

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА
(РОСАВИАЦИЯ)**

**ФГБОУ ВО «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГРАЖДАНСКОЙ АВИАЦИИ»
(ФГБОУ ВО СПбГУ ГА)**

«Жилищное право. Глоссарий терминов и определений»

Задания к самостоятельной работе по жилищному праву

Направление подготовки
40.03.01 Юриспруденция

Профиль
**Правовое обеспечение деятельности системы
воздушного транспорта**

Санкт-Петербург

2018

Раздел 1. Общие положения.

Раздел 2. Глоссарий терминов и определений по жилищному праву

Раздел 3. Задания к самостоятельной работе по жилищному праву

Раздел 4. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

Раздел 1. Общие положения.

Понятие «юридические термины». Понятие термина. Его признаки

Юриспруденция (лат. *juris prudentia* — «правоведение», от лат. *jus*, род. п. *juris* — «право» и лат. *prudentia* — «предвидение», «знание») — наука, изучающая свойства государства и права; совокупность правовых знаний; практическая деятельность юристов и система их подготовки.

Таким образом, под юриспруденцией понимают несколько взаимосвязанных понятий:

- а) наука о государстве и праве, изучающая результаты правового регулирования и выдвигающая правовые идеи о возможности внесения прогрессивных изменений в механизм и способы регулирования общества.
- б) совокупность знаний о государстве, управлении, праве, наличие которых даёт основание для профессионального занятия юридической деятельностью.
- в) практическое применение юридических знаний, деятельность юристов.
- г) правовые науки, юридические науки — общественные науки, изучающие право, правовую систему как систему социальных норм, правотворческую и правоприменительную деятельность.

Вопрос о терминологии существует в любой специальной отрасли знания; и чем такая отрасль специфичнее, тем более остро этот вопрос стоит. В юриспруденции проблема терминологии достаточно актуальна. Чем совершеннее законодательство, тем более четко и глубоко оно регулирует общественные отношения, тем большее значение приобретает проблема терминологии. Без терминов, т. е. слов точного значения, имеющих один четко очерченный смысл, невозможно добиться максимальной точности изложения законодательной мысли. Они делают законодательство более компактным, избавляют его от пространных описаний.

Термин - это слово (или словосочетание), обозначающее специальное понятие и имеющее точную сферу смыслового использования. В праве терминами обычно пользуются для словесного обозначения понятий при изложении содержания нормативно-правового акта. Сейчас многие нормативно-правовые акты включают в свое содержание определение понятий и терминов, которые являются приоритетными для данного закона, чтобы избежать неверного толкования нормы права при ее реализации.

Понятие - это явление, имеющее юридическое значение (например: «закон» - это нормативно-правовой акт, обладающий высшей юридической силой, принятый уполномоченным органом и опубликованный в установленные сроки; «гражданство» - это устойчивая юридическая связь лица с государством, выражающаяся в совокупности их взаимных прав и обязанностей).

Категория - это юридическое понятие, имеющее общеправовой характер («правонарушение» - в разных отраслях права используют конкретизирующие понятия - в уголовном (виновное, противоправное, особо опасное деяние, наказуемое в соответствии с УК; административном (административный проступок, посягающий на устроенный в государстве порядок, собственность и свободы граждан, противоправное, виновное, за которое следует административная ответственность; в гражданском праве (противоправное деяние, неисполнение лицом его обязанностей; нарушающие гражданские права других лиц).

Для категорий, понятий и терминов важна унификация - определенность, четкость в изложении, не искажение смысла. Это достигается следующими принципами:

- однозначность - использование понятия в юридическом языке в одном и том же смысле;
- общепризнанность - употребление известных понятий и терминов;
- доступность - изложение понятия или термина просто и соответствующе сути нормы;
- стабильность - устойчивость юридической терминологии.

Юридический термин - это слово, которое употреблено в законодательстве, является обобщенным наименованием юридического понятия, имеющего точный и определенный смысл, и отличается смысловой однозначностью, функциональной устойчивостью.

Юридическая терминология способствует точному и ясному формулированию правовых предписаний, достижению максимальной лаконичности юридического текста'. Занимая в принципе незначительный объем нормативного текста, юридическая терминология представляет собой его базу, основной смысловой фундамент.

