного дома. ООО «УК Чистюля» отказалось передавать указанные документы, направив письменный отказ. Председатель ТСЖ «Нафаня» посчитал, что своими действиями ООО «УК Чистюля» нарушает Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", в части совершения ООО "УК Чистюля" действий направленных на недобросовестную конкуренцию и получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности и выразившихся в отказе передачи комплекта документов по управлению 67 домом. И ТСЖ «Нафаня» и ООО «УК Чистюля» находятся в Санкт-Петербурге.

Составьте проект обращения в УФАС СПб.

**Задание 2.** Напишите проект Решения суда по следующему кейсу. В проекте решения обоснованно и мотивированно разрешите дело.

Иванова обратилась в суд с иском, указывая на то, что при проведении общего собрания собственников многоквартирного дома № 67, проведенного по инициативе Сидорова, имело место ненадлежащее извещение собственников о предстоящем собрании, отсутствие кворума для принятия решений собственниками о выборе способа управления МКД (Многоквартирным Домом), нарушение законодательного запрета на присоединение к ТСЖ, созданному собственниками иного дома.

Согласно протоколу общего собрания собственников многоквартирного <адрес> от 02.02.2018 года данное собрание было проведено в форме заочного голосования в период времени с 09.01.2018 г. по 31.01.2018 г.; общая площадь помещений данного МКД составляет 14 094,7 кв. м; в голосовании принимали участие собственники помещений МКД, обладающие 57,8% голосов - собственники помещений общей площадью 8145,1 кв. м.

Согласно протоколу на собрании были приняты следующие решения:

-расторжение существующего договора управления МКД с ООО «Светлячок» (вопрос N 3);

-избрание способа управления МКД товариществом собственников жилья (вопрос N 4);

-вступление в члены ТСЖ "Южный - Северный" путем написания личного заявления каждым собственником помещения.

Ответчик возражал против удовлетворения иска, ссылаясь на то, что закон не запрещает избирать способ управления домом – ТСЖ и вступать в уже созданный ТСЖ. Кроме того, согласно протоколу общего собрания собственников многоквартирного дома №67 от 02.02.2018 года данное собрание было проведено в форме заочного голосования в период времени с 09.01.2018 г. по 31.01.2018 г.; общая площадь помещений данного МКД составляет 14 094,7 кв. м; в голосовании принимали участие собственники помещений МКД, обладающие 57,8% голосов - собственники помещений общей площадью 8145,1 кв. м.

Истец возражала, ссылаясь на то, что протокол подписан всего лишь собственниками, которым принадлежит 6701,40 кв. м из 14094,7 кв. м общей площади МКД, что составляет 47,5% от максимально возможного числа голосов. Таким образом, кворум не собран.

### **Задания по теме 7 «Плата за жилое помещение и коммунальные услуги»**

Задание 1. Составьте иск о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг по своему выбору с пенсионера, инвалида или многодетной семьи. Будьте внимательны.

Задание 2. Каков порядок разделения счетов в коммунальной квартире по оплате коммунальных услуг? Составьте пошаговую инструкцию

### **Задачи по теме 8 «Управление многоквартирными домами»**

**Задача 1.** По состоянию на 06.04.2020 в одной из комнат Ивановой М.И. отсутствует центральное отопление, так как оно не было подключено этой осенью. Управление многоквартирным домом осуществляет ООО «УК Домовенок». Иванова М.И. пришла на консультацию к адвокату для получения решения ее проблемы: как ей защитить свои права ?

Дайте развернутую консультацию Ивановой М.И., опишите как судебные, так и несудебные способы защиты, применяя нормы жилищного права.

**Задача 2.** Собственниками многоквартирного дома №8 была выбрана управляющая компания ООО «УК Домовенок», которая обратилась с иском к ресурсоснабжающей организации об обязанности заключить договор на поставку электроэнергии с внесением изменений в условия договора.

В отзыве ресурсоснабжающая организация указала, что у ООО «УК Домовенок» отсутствует лицензия на управление многоквартирным домом, в этой связи управляющая компания не может быть истцом.

Вопрос 1. До какого момента управляющая организация, выбранная собственниками и не получившая лицензии, сохраняет статус управляющей организации многоквартирным жилым домом?

