ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«РОССИЙСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ»

УТВЕРЖДАЮ
Ректор РГАИС
А.О. Аракелова
25 мая 2026 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

«ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»

Направление подготовки: 40.03.01 «Юриспруденция»
Профиль: «Судебная адвокатура»
Квалификация (степень) выпускника – бакалавр
Форма обучения: очная, очно-заочная

Москва – РГАИС – 2026

Разработчик: к.ю.н., доцент кафедры «Гражданского и предпринимательского права», Ермаков А.В. Жилищное право. // Рабочая программа учебной дисциплины предназначена для обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция». — М.: Российская государственная академия интеллектуальной собственности (РГАИС), кафедра «Гражданского и предпринимательского права».

© ФГБОУ ВО РГАИС, 2026

1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ), СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

1.1.Цель и задачи дисциплины

Изучение дисциплины «Жилищное право» направлено на усвоение теоретических представлений об отрасли и институтах жилищного права.

Целями освоения учебной дисциплины «Жилищное право» являются формирование комплексных знаний о правовом регулировании жилищных правоотношений, состоянии и перспективах дальнейшего развития жилищного законодательства в Российской Федерации, привитие умений и навыков, необходимых для профессионального совершения юридически значимых действий в соответствии с действующим законодательством с учетом общетеоретических положений и новейших течений в науке жилищного права.

Для достижения поставленных целей решаются следующие задачи:

- определить пути реализации конституционного права граждан на жилище, раскрыть основания возникновения и прекращения права пользования жилым помещением;
- изучить порядок управления многоквартирными домами, содержания и ремонта жилых фондов;
- сформировать представление о системе контроля органов государственной власти и местного самоуправления за соблюдением жилищных прав граждан и использованием жилищного фонда;
- привить обучающимся умение анализировать и применять нормы жилищного законодательства, иных правовых актов при решении конкретных жизненных ситуаций.

1.2. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Жилищное право» изучается по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция» в части учебного плана, формируемого участниками образовательных отношений, является дисциплиной по выбору и реализуется на 4 году обучения (заочная и очно-заочная формы обучения – в 8 семестре; очная форма обучения – в 7 семестре)

Изучению данной дисциплины предшествует освоение обучающимися материала таких дисциплин как «Теория государства и права», «История

государства и права России», «История государства и права зарубежных стран», «Гражданское право», «Уголовное право».

2. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ (АСТРОНОМИЧЕСКИХ) ЧАСОВ ПО ВИДАМ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ

Виды занятий	Объем дисциплины		
	Форма обучения		
	Очная форма обучения	Очно-заочная форма обучения	Заочная форма обучения
Объем зачетных единиц	3	3	–
Общая трудоемкость в часах	108	108	–
Аудиторные занятия	34	34	–
Лекции	16	16	–
Практические занятия (семинары)	18	18	–
Самостоятельная работа	74	74	–
Контроль	-	-	–
Форма контроля	Зачет	Зачет	–

3. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ), СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО ТЕМАМ (РАЗДЕЛАМ) С УКАЗАНИЕМ КОМПЕТЕНЦИЙ, ФОРМИРУЕМЫХ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

3.1. Учебно-тематический план курса и распределение компетенций по темам занятий

Наименование темы	Формируемые компетенции (или их части)				
	УК-1	УК-2	УК-8	ПК-1	ПК-4
Тема 1. Жилищное право и жилищное законодательство	+	+			+
Тема 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд			+		
Тема 3. Право собственности на жилое помещение и обще имущество многоквартирного дома. Ограниченные вещные права на жилое помещение		+	+	+	+
Тема 4. Договоры найма жилых помещений					
Тема 5. Управление многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме					
Тема 6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме				+	+
Тема 7. Защита жилищных прав. Ответственность за нарушение жилищного законодательства			+		

3.2. Содержание разделов дисциплины (модуля) и контрольные вопросы для самостоятельной работы (самоконтроля) обучающихся

Тема 1. Жилищное право и жилищное законодательство

Понятие и система жилищного права. Предмет и метод жилищного права. Место жилищного права в системе российского права. Основные начала жилищного законодательства. Реализация конституционного права граждан на жилище. Система источников жилищного права. Действие жилищного законодательства во времени, в пространстве и по кругу лиц.

Контрольные вопросы:

1. Понятие жилищного права.
2. Система жилищного права.
3. Предмет и метод жилищного права.
4. Место жилищного права в системе российского права.

5. Основные начала жилищного законодательства.
6. Реализация конституционного права граждан на жилище.
7. Система источников жилищного права.
8. Действие жилищного законодательства во времени, в пространстве и по кругу лиц.

Тема 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд

Понятие и признаки жилых помещений. Виды жилых помещений. Порядок перевода нежилого помещения в жилое, жилого помещения в нежилое. Признание жилого помещения непригодным для проживания. Переустройство и перепланировка жилого помещения. Понятие жилищного фонда. Виды жилищного фонда. Порядок учета жилищного фонда и его использование. Государственный и муниципальный контроль за сохранностью и использованием жилищного фонда.

Контрольные вопросы:

1. Понятие и признаки жилых помещений.
2. Виды жилых помещений.
3. Порядок перевода нежилого помещения в жилое, жилого помещения в нежилое.
4. Признание жилого помещения непригодным для проживания.
5. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
6. Понятие жилищного фонда. Виды жилищного фонда.
7. Порядок учета жилищного фонда и его использование.
8. Государственный и муниципальный контроль за сохранностью и использованием жилищного фонда.

Тема 3. Право собственности на жилое помещение и обще имущество многоквартирного дома. Ограниченные вещные права на жилое помещение

Система вещных прав на жилое помещение. Содержание права собственности на жилое помещение. Основания возникновения и прекращения вещных прав на жилое помещение. Право граждан на приватизацию жилого помещения. Права и обязанности члена семьи собственника жилого помещения. Право пользование жилым помещением бывшим членом семьи собственника. Право пользования жилым помещением по завещательному отказу. Право пользования жилым помещением получателем ренты. Понятие общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Контрольные вопросы:

1. Система вещных прав на жилое помещение.
2. Содержание права собственности на жилое помещение.
3. Основания возникновения и прекращения вещных прав на жилое помещение.
4. Право граждан на приватизацию жилого помещения.
5. Права и обязанности члена семьи собственника жилого помещения.
6. Право пользование жилым помещением бывшим членом семьи собственника.
7. Право пользования жилым помещением по завещательному отказу.
8. Право пользования жилым помещением получателем ренты.
9. Понятие общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
10. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
11. Правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Тема 4. Договоры найма жилых помещений

Общая характеристика договора найма жилого помещения и его виды. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Предоставление жилого помещения по договору социального найма. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире. Права и обязанности, сторон по договору социального найма. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. Временные жильцы. Изменение договора социального найма. Прекращение договора социального найма. Понятие специализированных жилых помещений и их виды. Основания предоставления специализированных жилых помещений. Предоставление служебных жилых помещений. Предоставление жилых помещений в общежитиях. Предоставление жилых помещений маневренного фонда. Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения.

Контрольные вопросы:

1. Общая характеристика договора найма жилого помещения и его виды.
2. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

3. Предоставление жилого помещения по договору социального найма. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире. Права и обязанности, сторон по договору социального найма. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

4. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. Временные жильцы.

5. Изменение договора социального найма. Прекращение договора социального найма.

6. Понятие специализированных жилых помещений и их виды. Основания предоставления специализированных жилых помещений. Предоставление служебных жилых помещений.

7. Предоставление жилых помещений в общежитиях.

8. Предоставление жилых помещений маневренного фонда.

9. Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения.

Тема 5. Управление многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

Понятие и правовая природа управления многоквартирным домом. Выбор способа управления многоквартирными жилыми домами. Непосредственное управление. Управление многоквартирным жилым домом управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом. Правовое положение товарищества собственников жилья. Жилищные кооперативы. Право на участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Виды общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Формы голосования на общем собрании. Обжалование результатов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Контрольные вопросы:

1. Понятие и правовая природа управления многоквартирным домом.

2. Выбор способа управления многоквартирными жилыми домами. Непосредственное управление.

3. Управление многоквартирным жилым домом управляющей организацией.

4. Договор управления многоквартирным домом.

5. Правовое положение товарищества собственников жилья. Жилищные кооперативы.

6. Право на участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Виды общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Формы голосования на общем собрании.

9. Обжалование результатов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Тема 6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Сроки и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размер и виды платы за жилое помещение. Размер платы за коммунальные услуги. Формирование тарифов на коммунальные услуги. Субсидии и компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Ответственность за несвоевременное внесение средств на оплату жилья и коммунальных услуг.