Юридические термины составляют сложную органическую систему, находятся между собой в разнообразных связях. Взаимозависимость терминов заключается в том, что из одного, представляющего собой гнездовое слово, образуются устойчивые словосочетания, отражающие близкие понятия. Например, посредством термина «право» образуются такие словосочетания-термины, как «правоотношение», «правосознание», «правонарушение», «правомочие», и другие. От термина «иск» происходят связанные с ним термины «истец», «исковое производство», «исковая давность», «исковое заявление» и др. В законодательстве широко применяются термины, обозначающие общие понятия и более конкретные, которые берут за основу общий термин, но добавляют к нему какой-либо квалифицирующий признак (например, купля-продажа - купля-продажа строения, жилого дома, квартиры).

Присущи законодательству термины, образованные из нескольких самостоятельных слов (судоустройство, отказополучатель и т. д.). Необходимо также отметить, что в законодательстве по сравнению с бытовой лексикой больше терминов, значение которых в определенной степени имеет условный характер и требует дополнительных объяснений (например, термины «исковая давность», «юридическое лицо», «недвижимое имущество»).

Одной из характерных черт юридической терминологии является её общераспространенность. Самые разнообразные общественные отношения являются предметом правового регулирования, в частности, нормами жилищного права.

Студенту необходимо освоить основные понятия и категории курса «Жилищное право».

Раздел 2 Глоссарий терминов и определений по жилищному праву

Архитектурный объект - здание, сооружение, комплекс зданий и сооружений, их интерьер, объект благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства, созданный на основе архитектурного проекта.

Благоустройство— это совокупность работ по инженерной подготовке территории, устройству дорог, развитию коммуникационных сетей и сооружению водоснабжения, канализации, энергоснабжению 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.

Благоустройство придомовой территории - Это комплекс базовых работ и услуг по поддержанию в исправном состоянии элементов благоустройства (площадок, оград, элементов оборудования мест отдыха, элементов озеленения и др.).

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.

Временное проживание— применительно к отдельному лицу, которое проживает в здании в течение не более 90 дней, имея при этом 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.

Жилое помещение-помещение, предназначенное для постоянного проживания граждан, а также для использования в качестве служебных жилых помещений, жилых помещений из фондов жилья для временного поселения, общежитий и других специализированных жилых помещений. В РФ жилыми помещениями являются:- дома и коттеджи, приспособленные для постоянного проживания, специализированные дома и помещения; отдельные квартиры и иные жилые помещения, зарегистрированные в этом качестве в государственных органах.

Жилище - в широком смысле - сооружение для защиты человека от природных условий и для организации быта. Жилище является важнейшим элементом материальной культуры, формы, типы и разновидности которого соответствуют социально-экономическим условиям жизни общества, культурно-бытовым и национальным традициям, климатическим особенностям и уровню строительной техники.

Государственная приемочная комиссия— принимает 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— в соответствии с гражданским законодательством РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат следующие права на землю и права на другие недвижимые вещи:

Право на жилище. Право на жилище - в ряде стран - конституционное социальное право граждан:

- в конституциях отдельных стран социалистической направленности: право на получение от государства комфортабельного и отвечающего потребностям человека жилища;
- в иных конституциях: запрет произвольно лишать человека жилища, а также юридическая возможность малоимущих и иных указанных в законе граждан, нуждающихся в жилье, получить его бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и иных жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

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

Договор найма жилого помещения— по договору найма жилого помещения 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 социального найма- Соглашение, по которому жилое помещение в государственном и муниципальном жилищном фонде предоставляется гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, по нормам предоставления жилья для постоянного проживания.

Договор ренты— 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.

Домовладелец-собственник помещения в многоквартирном доме, он же – участник долевой собственности на общее имущество. Домовладельцами могут быть любые физические и юридические лица, которым на правах частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности, принадлежат помещения в многоквартирном доме.