Вопрос 2. Какое решение примет суд? К какому типу договоров относится договор с ресурсоснабжающей организацией? Могут ли в него вноситься изменения в судебном порядке?

**Задача 3.** В мае 2017 года общим собранием собственников жилья был избран способ управления многоквартирного дома и заключен договор с ООО «УК Нафания». В мае 2018 года собственниками многоквартирного дома был создан ТСЖ «Солнышко», в адрес ООО «УК Нафания» было направлено уведомление о расторжении договора. Общим собранием ТСЖ «Солнышко» от 28 ноября 2018 года было принято решение о досрочном расторжении договора с ООО «УК Нафания».

В апреле 2020 года ООО «УК Нафаня» обратилось с иском к Иванову, Петровой, Сидорову, Семенову о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг за период с мая 2017 года по апрель 2020 года. В материалы дела истцом представлены квитанции и доказательства их направления.

Ответчики иск не признали, указывали на то, что собственниками дома был изменен способ управления, представили в материалы дела уведомление о создании ТСЖ, направленное в адрес ООО «УК Нафаня» и протокол общего собрания, на котором принято решение о досрочном расторжении договора, кроме того, указали на то, что коммунальные услуги за спорный период оплачивались ими в ТСЖ.

Вопрос 1. Какое решение примет суд? Как распределяется бремя доказывания?

Вопрос 2. Какие действия должно предпринять ТСЖ для расторжения договора с Управляющей компанией?

### **Задачи по теме Тема 9 «Организация капитального ремонта в многоквартирных домах»**

**Задача 1.** Иванова М.И. пришла к юристу со следующим вопросом, ей принадлежат два жилых помещения: одно на улице Кировской, другое на улице Киевской, оба в СПб. 09.04.2020 она получила исковое заявление о взыскании задолженности за внесение взносов на кап. ремонт. За неделю до этого она получила квитанции по улице Кировской о задолженности за кап. ремонт за период с мая 2017 года по апрель 2020 года в размере 300 000 рублей. Квитанции ранее ей не направлялись, управление домом осуществляется УК и никаких собраний не проводилось с собственниками домов о размере взносов не проводилось. В доме на улице Киевской ТСЖ также выставило и направило квитанции только в начале апреля 2020 за три последних года, ссылаясь на решение собрания, о проведении которого Иванова не извещалась.

Вопрос 1. Каков порядок уплаты взносов за капитальный ремонт? На основании чего устанавливается размер взносов? Как защитить Ивановой свои права? Ответ письменно обоснуйте.

Вопрос 2. Если Иванова оспорит решение собрания ТСЖ, то будет освобождена от уплаты взносов? Ответ письменно обоснуйте.

**Задача 2.** Собственники дома 4, города Энска включены в региональную программу капитального ремонта на 2024 год, в то время как по состоянию на 2020 год дом находится уже в аварийном состоянии: частично провалилась крыша, от дома отваливаются части фасада, что угрожает жизни прохожих, кроме того в коридорах и на лестничных площадках завелась плесень и грибок.

Вопрос 1. Как могут защитить свои права собственники дома?

Вопрос 2. Можно ли ускорить срок проведения капитального ремонта, если да, то как?

Вопрос 3. Что происходит с собственниками домов на период проведения капитального ремонта? Какие проводятся меры поддержки?



**Задание 3.** Проанализируйте письменно и выявите сложившиеся проблемы в области капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Проведите анализ действующего законодательства, в том числе на примере города Санкт-Петербурга, обратитесь к судебной практике, подготовьтесь к развернутой дискуссии по теме Капитальный ремонт.

## **Тема 10 «Приватизация»**

Письменно ответьте на следующие вопросы

Вопрос 1. Что включает в себя понятие капитальный ремонт? Чем отличается капитальный ремонт от реконструкции ?

Вопрос 2. Является ли наличие плесени в местах общего пользования в коммунальной квартире, предоставленной по договору соц найма основанием для признания жилого помещения непригодным для жилья?

Вопрос 3. 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.

1. Могут ли Ивановы приватизировать новое жильё?
2. Каковы условия приватизации? Какие документы для этого нужны?
3. Как поэтапно выглядит процесс приватизации ? Какие применяются сроки?

Вопрос 4. 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.

## **ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ**

### **Вопросы для подготовки к промежуточной аттестации по дисциплине (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