Контрольные вопросы:

1. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Сроки и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3. Размер и виды платы за жилое помещение.

4. Размер платы за коммунальные услуги. Формирование тарифов на коммунальные услуги.

5. Субсидии и компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

6. Ответственность за несвоевременное внесение средств на оплату жилья и коммунальных услуг.

Тема 7. Защита жилищных прав. Ответственность за нарушение жилищного законодательства

Понятие и система способов защиты жилищных прав. Формы защиты жилищных прав. Административная ответственность за нарушение жилищного законодательства. Гражданско-правовая ответственность за нарушение жилищного законодательства

Контрольные вопросы:

1. Понятие и система способов защиты жилищных прав. Формы защиты жилищных прав.
2. Административная ответственность за нарушение жилищного законодательства.
3. Гражданско-правовая ответственность за нарушение жилищного законодательства

3.3 Активные и интерактивные формы проведения занятий.

В качестве активных форм проведения занятий по дисциплине предлагается две формы: лекция-беседа и консультационная работа преподавателя. Выбор интерактивной формы предоставляется непосредственно преподавателю.

Лекция-беседа предполагает непосредственный контакт преподавателя с аудиторией. Неоспоримым преимуществом лекции-беседы является возможность расширить круг мнений сторон, привлечь коллективные знания и опыт, что имеет большое значение в активизации мышления обучающихся. Вопросы преподаватель может адресовать как всей аудитории, так и кому-то конкретно. Они могут быть как простые, способные сосредоточить внимание на отдельных важнейших элементах темы, так и проблемные. Обучающиеся, продумывая ответ на заданный вопрос, получают возможность самостоятельно прийти к тем выводам и обобщениям, которые преподаватель должен был сообщить им в качестве новых знаний, либо понять глубину и важность обсуждаемой проблемы, что повышает интерес и степень восприятия материала.

Консультационная работа преподавателя предполагает два вида консультаций: групповые и индивидуальные. На групповой консультации преподаватель называет тему предстоящего семинарского занятия, вопросы и порядок их обсуждения; дает краткий обзор источников и раскрывает их значение для наиболее полного рассмотрения соответствующих теоретических проблем. При этом он обращает внимание на наиболее сложные вопросы, на которые нужно обратить более пристальное внимание при разборе темы, дает советы о путях их преодоления; рекомендует наиболее целесообразные способы организации самостоятельной работы. Проведение индивидуальных консультаций проводится преподавателем в специально отведенное время. В этом случае к нему за помощью могут обратиться как те, кто испытывает трудности в изучении данной темы, так и обучающиеся, которые хотели бы более глубоко разобраться в вопросах семинара.

Интерактивное обучение по дисциплине предполагает: регулярное обновление и использование электронных учебно-методических материалов; использование современных мультимедийных средств обучения; проведение аудиторных занятий в режиме реального времени посредством Интернета, когда обучающиеся и преподаватели имеют возможность не только слушать лекции, но и обсуждать ту или иную тематику, участвовать в прениях и т.д.

С целью качественной подготовки обучающихся по представленной дисциплине предполагается изучение дисциплины в следующих интерактивных формах: 1) работа в малых группах; 2) дискуссия.

Работа в малых группах – это одна из самых популярных стратегий, так как она дает всем обучающимся (в том числе и стеснительным) возможность участвовать в работе, практиковать навыки сотрудничества, межличностного общения (в частности, умение активно слушать, вырабатывать общее мнение, разрешать возникающие разногласия). Все это часто бывает невозможно в большом коллективе. Работа в малой группе — неотъемлемая часть многих интерактивных методов, например таких, как мозаика, дебаты, общественные слушания, почти все виды имитаций и др.

При организации групповой работы, следует обращать внимание на следующие ее аспекты. Нужно убедиться, что обучающиеся обладают знаниями и умениями, необходимыми для выполнения группового задания. Нехватка знаний очень скоро даст о себе знать — обучающиеся не станут прилагать усилий для выполнения задания. Надо стараться сделать свои инструкции максимально четкими. Маловероятно, что группа сможет воспринять более одной или двух, даже очень четких, инструкций за один раз, поэтому надо записывать инструкции на доске и (или) карточках. Надо предоставлять группе достаточно времени на выполнение задания.

Дискуссия как метод интерактивного обучения успешно применяется в системе учебных заведений на Западе, в последние годы стала применяться и в нашей системе образования. Метод дискуссии (учебной дискуссии) представляет собой «вышедшую из берегов» эвристическую беседу. Смысл данного метода состоит в обмене взглядами по конкретной проблеме. Это активный метод, позволяющий научиться отстаивать свое мнение и слушать других.

Обычно предполагается, что из мышления рождается ответ на высказывание оппонента в дискуссии, поэтому разномыслие и рождает дискуссию. Однако дело обстоит как раз наоборот: спор, дискуссия рождает мысль, активизирует мышление, а в учебной дискуссии к тому же обеспечивает сознательное усвоение учебного материала как продукта мыслительной его проработки.

Метод дискуссии используется в групповых формах занятий: на семинарах-дискуссиях, собеседованиях по обсуждению итогов выполнения заданий на практических и лабораторных занятиях, когда обучающиеся нужно высказываться. На лекции дискуссия в полном смысле развернуться не может, но дискуссионный вопрос, вызвавший сразу несколько разных ответов из аудитории, не приведя к выбору окончательного, наиболее правильного из них, создает атмосферу коллективного размышления и готовности слушать преподавателя, отвечающего на этот дискуссионный вопрос.

Дискуссия на семинарском (практическом) занятии требует продуманности и основательной предварительной подготовки обучаемых. Нужны не только хорошие знания (без них дискуссия беспредметна), но также наличие у обучающихся умения выражать свои мысли, четко формулировать вопросы, приводить аргументы и т. д. Учебные дискуссии обогащают представления обучающихся по теме, упорядочивают и закрепляют знания.

4. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

4.1. Методические рекомендации по самостоятельному изучению курса (дисциплины)

Самостоятельная работа обучающихся – это индивидуальная или коллективная учебная деятельность, осуществляемая без непосредственного руководства преподавателя. Самостоятельная работа есть особо организованный вид учебной деятельности, проводимый с целью повышения эффективности подготовки обучающихся к последующим занятиям, формирования у них навыков самостоятельной отработки учебных заданий, а также овладения методикой организации своего самостоятельного труда в целом.

Являясь необходимым элементом дидактической связи различных методов обучения между собой, самостоятельная работа обучающихся призвана обеспечить более глубокое, творческое усвоение понятийного аппарата дисциплины «Жилищное право».

Во время лекций обучающимся необходимо сосредоточить внимание на ее прослушивание, уловить то главное, что скажет лектор. Основные положения лекции, отдельные важные факты и выводы из рассматриваемых вопросов надо записывать. Записи следует делать кратко, дословно записывать лекции невозможно.

Главным определяющим фактором успешной работы обучающегося является его самостоятельная работа.

Помощь обучающимся в изучении курса «Жилищное право» преподаватель оказывают не только путем чтения лекций и проведения семинарских занятий, но и в часы, отведенные преподавателям для консультаций.

Организация самостоятельной работы обучающихся должна строиться по системе поэтапного освоения материала. Метод поэтапного изучения включает в себя предварительную подготовку, непосредственное изучение теоретического содержания источника, обобщение полученных знаний.

Предварительная подготовка включает в себя уяснение цели изучения материала, оценку широты информационной базы анализируемого вопроса, выяснение его научной и практической актуальности. Изучение теоретического содержания заключается в выделении и уяснении ключевых

понятий и положений, выявлении их взаимосвязи и систематизации. Обобщение полученных знаний подразумевает широкое осмысление теоретических положений через определение их места в общей структуре изучаемой дисциплины и их значимости для практической деятельности.

Методические рекомендации по работе с источниками.

Самостоятельная работа обучающихся является одним из видов учебной деятельности, которая призвана, прежде всего, сформировать у обучающихся навыки работы с нормативно-правовыми актами.

Изучение курса «Управленческий маркетинг» нужно начинать со знакомства с его программой. Затем четко осмыслить структуру каждой темы, логику ее построения. Далее по списку литературы требуется подобрать относящиеся к конкретной теме учебные материалы, дополнительные источники (книги, брошюры, журналы и др.).

Среди учебной литературы, прежде всего, следует обратить внимание на учебники, а также на пособия, рекомендованные Министерством образования и науки РФ или допущенные в качестве базовых. Это относится, в том числе и к учебно-методическим пособиям или альбомам схем.