Единственное жилье-жилое помещение, занимаемое гражданином по договору социального найма или найма в связи с членством в жилищном, жилищно-строительном кооперативе, либо принадлежащее гражданину на праве собственности, если у данного лица нет иных жилых помещений по любому из указанных выше оснований, либо если суммарная площадь всех жилых помещений, в которых гражданин либо члены его семьи имеют право пользования, не превышает социальной нормы площади жилья для данной семьи.

ЕПД - Единый платежный документ-общий документ, единая расчетная книжка, по которой осуществляются разнородные платежи, например, за жилую площадь, газ, коммунальные услуги. Документ введен для улучшения обслуживания населения и совершенствования порядка расчетов.

Жилая квартира конструктивно обособленная сложная функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, предназначенная и в административном порядке признанная пригодной для постоянного проживания граждан, имеющая обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования, имеющая хотя бы два функциональных объема (комнаты) и не имеющая в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других квартир (мест общего пользования).

Жилая комната конструктивно обособленная неделимая функциональная часть квартиры, площадь которой в соответствии с правилами государственного учета учитывается в составе жилой площади квартиры. Площадь жилой комнаты или жилых комнат квартиры является площадью основного (главного) назначения. К термину «жилая комната» относятся спальни, гостиные, кабинеты, комнаты отдыха, столовые и иные аналогичные места. К этому термину не относятся чуланы, холлы, лестницы, помещения для стирки и ванные комнаты.

Жилище-любое помещение, используемое гражданами для проживания. К жилищам относятся помещения, как отвечающие установленным требованиям, так и примитивные, временные помещения, а также помещения, не предназначенные для проживания, но фактически используемые для этой цели. Органы государственной власти и местного

самоуправления создают условия для осуществления права граждан на жилище, отвечающее установленным требованиям.

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

Жилое помещение изолированное помещение, отвечающее нормативно-техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан. Жилые помещения, которые перестали отвечать нормативно-техническим требованиям в результате износа, стихийного бедствия либо изменения самих требований, предъявляемых к жилому помещению, исключается из числа жилых помещений только после перевода в нежилое помещение в установленном порядке либо сноса.

ЖКУ - Жилищно-коммунальные услуги-деятельность по обеспечению удобства и комфортности проживания в жилище и на территории населенного пункта путем поддержания надлежащего санитарно-технического состояния жилищ, коммуникаций и объектов коммунального назначения, преобразования и подачи потребителям электрической и тепловой энергии, питьевой и горячей воды, газа, отведения и очистки стоков, а также благоустройства.

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, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования, зарегистрированное в качестве юридического лица.

Жилищно-строительный кооператив—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 определяемых 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.

Жилищный фонд— это совокупность всех жилых помещений, независимо от форм собственности, включая жилые дома 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 и т. п.

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 Ж.с. бывают квартирного типа или коридорного типа.

Жилой дом — один из объектов права собственности физических и юридических лиц, собственности субъектов РФ, федеральной или муниципальной собственности.

Здание-физически неделимый архитектурно-строительный объект, имеющий определенное функциональное значение. Сооружение, построенное, возведенное или собранное из строительных деталей, спроектированных для возведения жилых домов, строительства укрытий, создания огороженных мест для людей, животных или любого вида собственности, размещенных в пределах огороженного пространства.

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.

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) 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»*.

3. Долг по ипотечному кредиту.

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

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

Кондоминиум-термин заменен на «многоквартирный дом» - это единый комплекс недвижимого имущества, включающий в себя земельный участок и здания, расположенные на нем, часть помещений которого может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Но большая часть этих самых помещений находится в общей долевой собственности всех домовладельцев. Таким образом, приобретая квартиру, каждый член кондоминиума получает определенную долю общего имущества.

Конституционная гарантия неприкосновенности жилища заключается в том, что обыски могут производиться только на основании судебного решения. Во всех других случаях самовольное вторжение в жилище допускается только для предотвращения серьезной и явной угрозы общественной безопасности, а также жизни и здоровью людей.

Лоджия— это перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты

Минимальный социальный стандарт- нормативы, характеризующие объективно необходимые для обеспечения жизнедеятельности потребителей площадь жилья и объем материального носителя коммунальной услуги (воды, электрической и тепловой энергии, газа).