Методические рекомендации по работе с литературой.

При самостоятельном изучении основной рекомендованной литературы обучающимся необходимо обратить главное внимание на узловые положения, излагаемые в изучаемом тексте.

Необходимо внимательно ознакомиться с содержанием соответствующего блока информации, структурировать его и выделить в нем центральное звено. Обычно это бывает ключевое определение или совокупность сущностных характеристик рассматриваемого объекта. Для того, чтобы убедиться, насколько глубоко усвоено содержание темы, в конце соответствующих глав и параграфов учебных пособий обычно дается перечень контрольных вопросов, на которые обучающийся должен уметь дать четкие и конкретные ответы.

Работа с дополнительной литературой предполагает умение обучающихся выделять в ней необходимый аспект изучаемой темы (то, что в данном труде относится непосредственно к изучаемой теме). Это важно в связи с тем, что к дополнительной литературе может быть отнесен широкий спектр текстов (учебных, научных, художественных, публицистических и т.д.), в которых исследуемый вопрос рассматривается либо частично, либо с какой-то одной точки зрения, порой нетрадиционной.

В своей совокупности изучение таких подходов существенно обогащает научный кругозор обучающихся. В данном контексте следует учесть, что дополнительную литературу целесообразно прорабатывать, во-первых, на

базе уже освоенной основной литературы, и, во-вторых, изучать комплексно, всесторонне, не абсолютизируя чью-либо субъективную точку зрения.

Обязательный элемент самостоятельной работы обучающихся с правовыми источниками и литературой – ведение необходимых записей. Основными общепринятыми формами записей являются конспект, выписки, тезисы, аннотации, резюме, план.

Конспект – это краткое письменное изложение содержания правового источника, статьи, доклада, лекции, включающее в сжатой форме основные положения и их обоснование.

Выписки – это краткие записи в форме цитат (дословное воспроизведение отрывков источника, произведения, статьи, содержащих существенные положения, мысли автора), либо лаконичное, близкое к тексту изложение основного содержания.

Тезисы – это сжатое изложение ключевых идей прочитанного источника или произведения.

Аннотации, резюме – это соответственно предельно краткое обобщающее изложение содержания текста, критическая оценка прочитанного документа или произведения.

В целях структурирования содержания изучаемой работы целесообразно составлять ее план, который должен раскрывать логику построения текста, а также способствовать лучшей ориентации обучающегося в содержании произведения.

Самостоятельная работа обучающихся будет эффективной и полезной в том случае, если она будет построена исходя из понимания обучающимися необходимости обеспечения максимально широкого охвата информационно-правовых источников, что вполне достижимо при научной организации учебного труда.

4.2. Глоссарий

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

разрабатываются меры для регистрации подобных агентов по продаже недвижимости в целях более надежной защиты интересов их клиентуры.

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

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

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

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

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

Амортизация кредита - процесс погашения кредита путем внесения регулярных платежей по основной сумме долга и процентам.

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

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

Аренда - договор, в силу которого одна сторона (арендодатель, наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору, нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в

соответствии с договором, являются его собственностью. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

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

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

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

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

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

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

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

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

Благоустройство - это совокупность работ по:

инженерной подготовке территории, устройству дорог, развитию коммуникационных сетей, устройству водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.;

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

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

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

Владелец- физическое лицо, являющееся владельцем имущества, благодаря чему имеющее возможность непосредственно воздействовать на имущество. **Временное проживание**- проживание лица в здании не более 90 дней, имеющего другое постоянное место жительства.

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

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

Вторичный рынок жилья- рынок квартир, которые уже имели зарегистрированные в Государственном управлении юстиции "Регистрационная палата" права на недвижимость владельцев. Возможна целая цепочка смены предыдущих владельцев, и чем она длиннее, тем выше риск возникновения судебных споров по обстоятельствам, которые зачастую невозможно проверить. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам квартир, районам и ценам. Основные преимущества - возможность выбора именно той квартиры, которая подходит покупателю.

Выборка - часть совокупности экономических объектов или показателей, отобранных для изучения, чтобы сделать заключение обо всей совокупности. Выборка должна быть составлена таким образом, в таком количестве, чтобы быть статистически представительной (репрезентативной),

т.е. отображать исследуемую совокупность. Например, чтобы изучить спрос, предложение цены на рынке, достаточно обследовать только отдельные сегменты рынка.

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

Гарантия - это:

поручительство, обеспечение выполнения обязательств. Продавец обычно представляет гарантию качества, покупатель - оплаты договорной стоимости; по согласию сторон гарантом исполнения договорных обязательств может быть третье лицо, чаще известная фирма, банк;

установленное законом обязательство продавца отвечать за материальные недостатки объекта и за то, что объект недвижимости свободен от долговых обязательств и не находится в собственности третьих лиц.

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

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

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

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

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

Городской застройщик - департамент муниципального жилья (в том числе управление муниципального жилья) в пределах компетенции в сфере строительства муниципального жилья и формирования товариществ собственников жилья из очередников с целью создания кондоминиума.

Государственная пошлина - денежные сборы, взимаемые в установленном государственном порядке и размерах специально уполномоченными учреждениями (судами, государственным арбитражем, нотариальными конторами и т.д.) за совершение действий в интересах

юридических и физических лиц и выдачу документов, имеющих юридическое значение и связанных с объектами недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

выступает в качестве автора идеи проекта, приобретателя земельного участка для застройки, организатора проектирования объекта

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

финансирует сам либо привлекает в случае необходимости инвестиции.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Договор кредитный - договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размерах и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик

обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее.

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

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

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

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

Документы о правах на земельные участки - права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Договоры аренды, субаренды земельного участка, безвозмездного

срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее одного года, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

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

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

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

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

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

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

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

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

Жилищное право - подотрасль гражданского права, регулирующая порядок предоставления жилых помещений, условия пользования и распоряжения, а также изменений и прекращения пользования ими.

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

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

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

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

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

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

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

Жилое строение - отдельная постройка (здание, дом) постоянного типа, рассчитанная на длительный срок службы, вся или не менее половины

площади которой предназначена и используется для проживания. По внутренней конструкции жилые строения бывают квартирного или коридорного типа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Износ (в оценке)- уменьшение рыночной стоимости актива, а также прогнозируемое изменение стоимости. В оценке стоимости недвижимости учитывают физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

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

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

Инвестор - лицо, приобретающее инвестиционную собственность.

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

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

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

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

Ипотека - термин охватывает три понятия:

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

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

3. Долг по ипотечному кредиту.

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

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

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

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

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

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

Лучший вариант - капитальный ремонт с полной заменой перекрытий. Во время реконструкции в здании остаются только капитальные стены. Новые межэтажные перекрытия - железобетонные плиты. Обычно после такого ремонта на потолке ясно видны стыки. Производился начиная примерно с 1960 г. В домах с капитальным ремонтом 1960-1965 гг. встречаются остатки сталинского декора - лепка.

Худший вариант - выборочный капитальный ремонт 50-х гг., когда производилась замена коммуникаций, установка ванн, подключение горячей воды, но перекрытия не заменялись, в лучшем случае укреплялись. Стоимость ремонта квартиры в таком доме значительно дороже.

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

Кодекс - синтезированный единый законодательный акт, регулирующий какую-либо область общественных отношений.

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

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

Консалтинг недвижимости - деятельность по консультированию производителей, продавцов и покупателей недвижимости. Включает исследование и прогноз рынка.

Конъюнктура - совокупность признаков, характеризующих текущее состояние экономики в определенный период, сложившаяся на рынке экономическая ситуация, которую характеризуют соотношение между спросом и предложением, уровень цен, товарные цены, портфель заказов по отрасли и иные экономические показатели.

Коэффициент займа - процентное выражение отношения величины ипотечного займа к стоимости недвижимого имущества (стоимость определяется как нижняя граница продажной цены или оценочной стоимости).

Коэффициент застройки участка - коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и земли.

Лизинг недвижимости - приобретение арендодателем по договору финансовой аренды в собственность указанного арендатором недвижимости у определенного им продавца и предоставление арендатору этого имущества за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

Ликвидность - легкость реализации (превращения объектов недвижимости в наличные деньги); емкость рынка и его способность смягчить внезапные изменения спроса и предложения без значительного колебания цен.

Листинг - договор между собственником объекта недвижимости и лицензированным брокером по недвижимости, по которому брокер действует как агент по продаже объектов недвижимости, а собственник согласен оплатить брокеру комиссионные услуги.

Лицензионная карточка - документ, выдаваемый физическому лицу, состоящему в штате риэлторской фирмы или являющемуся помощником индивидуального предпринимателя, подтверждающий его квалификационное соответствие и дающий право на выполнение определенных операций при работе с недвижимостью.

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

Мансарда - см. Этаж мансардный.

Монолит - дом, построенный по технологии монолитного бетонного каркаса. Обычно данная технология сочетается с использованием кирпича в качестве наружной облицовки (возможно, части дома) - кирпично-монолитный дом, либо панелей. Характеризуется быстротой строительства, хотя и меньшей, чем у чисто панельного дома, и низкой себестоимостью.

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

Муниципальное право - правовое образование в системе права, совокупность правовых норм, регулирующих отношения, возникающие в процессе организации и деятельности местного самоуправления в городах, сельских поселениях и на других территориях.

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

Наем - предоставление одной стороной (наймодателем) другой стороне (нанимателю) имущества во временное пользование за определенную плату. В России условия найма определяются Гражданским кодексом, а также нормативными актами, в том числе правилами найма разных видов имущества. Срок договора имущественного найма не должен превышать 10 лет, если же он заключен без указанного срока, то считается заключенным на неопределенный срок. Для отношений между организациями закон устанавливает менее продолжительные сроки действия договора - пять лет при найме строения или нежилого помещения, один год - при найме оборудования и иного имущества. Договор, в котором хотя бы одной стороной является организация, должен быть совершен письменно.

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

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

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

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

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

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

сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

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

капитальных вложений, которые освоены на объектах в определенный момент времени, и учитывается на балансе заказчиков.

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

Нематериальные активы - активы, используемые в течение длительного времени в деятельности хозяйствующего субъекта и приносящие доход. Это - права пользования объектами недвижимости, в том числе земельными участками, природными ресурсами, патенты, лицензии, ноу-хау, программные продукты, монопольные права и привилегии (включая лицензии на определенные виды деятельности), торговые марки и товарные знаки.

Незаложенная собственность - собственность, свободная от каких-либо обязательств.

Норма амортизации - процентное отношение годовой суммы амортизации к первоначальной стоимости основных средств.

Норма капитализации - отношение рыночной стоимости объекта недвижимости к чистому доходу от ее функционирования.

Нотариальная сделка - сделка, совершенная в нотариальной форме. Обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки, для которых законом установлена нотариальная форма их совершения. К ним, например, относятся:

1) договоры купли-продажи, мены, дарения жилого дома;

2) договоры о залоге жилого дома;

3) завещания;

4) договоры дарения на сумму, превышающую установленный законодательством размер, а также дарения легковых автомобилей и мотоциклов с колясками;

5) договоры о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство жилого дома;

6) некоторые виды доверенностей. Несоблюдение в указанных случаях нотариальной формы сделки влечет за собой ее недействительность и обязанность каждой из сторон возвратить другой стороне все полученное по сделке.

По желанию сторон нотариальные конторы и частные нотариусы удостоверяют любые не противоречащие закону сделки, для которых обязательное нотариальное удостоверение не предусмотрено. Нотариальная форма придает сделке достоверность, вносит во взаимоотношения сторон полную ясность относительно факта ее совершения и содержания, в необходимых случаях обеспечивает возможность доказывания соответствующих обстоятельств в суде. Если на основании нотариально заверенной сделки должны быть получены деньги или имущество, защита прав может быть осуществлена и без обращения в суд - путем получения исполнительной надписи у нотариуса. Преимущество нотариально удостоверенных сделок состоит и в том, что один их экземпляр хранится в

нотариальной конторе и при утрате выданных экземпляров стороны могут получить дубликаты.

Облигация жилищного займа - ценная бумага, выпускаемая местными органами власти и дающая право на владение одной долей квартиры.

Обоснованная рыночная стоимость - правовое понятие, определяемое как цена в денежном выражении, на которую соглашаются готовые к совершению сделки продавец и покупатель, действующие честно, осознанно и не испытывающие никакого давления со стороны.

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

Общая собственность супругов - имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования, является его собственностью. Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т.п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

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

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

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

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

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

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

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

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

Оплата в рассрочку (поэтапная оплата) - оплата стоимости квартиры по договору о долевом участии в строительстве (инвестировании), проводимом в несколько этапов. Срок оплаты обычно ограничивается сроком окончания строительства, хотя в 1999 г. начали появляться исключения. Рассрочка до конца строительства, как правило, не рассматривается продавцом как кредитование покупателя, поэтому цена квартиры не зависит от времени выплаты ее полной стоимости, но при этом при единовременной оплате цена квартиры обычно меньше. У некоторых продавцов при оплате в рассрочку цена зависит от скорости выплаты (чем быстрее расплатитесь - тем дешевле выйдет), что связано с повышением цены квартир при более высокой готовности дома и стимулированием дольщиков (инвесторов) внести деньги за квартиру как можно раньше.

Опцион - 1) право покупки или аренды недвижимости в будущем на оговоренных в настоящее время условиях; 2) предоставляемое собственником недвижимости другой стороне право выкупить или арендовать собственность в течение определенного периода времени по установленной цене и на установленных условиях; 3) возможность выбора способа выполнения альтернативного обязательства; 4) предварительное соглашение о заключении договора в будущем в сроки, обусловленные сторонами.

Отвод земель - предоставление в установленном земельным законодательством порядке и размерах, определяемых нормативными документами, земель (земельных участков).

Оферта - предложение заключить контракт в отношении конкретного предмета торгов на условиях, определяемых в тендерной документации; любое предложение заключить договор (в том числе и предварительный), исходящее от одной из сторон.

Отчуждение - действие по передаче права собственности другому лицу.

Оценщик - 1) юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, обладающие лицензией на право оценки недвижимости для целей передачи заключений об оценке заказчику или иным потребителям

услуг оценщика; 2) лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой или движимой собственности. Потребность в услугах независимого оценщика, специалиста по определению рыночной стоимости, возникла в начале 1990-х гг., в период становления рынка недвижимости. До этого в отношении недвижимости пользовались другими понятиями - "балансовая стоимость", "инвентаризационная стоимость", "остаточная стоимость", не учитывавших экономических особенностей объекта. Результат работы оценщика носит вероятностный характер, в пространстве цен нет четкой и единой "точки" для каждого объекта.

Оценка - выражение с помощью каких-либо единиц качеств объекта недвижимости, один из видов измерений. Например, качество (ценность, достоинства) земельных участков могут оцениваться с точки зрения градостроительства: экология, наличие исторической застройки, инженерная геология. В этом случае качество земельного участка может выражаться в баллах или каких-либо других единицах шкалы качества. Экономическая ценность земельного участка (или стоимость земельного участка) может выражаться в деньгах (рубли, доллары, евро т.д.). Мнение, анализ или расчет стоимости, подготовленные профессиональным оценщиком, относительно природы, качества, ценности или полезности, специфических преимуществ определенной недвижимости, которые готовятся и оформляются в виде отчета профессионального оценщика.

Перевод долга - сделка, вследствие которой с согласия кредитора должник в обязательстве заменяется новым лицом, принимающим обязательство первоначального должника.

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

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

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

План ситуационный - план, показывающий размещение объекта недвижимости в связке с ближайшими населенными пунктами, источниками и внешними сетями энерго-, тепло- и водоснабжения, сооружениями и сетями

канализации, а также основные особенности природных условий территории в районе нахождения объекта недвижимости.

Планировка - экспликация (расположение) помещений в квартире.

Планировочная отметка земли - уровень земли на границе отмостки.

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

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

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

Поэтапная оплата - см. Оплата в рассрочку.

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

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

Право частной собственности - право каждого иметь объекты недвижимости в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться ими как единолично, так и совместно с другими лицами. Право частной

собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен принадлежащего ему объекта недвижимости, иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение объекта недвижимости для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

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

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

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

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

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

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

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

Принадлежности жилых комнат - см. Вспомогательные помещения квартиры.

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

Приобретательская давность - добросовестное, открытое и непрерывное владение объектом недвижимости либо иным имуществом как своим собственным в течение пяти лет, в результате чего гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником этого имущества, приобретает на него право собственности.

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

Процентная ставка - плата, взимаемая банками за предоставленные кредиты. Процентная ставка является основой хозрасчета банков; ее величина зависит от величины кредита, срока его погашения, годовой нормы платежа, от соотношения спроса и предложения на денежном рынке, а также степени риска, который несет кредитное учреждение, ссужая определенную сумму должнику.

Процентный риск - риск возникновения отрицательной разницы между уровнем процентов, выплачиваемых заемщиками по выданным ипотечным кредитам, и уровнем процентов, которые уплачивают инвесторам ипотечные банки или ипотечные посредники.