Многоквартирный дом -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, РФ, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

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

Найм— предоставление одной стороной (наймодателем) другой стороне (нанимателю) имущества во временное пользование за определенную плату. В России условия найма определяются ГК РФ, а также отдельными 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.

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.

Неприкосновенность жилища-неприкосновенность жилища - конституционное личное право человека, означающее, что никто не должен проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц.

Норма общей площади жилья- площадь всех частей жилого помещения, включая площадь вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения гражданами исключением площади лоджий, балконов, веранд и террас.

Нормативы потребления коммунальных услуг-нормативы, характеризующие объективно необходимый минимальный объем и качество предоставляемых услуг. В пределах норматива осуществляется расчет компенсации (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг.

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

Общее имущество собственников в многоквартирном доме —это общие помещения дома, 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.

Планировка- экспликация (расположение) помещений в квартире.

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме- имущество собственников помещений в многоквартирном доме, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в таком доме — помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Обязательные платежи-платежи, которые вносятся членами товарищества не позднее 5-го числа каждого месяца. Используются на содержание домовладения и управление общей собственностью, а также текущий ремонт объектов общей собственности. Платежи осуществляются в соответствии с бюджетом, утвержденным на общем собрании.

Ограничения (обременения)-наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

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.

Приведенная площадь квартиры— устаревшее понятие, которое сейчас заменено на понятие «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

Придомовая территория земельный участок, примыкающий к дому, включающий тротуары, дворовые и внутриквартальные проезды, зеленые насаждения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и т. п

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

Проектно-сметная документация совокупность документов (расчетов, чертежей, планов поступления и расходования денежных средств и т.д.), необходимых для сооружения вновь строящегося или реконструируемого (ремонтируемого) объекта. Проектно-сметная документация, с одной стороны, представляет собой свод документов, которые необходимы для сооружения объекта, с другой стороны — финансовый план, который используется для стоимостной оценки будущих операций, источники поступления денежных средств и порядок покрытия затрат.

Паспорт домовладения составляется территориальными или местными бюро технической инвентаризации на основании натуральных обмеров и сведений органов архитектуры и градостроительства, органов по землепользованию и земельным ресурсам, органов по управлению государственным имуществом и хранится (в зависимости от формы управления многоквартирным домом) у домовладельцев, службы заказчика, либо товарищества. Паспорт домовладения содержит необходимые сведения о недвижимом имуществе в многоквартирном доме, включая:

- а) запись о том, что данное домовладение представляет собой многоквартирный дом, зарегистрированный в едином государственном реестре;
- б) реквизиты банка данных органа, осуществляющего государственную регистрацию и учет имущества и прав собственности на него, в котором хранится копия паспорта домовладения;
- в) при наличии государственного земельного кадастра - государственный кадастровый номер домовладения;
- г) почтовый адрес домовладения;
- д) топографическое описание и ситуационный план участка домовладения;
- ж) планы этажей зданий и сооружений с фиксацией названия, номера каждой отдельной части домовладения и ее площади, высоты этажей;
- з) сведения о материалах и иных характеристиках несущих и ограждающих несущих конструкций;
- к) историческая справка — год постройки и реконструкции, — проектные и строительные организации, прошлые и настоящие собственники многоквартирного дома;
- л) сведения об инвентаризационной стоимости многоквартирного дома.

Перепланировка квартиры, жилого помещения-перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги-плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения включает в себя:

плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда);
плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном жилом доме включает в себя:

плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
плату за коммунальные услуги.

Правила проживания-правила, определяющие поведение собственников квартир, нежилых помещений, жителей, принимаемые время от времени Общим собранием членов Товарищества собственников жилья и считающиеся необходимыми для управления недвижимостью при условии, что эти правила не вступают в противоречие с законами или учредительными документами товарищества.

Рабочая документация документация, разработанная на основании утвержденной проектной документации и предназначенная для проведения строительных работ.

Разрешенное использование— исчерпывающий перечень целей, для которых может использоваться объект недвижимости, в том числе и земельный участок, всех обременяющих его реальных повинностей, сервитутов и иных ограничений использования, разработанный на основе схем зонирования территории и отдельных объектов недвижимости.