Прямая (чистая) продажа - продажа, при которой в квартире никто не прописан или есть куда выписаться и вывезти вещи. Это лучший вариант для покупателя, при котором вероятность срыва сделки минимальна.

Публичные записи - поддерживаемая государством система документов, свидетельствующих наличие зарегистрированных вещных интересов в сфере недвижимости и тем самым служащая основой для защиты этих интересов.

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.

Расчет стоимости - изучение недвижимости, формулирование обоснований и определение ценности в денежном выражении права собственности, иных вещных прав на недвижимость, а также стоимости недвижимости как материального объекта с использованием

соответствующих методик и выводом о ценности недвижимости в денежном выражении.

Реверсия - возврат объекта недвижимости первоначальному владельцу.

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

Реестр частной собственности - составная часть реестра собственности, представляющая собой банк данных о собственниках (физических и юридических лицах) и об объектах частной собственности - предприятиях как имущественных комплексах, зданиях, сооружениях, строениях, нежилых помещениях - на определенной территории.

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.

Реституция- восстановление в прежнем правовом имущественном положении; возвращение объекта недвижимости законному владельцу.

Риск- возможность убытков, вызываемых непостоянством или изменчивостью; возможность того, что инвестор, инвестируя в недвижимость, не получит ожидаемых доходов.

Риэлтор- предприниматель, занимающийся операциями с недвижимостью.

Рынок- 1) совокупность отдельных сегментов потребителей, которые дифференцируют покупательский спрос и формируются в результате комплексного взаимодействия экономических, демографических, социальных и психологических факторов; 2) сфера экономики, в которой совершается обращение товара в деньги и обратное превращение денег в товар; 3) совокупность взаимосвязанных актов купли-продажи массы товаров, произведенных в различных областях экономики; 4) система экономических отношений, складывающихся в процессе производства, обращения и распределения товаров (услуг), а также движения денежных средств, для которых характерна свобода субъектов в выборе покупателей и продавцов (контрагентов), определении цен, формировании и использовании ресурсных

источников; 5) сфера обращения товаров и капиталов, а также движения рабочей силы и других факторов производства.

Рынок покупателя- ситуация на рынке, когда предложение производителей и продавцов объектов недвижимости превышает спрос на них по существующим ценам, в результате чего цены на объекты недвижимости снижаются и покупатели могут добиваться очень выгодных условий и цен.

Рынок продавца- ситуация на рынке, когда продавцы имеют преимущество, поскольку потребности покупателей приобретать объекты недвижимости по предложенным ценам превышают возможности продавцов по насыщению рынка.

Рыночная арендная плата- текущая ставка аренды, установившаяся на рынке определенного вида недвижимости.

Рыночная стоимость- цена, выраженная в деньгах или в денежном эквиваленте, на которую согласятся готовые к сделке покупатель и продавец. При этом ни один из них не находится в стесненных обстоятельствах, оба достаточно информированы. Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена продажи какого-либо интереса в недвижимости (например, имущественного права, права наследственной аренды и т.д.) на свободном рынке, причем покупатели и продавцы недвижимости ведут себя рациональным образом, но не обладают абсолютным знанием, действуют в условиях конкуренции в своих собственных интересах для того, чтобы получить наибольший доход или наилучшим образом удовлетворить свои потребности, действуют независимо друг от друга, т.е. без сговора, мошенничества или искажений, имеют нормальные (типичные) побуждения, т.е. действуют, не испытывая незаконного давления; оплата сделки производится теми способами, которые соответствуют стандартам рынка, покупатель использует типичные финансовые условия, принятые на местном рынке.

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 созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенными нарушениями градостроительства и строительных норм и правил.

Световой карман- помещение с естественным освещением, примыкающее к коридору и служащее для его освещения. Роль светового кармана может выполнять лестничная клетка, отделенная от коридора остекленной дверью шириной не менее 1,2 м. При этом за ширину светового кармана принимается ширина проема, ведущего на лестничную клетку.

Световой фонарь- остекленная конструкция покрытия для освещения лестничной клетки или внутреннего дворика.

Сделка- действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Сегмент рынка- 1) совокупность потребителей, одинаково реагирующих на один и тот же набор побудительных стимулов; 2) часть

рынка, характеризующаяся однородной своему экономическому поведению группой покупателей.

Секция жилого здания- часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор, отделенная от других частей здания глухой стеной. Длина коридоров, не имеющих освещения в торцах и примыкающих к лестничной клетке, не должна превышать 12 м. Общая площадь квартир на этаже секции не должна превышать 500 кв. м.

Сервитут- право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица.

Секьюритизация- выпуск ценных бумаг при финансировании недвижимости, средство повышения ликвидности и снижения трансакционных издержек на рынке недвижимости.

Сколько квартир можно иметь в собственности- закон не ограничивает количество имущества, которое может находиться в собственности граждан (ч. 2 ст. 213 ГК РФ). Граждане вправе владеть любым количеством квартир, однако быть зарегистрированными только по одному месту жительства. За квартиры, в которых не зарегистрирован никто, оплата жилищно-коммунальных услуг взимается без дотаций города.

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений- сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектом. Сметная стоимость строительства зданий и сооружений является основой для определения размера капитальных вложений, финансирования строительства, формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные подрядные строительно-монтажные работы, оплаты расходов на приобретение оборудования и доставку его на стройки, для размещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом.

На основе сметной документации ведется учет и отчетность, делается оценка финансовой деятельности застройщиков и подрядчиков. Кроме того, сметная стоимость определяет балансовую стоимость вводимых в действие основных фондов по построенным предприятиям, зданиям и сооружениям. Основанием для определения сметной стоимости строительства служат проект и рабочая документация, в том числе чертежи и пояснительные записки; ведомости объемов строительных и монтажных работ, спецификации и ведомости на оборудование, основные решения об организации строительства, сметные (в том числе ресурсные) нормативы, отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь.

Сметные нормативы- обобщенное название комплекта смет, норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с правилами, содержащими необходимые требования, они служат для определения сметной стоимости строительства и реконструкции зданий и сооружений, расширения и технического перевооружения предприятий всех отраслей хозяйства. Сметные нормативы подразделяются на федеральные

(общереспубликанские), ведомственные (отраслевые), региональные (местные), собственную нормативную базу пользователя. В совокупности с частью 4 СНиП "Сметные нормы и правила", содержащей основные правила разработки и применение сметной стоимости строительства, все сметные нормативы образуют систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

Сметные цены- цены, применяемые в строительстве для исчисления сметной стоимости. Система сметных цен включает средние районные (поясные, зональные) цены на строительные материалы, изделия и конструкции; цены на работу строительных машин и механизмов; тарифы на перевозку грузов; ставки заработной платы строительных рабочих; индивидуальные сметные цены; цены на местные и привозные материалы, изделия и конструкции. Сметные цены устанавливаются на определенный срок в составе сметно-нормативной (нормативно-информационной) базы системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

Совместная собственность супругов- вид права собственности, при котором супруги имеют равные имущественные интересы в недвижимом имуществе, приобретенном за время брака.

Собственник- физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности.

Собственник недвижимости- физическое или юридическое лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости в пределах, установленных законом, объективные права собственности на объект недвижимости.

Собственность (объект собственности)- все, на что распространяется право собственности.

Соглашение об аренде с выкупом- соглашение, согласно которому часть рентных платежей засчитывается в счет выкупной цены; при выплате заранее согласованной суммы производится передача права собственности.

Социальная норма площади жилья- размер площади жилья, приходящийся на одного человека, в пределах которого предоставляются компенсации (субсидии) по оплате жилья и коммунальных услуг. Эквивалентна минимальному размеру предоставления жилых помещений, который устанавливается органами государственной власти в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и других факторов.

Спрос- базовое экономическое понятие, определяющее количество товаров и услуг, которое будет куплено по определенной цене.

Ставка налога- ставка, определяющая ту часть дохода или стоимости, которая подлежит уплате в виде налога.

Стартовая цена- наименьшая цена, установленная за собственность, выставляемую на аукцион или открытую продажу.

Стоимость недвижимости- затраты капитала (включая накладные и финансовые расходы) на землю, рабочую силу, материалы, необходимые для создания недвижимости, приносящей пользу. Стоимость недвижимости представляет собой сумму денег, товара и услуг, на которые недвижимость может быть обменена, ценность будущих прав на доход или благо, даваемые недвижимостью.

Стоимость первоначальная- сумма затрат на приобретение объекта недвижимости, которая складывается из затрат на строительно-монтажные работы, расходов на проектно-изыскательные работы, затрат, связанных с отводом земельного участка и переселением при необходимости граждан, проживающих на этом участке, а также с содержанием органов технического надзора за капитальным строительством.

Страхование титула- защита собственника от финансовых потерь, возможных в случае наличия прав третьих лиц или каких-либо обременении, связанных с объектом недвижимости, существующих, но не известных собственнику путем покупки страхового полиса. Страхование титула - перекладывание возможного риска с собственника или арендатора на страховую компанию.

Страховая стоимость- максимальная обоснованная сумма оценки собственности в целях страхования рисков.

Строительный адрес- адрес пятна застройки, употребляется в качестве официального адреса дома до окончания строительства, когда дому присваивают почтовый адрес. Строительный адрес обычно состоит из трех частей: названия строительного района (возможно, улицы), номера квартала (не обязательно) и корпуса (владения).

Настоящим строительным адресом можно считать адрес, указанный в правоустанавливающих документах. Иногда строительные организации делают свои добавления (например, вторая очередь). В официальных документах должен присутствовать официальный строительный адрес, а все остальное - это уточнения типа "шестикомнатная квартира с большой кладовой", которые годятся только для переговоров.

Субаренда- передача части арендованного объекта недвижимости в аренду третьему лицу или группе лиц, при этом арендатор выступает в роли вторичного арендодателя.

Субподрядчик- строительная организация, производящая какие-либо работы на объекте (например, разводку внутренних коммуникаций и установку сантехники). Обычно имеет договорные отношения с генподрядчиком, который за оплату работ и материалов передает квартиры.

Субъекты права собственности (субъекты отношений в сфере недвижимости)- собственники объектов недвижимости: граждане, юридические лица, уполномоченные органы представительной и исполнительной государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, уполномоченные органы местного самоуправления.

Схема зонирования- составная часть генерального плана и проектов планировки и застройки населенного пункта, определяющая функциональное назначение территории и отдельных объектов недвижимости.

Сюрвейер- специалист по оценке, управлению и развитию недвижимости.

Текущая отдача- отношение текущих денежных поступлений от инвестиций к инвестиционным затратам.

Тендер- конкурсная форма проведения подрядных торгов, представляющая собой соревнование представленных претендентами оферт с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерной документации; предложение о строительстве, управлении объектом, оказании услуг или поставке товаров при проведении торгов; закрытый конкурс.

Тендерная документация- документация, разработанная тендерным комитетом и содержащая техническую и коммерческую части. Техническая часть тендерной документации представляет собой:

описание и общую информацию о предмете и объекте торгов. В ней указываются месторасположение и назначение объекта, его основные технико-экономические данные, наличие внешней инфраструктуры, местных строительных материалов, подъездных дорог, а также сроки строительства;

информацию о проведении и результатах инженерных изысканий на строительной площадке объекта;

технические данные объекта, общие положения, генеральный план, архитектурно-строительную часть, включая чертежи с объемно-планировочными решениями, водоснабжение и канализацию, отопление и вентиляцию, электротехнические работы, газоснабжение, слаботочные системы, описание и основные характеристики технологического оборудования, а также требования экологической безопасности.

Коммерческая часть тендерной документации включает требования в отношении цены и порядка ее определения, условий и сроков поставки, условий и графика платежа, источника финансирования контракта, банковской гарантии на выполнение инофирмой или российской строительной организацией работ в соответствии с представляемой офертой в случае выигрыша ею торгов. По усмотрению тендерного комитета в коммерческую часть тендерной документации может быть включено требование, касающееся отдельных видов страхования ответственности подрядчика (иностранной фирмы или отдельной организации) за невыполнение его обязательств исходя из соображения экономической целесообразности.

Типовой проект- в основном это дома из железобетонных конструкций, выпускаемых местными домостроительными комбинатами (ДСК).

Титульный список- перечень объектов строительства и их характеристики (общая сметная стоимость и стоимость работ на планируемый период, проектная мощность, место строительства, сроки начала и окончания работ).

Условный номер квартиры- номер, который появляется при составлении "шахматки" (квартирографии), необходим для идентификации квартир, используется в договорах (двухкомнатная квартира - условный номер 234Е). Бывает, что условный номер квартиры совпадает с тем номером, который присвоило БТИ (фактическим). Основные причины несовпадения условного и фактического номеров квартиры: БТИ начало присваивать номера квартирам с другого конца здания; в доме есть объединения квартир, зарегистрированные как одна квартира; в процессе строительства у дома появились дополнительные этажи.

Услуга по оценке объекта недвижимости- результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки объекта недвижимости.

Финансирование недвижимости- использование финансовых ресурсов для приобретения и развития объектов недвижимости. Принято различать краткосрочное финансирование - в период создания объекта недвижимости, и долгосрочное - финансирование приобретения объекта недвижимости или представление финансовых ресурсов на длительный срок под залог объекта недвижимости.

Цена без учета оформления- цена квартиры, рассчитанная без учета стоимости нотариального оформления и государственной регистрации договора отчуждения.

Цена фиксированная- цена квадратного метра общей площади, как правило, выраженная в рублевом эквиваленте долларов США, которую ни одна из сторон ни при каких обстоятельствах в период действия договора не может изменить в одностороннем порядке. Ссылки на удорожание строительства, инфляцию и прочие причины возрастания цены делают цену договора неопределенной и теоретически зависящей от понятия разумности продавца. Изменение цены квартиры в целом в результате несовпадения проектной площади с фактической - почти правило: в результате цена квартиры увеличивается или уменьшается исходя из стоимости квадратного метра. Поэтому правильнее всегда говорить о фиксированной цене одного квадратного метра общей площади. Иногда цена квадратного метра зависит от сроков платежей. В этом случае за фиксированную цену квадратного метра принимается сумма всех взносов, разделенная на общую площадь квартиры.

Экспликация- документ, определяющий основные параметры квартиры: общую и жилую площадь, площадь комнат, вспомогательных помещений квартиры (кухни, коридора, холла, ванной, уборной, кладовой, встроенных шкафов), балконов и лоджий.

Эмитент жилищного сертификата- юридическое лицо, зарегистрированное на территории Российской федерации, имеющее права заказчика на строительство жилья, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство и проектную документацию на жилье, являющееся объектом привлечения средств; юридическое лицо, которому в установленном порядке переданы все названные права.

Эркер- выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию.

Эскроу- подписанный и скрепленный печатью документ, выдаваемый при условии, что он вступит в силу только после наступления определенного события. На период между оформлением документа и его вступлением в силу он, как правило, передается третьей стороне. При проведении сделок с объектами недвижимости такой третьей стороной является специализированная фирма, оказывающая эскроуслуги. Счета "эскроу" используются также в процессе ипотечного кредитования для депонирования средств, предназначенных для уплаты налога и страховки.

Этаж мансардный (мансарда)- этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

Этаж надземный- этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

Этаж подвальный- этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

Этаж технический- этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания.

Этаж цокольный- этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

Этика оценщика недвижимого имущества- совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки недвижимого имущества

Юридический кадастр- систематизированный и поддерживаемый в актуальном состоянии свод сведений о правах на объекты недвижимости, их правообладателях и переходе прав.

5. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Оценка качества освоения обучающимися образовательных программ включает в себя порядок, периодичность, систему оценок и формы проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся.

Нормативно-методическое обеспечение текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся осуществляется в соответствии с положением ФГБОУ ВО РГАИС «Об осуществлении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся».

Основными задачами текущего контроля успеваемости является систематический мониторинг за формированием компетенций, предусмотренных ФГОС ВО и ООП, повышение качества знаний обучающихся, приобретение и развитие навыков самостоятельной работы, повышение академической активности обучающихся.

Критерии оценки обучающихся

Текущая аттестация (текущий контроль) уровня усвоения содержания дисциплины возможно проводить в ходе всех видов учебных занятий методами устного и письменного опроса (работ), в процессе выступлений обучающихся на практических занятиях, защиты рефератов, а также посредством тестирования.

Качество письменных работ оценивается исходя из того, что обучающиеся:

- выбрали и использовали форму и стиль изложения, соответствующие целям и содержанию дисциплины;
- применили связанную с темой информацию, используя при этом понятийный аппарат специалиста в данной области;
- представили структурированный и грамотно написанный текст, имеющий связное содержание.

Тестовые материалы оцениваются по процентному соотношению правильных вариантов. Количество правильных ответов в пределах от 90 до 100 % - «отлично»; в пределах от 75 до 89 % - «хорошо»; в пределах от 50 до 74 % - «удовлетворительно»; менее 50 % - «неудовлетворительно».