Расторжение договора найма жилого помещения —наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Регистрация недвижимости— это совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Реконструкция— совокупность работ, связанных с изменением основных технико-экономических показателей объекта недвижимости. При этом может осуществляться:

- перепланировка помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек к зданиям, а при наличии необходимых оснований — их частичная разборка;
- повышение уровня технического оборудования зданий, включая наружные сети (кроме магистральных);
- замена изношенных и морально устаревших конструкций и инженерного оборудования на современные, улучшающие эксплуатационные качества зданий и объектов;

- мероприятия, улучшающие архитектурную выразительность зданий, а также благоустройство прилегающих к зданиям территорий.

Рента - регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности.

Собрание собственников квартир- собрание всех собственников квартир, действующих вместе, с целью исполнения своих обязательств в соответствии с уставом, учредительным договором и правилами проживания.

Собственник жилого помещения - собственником жилого помещения является гражданин Российской Федерации, осуществляющий права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным Кодексом. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Стандарты и нормативы предоставления жилищно-коммунальных услуг- обязательные для соблюдения государственными и муниципальными органами управления, жилищными и коммунальными организациями потребительские характеристики (свойства, параметры) качества жилищно-коммунальных услуг, выраженные в количественных измерителях, и требования по обеспечению устойчивого функционирования объектов инженерной инфраструктуры, безопасности условий проживания и окружающей среды, установленные (или согласованные) федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта РФ и органами местного самоуправления в пределах их компетенции.

Самовольная постройка— жилой дом, строение, сооружение или другой объект недвижимости, созданный на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданный без получения на это необходимых разрешений или с существенными нарушениями градостроительства и строительных норм и правил.

Социальная норма площади жилья- размер площади жилья, приходящийся на одного человека, в пределах которого осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг.

Текущий ремонт зданий планируемый заранее по объему, стоимости, по месту и времени выполнения комплекс базовых работ и услуг с целью восстановления исправности (работоспособности) строительных конструкций, инженерного оборудования и специального инженерного оборудования и поддержания на заданном уровне параметров эксплуатационных качеств зданий.

Техническая инвентаризация-комплекс работ, осуществляемых с соблюдением установленных технических норм и правил, в целях описания объекта недвижимости и его составных частей с указанием местоположения (адреса), наименование, принадлежности, назначения, фактического использования, состава, технического состояния, стоимостных показателей, уровня благоустройства.

Техническая паспортизация объекта техническая инвентаризация объекта учета, проводимая впервые, в результате которой на него составляется технический паспорт унифицированной формы или иная стандартизированная учетно-техническая документация.

Технический учет многоквартирных домов технический учет границ, размеров и обременения объектов недвижимости, входящих в состав каждого многоквартирного дома, а также учет частного имущества и объектов недвижимости, входящих в состав общего имущества, в многоквартирных домах.

Техническая документация (согласование)—для обеспечения жилых домов водой, электроэнергией, канализацией и отоплением в городе существует масса объектов и организаций, которые их обслуживают. Очевидно, что все эти объекты имеют ограниченную мощность и вовсе не факт, что «строительство небольшого домика на 100 квартир в обжитом квартале» не приведет к ситуации, когда этот домик останется без какого-либо из перечисленных благ цивилизации. Если это случится, то дом будет стоять, а жить в нем будет нельзя и всех новых собственников придется ставить в очередь на улучшение жилищных условий.

Техническое обслуживание зданий -комплекс базовых работ и услуг по контролю за техническим состоянием зданий, проведением технических осмотров, обследованием и инвентаризацией зданий, наладкой и регулировкой инженерного оборудования, подготовкой зданий к сезонной эксплуатации, обеспечением пожарной и газовой безопасности, санитарным содержанием и внешним благоустройством, включая содержание обслуживающего персонала.

ТСЖ - Товарищество собственников жилья некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Учетная норма площади жилого помещения-минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Член семьи нанимателя жилого помещения- проживающие совместно с нанимателем его дети, супруг и родители, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях иные граждане, если они вселены нанимателем в качестве членов своей семьи.