Сдача зачета происходит в устной форме по билетам. В ходе зачета студент должен продемонстрировать знания и умения по предмету учебного

курса. Качество ответов студентов и выполнение заданий оценивается: «зачтено», «зачтено с оценкой» и/или «не зачтено», «не зачтено с оценкой».

«зачтено», «зачтено с оценкой»:

- полные, осознанные знания в рамках курса лекций и дополнительной литературы, логичное и грамотное изложение материала.

«не зачтено» «не зачтено с оценкой»:

- допускаются существенные ошибки в знании курса лекций, при ответе вскрывается ошибочное понимание основных понятий курса.

Сдача экзамена происходит в устной форме по билетам.

Качество ответов на экзамене оцениваются на «отлично», «хорошо», «удовлетворительно» и «неудовлетворительно».

Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если:

- даны исчерпывающие и обоснованные ответы на все поставленные вопросы, правильно решены практические задачи;
- ответы были четкими и краткими, основные мысли излагались в строгой логической последовательности;
- обучающийся продемонстрировал умение самостоятельно анализировать факты, события, явления, процессы в их взаимосвязи и диалектическом развитии.

Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если:

- даны полные, достаточно обоснованные ответы на поставленные вопросы, правильно решены практические задания;
- в ответах не всегда выделялось главное, при решении практических задач не всегда использовались рациональные методики расчётов;
- ответы в основном были краткими, но не всегда четкими.

Оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если:

- даны в основном правильные ответы на все поставленные вопросы, но без должной глубины и обоснования, при решении практических задач студент использовал прежний опыт и не применял новые методики выполнения расчётов, однако на уточняющие вопросы даны в целом правильные ответы;
- при ответах не выделялось главное;
- ответы были многословными, нечеткими и без должной логической последовательности;
- на отдельные дополнительные вопросы не даны положительные ответы.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, если не выполнены требования, соответствующие оценке «удовлетворительно».

Обучающиеся, пропустившие свыше 75% учебного времени, не аттестуются по итогам семестра. Вопрос об аттестации таких обучающихся решается в индивидуальном порядке.

5.1. Список вопросов к зачету

1. Основные начала жилищного законодательства. Понятие, сущность и основные принципы реализации конституционного права граждан на жилое помещение.
2. Понятие жилищного права. Предмет и метод жилищного права. Место жилищного права в системе российского права. Система жилищного права.
3. Понятие и виды источников жилищного права.
4. Понятие жилищного фонда. Классификация жилищных фондов.
5. Понятие, признаки и виды жилых помещений. Пределы использования жилого помещения.
6. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.
7. Порядок переустройства и перепланировки жилого помещения.
8. Признание жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу и его правовые последствия.
9. Понятие жилищного правоотношения. Виды жилищных правоотношений.
10. Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения, бывших членов семьи собственника жилого помещения.
11. Ограниченные вещные права на жилое помещение.
12. Приватизация жилищного фонда.
13. Права и обязанности собственника жилого помещения.
14. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
15. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире.
16. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.
17. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Основания внеочередного предоставления жилого помещения по договору социального найма. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения.
18. Признание граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.
19. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире.
20. Договор социального найма жилого помещения. Предмет, форма договора социального найма жилого помещения, изменение договора социального найма.

21. Права и обязанности нанимателя, членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Временные жильцы.

22. Обмен жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.

23. Прекращение договора социального найма жилого помещения.

24. Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма.

25. Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

26. Договор специализированного найма жилого помещения.

27. Управление многоквартирным домом жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

28. Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья.

29. Понятие управления многоквартирным домом. Выбор способа управления.

30. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

31. Управление многоквартирным домом управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом.

32. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

33. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме.

34. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами.

35. Субсидии и компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

36. Ответственность за нарушение жилищного законодательства.

37. Государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.

38. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

39. Наемные дома.

40. Капитальный ремонт многоквартирного дома. Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов.

5.2. Список тем рефератов

1. Жилищная политика в России: прошлое и будущее

2. Основные начала жилищного законодательства

3. Условия для осуществления права на жилище и порядок их обеспечения

4. Конституционное право граждан на жилище
5. Неприкосновенность жилища
6. Действие жилищного законодательства во времени и в пространстве
7. Применение жилищного законодательства по аналогии
8. Жилищное законодательство и нормы международного права
9. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав
10. Жилищные правоотношения: понятие, особенности и виды
11. Объекты жилищных правоотношений
12. Субъекты жилищных правоотношений
13. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей
14. Содержание жилищных правоотношений
15. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных отношений
16. Государственная регистрация прав на жилые помещения
17. Частный жилищный фонд
18. Государственный жилищный фонд
19. Муниципальный жилищный фонд
20. Жилищный фонд социального использования
21. Специализированный жилищный фонд
22. Индивидуальный жилищный фонд
23. Жилищный фонд коммерческого использования
24. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда
25. Порядок страхования жилых помещений
26. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
27. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
28. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
29. Последствия самовольного переустройства и перепланировки
30. Права и обязанности собственника жилого помещения
31. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения
32. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу
33. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением
34. Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме
35. Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме
36. Содержание общего имущества в многоквартирном доме
37. Изменение границ помещений в многоквартирном доме
38. Содержание общего имущества в коммунальной квартире

39. Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире

40. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма

41. Норма предоставления жилого помещения жилого помещения по договору социального найма

42. Учетная норма площади жилого помещения жилого помещения по договору социального найма

43. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

44. Принятие на учет и отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях

45. Сохранение за гражданами права состоять на учете и снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях

46. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

47. Права, обязанности и ответственность наймодателя

48. Права, обязанности и ответственность нанимателя

49. Права и обязанности членов семьи нанимателя

50. Обмен жилыми помещениями

51. Поднаем жилого помещения

52. Временные жильцы

53. Изменение договора социального найма

54. Расторжение и прекращение договора социального найма

55. Выселение граждан из жилых помещений

56. Понятие специализированных жилых помещений

57. Виды специализированных жилых помещений

58. Основания предоставления специализированных жилых помещений

59. Порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения

60. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения

61. Выселение граждан из специализированных жилых помещений

62. Служебные жилые помещения

63. Жилые помещения в общежитиях

64. Жилые помещения маневренного фонда

65. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения

66. Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

67. Организация и государственная регистрация жилищного кооператива

68. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива

69. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива
70. Право на пай члена жилищного кооператива
71. Временные жильцы
72. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива
73. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива
74. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива
75. Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома
76. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья
77. Права и обязанности товарищества собственников жилья
78. Реорганизация товарищества собственников жилья
79. Ликвидация товарищества собственников жилья
80. Объединение товариществ собственников жилья
81. Средства и имущество товарищества собственников жилья
82. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья
83. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги
84. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги
85. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги
86. Размер платы за жилое помещение
87. Размер платы за коммунальные услуги
88. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме
89. Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг
90. Способы управления многоквартирным домом
91. Договор управления многоквартирным домом
92. Понятие и сущность жилищной ипотеки
93. Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования
94. Классификация ипотечных кредитов
95. Инструменты ипотечного жилищного кредитования
96. Система управления рисками ипотечного жилищного кредитования
97. Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования
98. Структура рынка ипотечного жилищного капитала
99. Основные модели ипотечного жилищного кредитования
100. Основные этапы ипотечного жилищного кредитования
101. Оформление договора ипотечного жилищного кредитования
102. Система обращения взыскания и реализации жилого помещения
103. Переустройство (перепланировка и переоборудование) жилых помещений
104. Наследование и купля-продажа жилых помещений

105. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда
106. Очередники-военнослужащие
107. Государственные жилищные сертификаты
108. Безвозмездные государственные субсидии
109. Раздел жилья: порядок и особенности
110. Реформа жилищно-коммунального хозяйства

5.3. Комплект тестовых материалов

1. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади (выберите один вариант ответа):

1) подвала , санузлов, комнат, коридора
2) санузлов, комнат, коридора
3) чердаков, балконов, лоджий

2. К жилым помещениям НЕ относятся (выберите один вариант ответа):

1) кухня, балкон, чердак
2) комната
3) жилой дом, часть жилого дома
4) квартира, часть квартиры

3. Основания для отказа в переводе жилого помещения в нежилое (выберите несколько вариантов ответов):

1) отказ соседей дать согласие на перевод
2) помещение находится на первом этаже
3) помещение является изолированным
4) право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц
5) переводимое помещение является частью жилого помещения
6) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям

4. Основания для отказа в переводе жилого помещения в нежилое (выберите несколько вариантов ответов):

1)помещение находится на первом этаже
2)помещение находится на втором этаже
3) переводимое помещение является частью жилого помещения
4) переводимое помещение используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания
5) отсутствует техническая возможность оборудовать доступ к переводимому помещению
6) помещение является изолированным

5. Перевод жилого помещения в нежилое не допускается, если (выберите несколько вариантов ответов):

1) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям

2) перевод нарушает общественные интересы

3) переводимое помещение является частью жилого помещения

4) право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц

5) заявителем не соблюдаются требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах

6) отсутствует согласие собственников квартир, расположенных над и под указанным помещением

7) переводимое помещение используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания

6. Жилое помещение может выступать объектом правоотношений (выберите несколько вариантов ответов):

1) административных

2) гражданских

3) жилищных

4) трудовых

5) семейных

7. Акты жилищного законодательства могут быть изданы (выберите один вариант ответа) ...