Член семьи собственника жилого помещения- проживающие совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника, другие родственники, нетрудоспособные иждивенца и в исключительных случаях иные граждане, если они вселены собственником в качестве членов его семьи.

Цены и тарифы- стоимость единицы работ по содержанию и ремонту жилья, а также коммунальных услуг.

Экспликация— это документ, определяющий основные параметры квартиры: общая площадь квартиры; жилая площадь квартиры; площади комнат; площади вспомогательных помещений квартиры (кухня, коридор, холл, ванная, уборная, кладовая, встроенные шкафы); площади балконов и лоджий.

Раздел 3. Задания к самостоятельной работе по жилищному праву

Задание для самостоятельной работы студента – самостоятельное и творческое изложение материала, дающее представление об усвоении им юридической терминологии, понимании сущности правового института, свидетельствующее о знаниях студента в соответствующей области жилищного права.

По нижеприведённым темам дисциплины дополнить глоссарий терминов и определений.

Перед выполнением заданий следует обратиться к федеральному и региональному законодательству в сфере жилищного права, к конспекту лекций по раскрываемым в ней вопросам, ознакомиться с учебной и специальной юридической литературой, в том числе в юридических словарях.

Задания выполняются письменно

Тема 1. Система жилищного законодательства.

Понятие жилищного законодательства Российской Федерации, его структура, основные этапы развития, принципы, соотношение с гражданским законодательством. Основные

начала жилищного законодательства РФ. Понятие, предмет, метод жилищного права. Система жилищного права.

Действие норм жилищного законодательства РФ во времени. Применение жилищного законодательства по аналогии.

Компетенции федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления в регулировании жилищных отношений.

Тема 2. Жилищный фонд. Жилые помещения. Правовые основания пользования жилыми помещениями.

Понятие жилищного фонда. Структура и состав жилищного фонда. Источники формирования государственного и муниципального жилищного фонда. Государственный учет жилищного фонда .

Понятие и признаки жилых помещений. Назначение жилых помещений. Виды жилых помещений.

Порядок определения общей площади жилого помещения. Требования, установленные жилищным законодательством в отношении жилых помещений. Основания и порядок признания жилых помещений непригодными для проживания, многоквартирного дома аварийным.

Тема 3. Изменение правового режима жилого и нежилого помещения. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

Условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое. Ограничения, установленные законодательством.

Порядок изменения правового режима жилых и нежилых помещений. Документы, представляемые заявителем для осуществления перевода жилого помещения в нежилое. Срок принятия решения о переводе. Документ, подтверждающий окончание перевода.

Основания и порядок отказа в изменении правового режима жилых и нежилых помещений. Ответственность за нарушение порядка и правил перевода жилых помещений в нежилые.

Понятие переустройства и перепланировки жилого помещения. Порядок согласования переустройства и перепланировки жилого помещения. Основания и порядок отказа в согласовании переустройства и перепланировки. Самовольное переустройство и перепланировка жилого помещения.

Тема 4. Правовой статус собственника жилых помещений и граждан, проживающих с ним в принадлежащем ему жилом помещении. Прекращение права собственности на жилое помещение.

Права и обязанности собственника при пользовании жилым помещением.

Особенности права общей собственности на жилое помещение. Порядок осуществления, владения и пользования жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности. Условия выдела доли в жилом помещении, находящимся в общей долевой собственности.

Понятие и правовой статус члена семьи собственника жилого помещения.

Правовой статус бывшего члена семьи собственника. Условия сохранения права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника. Правовой статус граждан, которым право пользование предоставлено по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Правовое положение жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья.

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Тема 5. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма.

Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма.

Понятие и общая характеристика договора социального найма. Элементы договора социального найма: стороны, предмет, форма, цена. Прекращение и расторжение договора социального найма: основания порядок, последствия.

Порядок признания гражданина может малоимущим. Иные категории граждан, которые могут претендовать на получение жилья. Нуждаемость в улучшении жилищных условий. Понятие учетной нормы и нормы предоставления. Порядок учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях. Основания отказа в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Основания и порядок снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Порядок предоставления жилых помещений гражданам по договору социального найма. Предоставление жилых помещений работникам работодателями (авиапредприятия – собственники жилых помещений)

Порядок предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах.

Тема 6. Служебные жилые помещения. Общежития.

Понятие и признаки служебного помещения. Основания и порядок предоставления служебного помещения. Порядок пользования служебными жилыми помещениями.

Предоставление служебных жилых помещений работникам авиапредприятиями в качестве работодателей.

Основания, порядок и последствия выселения из служебного жилого помещения. Юридические факты, подлежащие установлению при разрешении вопроса о выселении из служебного жилого помещения. Выселение без предоставления жилого помещения. Выселение с предоставлением жилого помещения.

Общежития: понятие, признаки, виды. Правовое регулирование. Основания и порядок предоставления. Пользование профилакториями, общежитиями членами летного состава, бортпроводниками. Общежития в аэропортах. Права и обязанности лиц, проживающих в общежитии. Порядок пользования жилыми помещениями в общежитии. Выселение из общежития.

Раздел 4. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

а) основная литература:

1. Титов, А. А. **Жилищное право Российской Федерации**: учебник и практикум для академического бакалавриата / А. А. Титов. — 7-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 502 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-08127-5. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/D2C575B2-BC8E-4CB9-A5EF-1224EA8280D2 свободный, (дата обращения 20.01.2018).

2. Корнеева, И. Л. **Жилищное право Российской Федерации**: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. —

М.:Издательство Юрайт, 2018. — 393 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05720-1. . [Электронный ресурс]. – Режим доступа www.biblio-online.ru/book/8F16FFBA-50CD-41F0-8D63-B349C3363B27 свободный, (дата обращения 20.01.2018).

3. **Гражданское право России**. Особенная часть в 2 т. Том 2: учебник для академического бакалавриата / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин; под общ. ред. А. Я. Рыженкова. — 6-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2018. — 224 с. — (Серия: Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-07881-7. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/EFA-C5DA2-6133-49E3-9D0C-A737C34205E7, свободный, (дата обращения 20.01.2018).

4. Николюкин, С. В. **Жилищное право. Практикум**: учеб. пособие для академического бакалавриата / С. В. Николюкин. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 275 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-06983-9. [Электронный ресурс].— Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/AA398F80-C315-41E4-A63D-70C879A2A42B.

5. Алексеев, В. А. **Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей**: практ. пособие / В. А. Алексеев. — М.: Издательство Юрайт, 2018. — 411 с. — (Серия: Профессиональные комментарии). — ISBN 978-5-534-05419-4. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/27DF8BC8-B612-4CBA-8189-1BDBB972DA08, свободный, (дата обращения 20.01.2018)

б) дополнительная литература:

6. Толстой Ю.К. **Жилищное право**: Учебник. - 2-е изд. перераб. и доп. М.: Проспект, 2011. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://nashaucheba.ru/v60457/толстой-ю.к.-жилищное-право> свободный (дата обращения 18.01.18).

7. Егорова О.А. **Презумпции и фикции в жилищном законодательстве РФ** // Российская юстиция. - 2015. - N 10. - С.9-13.

в) перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

8. **Гражданский кодекс Российской Федерации часть 1 (ГК РФ ч.1)** от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ с изм. от 29.12.2017. [Официальный Текст] [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/, свободный, (дата обращения 20.01.2018).

9. **Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 (ГК РФ ч.2)** от 26 января 1996 года N 14-ФЗ с изм. от 05.12.2017 [Официальный Текст]: [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/, свободный, (дата обращения 20.01.2018).

10. **Жилищный кодекс Российской Федерации** от 29.12.2004 № 188-ФЗ (редакция от 31.12.2017) [Текст]:[Электронный ресурс] — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/

11. Федеральный закон "**О государственной регистрации недвижимости**" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) / [Официальный Текст]: [Электронный ресурс].— Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/, свободный, (дата обращения 20.01.2018).

12. **Семейный кодекс Российской Федерации** от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 29.12.2017), [Официальный Текст]: [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW-8982/, свободный, (дата обращения 20.01.2018).