1) только органами власти субъектов РФ

2) органами власти РФ и субъектов РФ

3) только органами местного самоуправления

4) только органами власти РФ

8. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается (выберите один вариант ответа) ...

1) заявлением лица, которое произвело переустройство и (или) перепланировку

2) актом приемочной комиссии

3) записью о государственной регистрации переустройства и (или) перепланировки

4) решением о проведении переустройства и (или) перепланировки

9. В зависимости от целей жилищный фонд может быть (выберите один вариант ответа) ...

1) индивидуальным

2) государственным
3) муниципальным
4) частным

10. Для перевода жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое собственник помещения в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет (выберите несколько вариантов ответов):

1) правоустанавливающие документы на помещение
2) план помещения с его техническим описанием
3) заявление
4) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения, если это требуется для обеспечения использования такого помещения
5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих жилое помещение на основании договора социального найма
6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры

11. Перепланировка жилого помещения представляет собой (выберите один вариант ответа)...

1) изменение конфигурации помещения, не требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения
2 установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, не требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения
3) изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения
4) установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения

12. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается, если такая квартира расположена (выберите один вариант ответа)...

1) на первом этаже дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми
2) на первом этаже дома, но помещения, расположенные непосредственно рядом с квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми

3) только выше первого этажа дома, с учетом соблюдения законодательства о градостроительной деятельности
на первом этаже дома, с учетом соблюдения законодательства о градостроительной деятельности

13. Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются (выберите один вариант ответа):

1) Федеральной налоговой службой

2) Регистрационным подразделением Министерства юстиции

3) Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии

4) Федеральной регистрационной службой

5) Министерством имущественных отношений Свердловской области

14. В целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище функции по содействию развития рынка недвижимости в жилищной сфере возложены на (выберите один вариант ответа)...

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий

2) органы государственной власти, местного самоуправления в пределах своих полномочий

3) юридических лиц, оказывающих услуги в сфере коммунального обслуживания населения исключительно на органы местного самоуправления в пределах своих полномочий

4) исключительно на органы государственной власти в пределах своих полномочий

5) органы государственной власти, местного самоуправления в пределах своих полномочий и на юридических лиц, функционирующих в сфере оборота жилых помещений

15. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения НЕ представляет (выберите несколько вариантов ответа):

1) правоустанавливающие документы на жилое помещение

2) поэтажный план дома, в котором находится помещение

3) решение уполномоченного органа о разрешении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

4) правоустанавливающие документы на жилое помещение

5) согласие соседей на проведение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

6) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих жилое помещение на основании договора социального найма

7) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры

8) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки

16. Для признания жилого помещения пригодным для проживания, наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года температуру (в градусах по Цельсию) отапливаемых помещений не менее (выберите один вариант ответа)...

1) 16°
2) 26°
3) 18°
4) 22°
5) 24°
6) 20°

17. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое непосредственно осуществляется (выберите один вариант ответа)

1) любым лицом, на основании нотариально заверенной доверенности
2) органом местного самоуправления
3) органом исполнительной власти субъекта РФ
4) физическим лицом, собственником этого помещения

18. Установленный Жилищным кодексом РФ размер пени за жилое помещение и коммунальные услуги (выберите один вариант ответа)...

1) может быть как увеличен, так и уменьшен договором
2) не может быть изменен договором ни в сторону увеличения, ни в сторону уменьшения
3) не может быть увеличен
4) не может быть уменьшен договором

19. Жилое помещение в переустроенном и (или) перепланированном состоянии при проведении самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки (выберите один вариант ответа)...

1) на основании решения органа, уполномоченного на согласование переустройства и (или) перепланировки, может быть сохранено в таком состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью

2) на основании решения суда может быть сохранено в таком состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью

3) обязательно должно быть приведено собственником в прежнее состояние, и. соответственно, возможность узаконения самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки исключена

4) на основании решения органа архитектурного надзора может быть сохранено в таком состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан -либо это не создает угрозу их жизни или здоровью

20. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения, представляет (выберите несколько вариантов ответов):

1) согласие соседей на проведение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения
решение уполномоченного органа о разрешении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

2) правоустанавливающие документы на жилое помещение

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения

4) заявление

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих жилое помещение на основании договора социального найма

21. Общая площадь жилого помещения включает (выберите один вариант ответа)

1) веранды и террасы

2) вспомогательные помещения, предназначенные для удовлетворения бытовых и иных нужд

3) только жилую площадь

4) балконы и лоджии

22. Совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации, носит название (выберите один вариант ответа)...

1) Специализированный жилищный фонд

2) Муниципальный жилищный фонд

3) Частный жилищный фонд

4) Государственный жилищный фонд

5) Индивидуальный жилищный фонд

23. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения завершаются в момент (выберите один вариант ответа)...

1) приятия решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки

2) получения письменного согласия всех членов семьи на проведение переустройства и (или) перепланировки

3) выдачи акта приемочной комиссии

4) подачи заявления лицом, которое произвело переустройство и (или) перепланировку

5) внесения записи о государственной регистрации переустройства и (или) перепланировки

24. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится (выберите один вариант ответа)

1) ежемесячно, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом

2) ежеквартально, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом

3) ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом

4) ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом

25. Если в Жилищном кодексе РФ не установлены сроки исковой давности для защиты нарушенных жилищных прав, то (выберите один вариант ответа)...

1) срок исковой давности в этих случаях не применяется

2) срок исковой давности подлежит применению исключительно в случаях, когда Жилищным кодексом предусмотрен его размер

3) применяются сроки исковой давности, предусмотренные Гражданским кодексом РФ

4) согласно Гражданскому кодексу РФ к жилищным правоотношениям срок исковой давности не применяется

26. Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется по общему правилу из бюджетов (выберите один вариант ответа)...

1) управляющих компаний

2) субъектов Российской Федерации

3) Российской Федерации

4) муниципальных образований

27. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуга возникает у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента (выберите один вариант ответа)...

1) выдачи ордера
2) предоставления жилого помещения
3) заключения договора
4) принятия решения о предоставлении жилого помещения

28. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента (выберите один вариант ответа)...

1) принятия решения о предоставлении жилого помещения
2) возникновения права собственности на жилое помещение
3) заключения договора
4) предоставления жилого помещения

29. Согласно жилищному законодательству, плату, включающую плату за пользование жилым помещением, за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги, вносит (выберите один вариант ответа)...

1) временный жилец
2) арендатор
3) наймодатель
4) собственник
5) наниматель

30. Специализированные жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предоставляются (выберите один вариант ответа)...

1) на основании акта органов местного самоуправления по договорам найма специализированных жилых помещений по ордеру, выданному собственником таких жилых помещений

2) решением собственников таких помещений по договорам найма специализированных жилых помещений по договорам социального найма

3) решением собственников таких помещений по договорам социального найма

4) по договорам безвозмездного пользования

31. На основании заявлений граждан принятие их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется (выберите один вариант ответа)...

1) органом местного самоуправления
2) администрацией организаций, в которых указанные лица работают
3) органом государственной власти субъектов РФ
4) органами исполнительной власти субъектов РФ
5) органами исполнительной власти РФ

32. Минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, носит название (выберите один вариант ответа)...

1) дополнительная норма площади жилья
2) социальная норма площади жилья
3) норма площади жилья
4) норма предоставления
5) учетная норма площади жилья

33. Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если (выберите несколько вариантов ответ):

1) право пользования граждан прекращено, в связи с прекращением семейных отношений
2) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу
3) эти граждане лишены родительских прав, и совместное проживание с детьми признано судом невозможным
4) в течение более 6 месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги
5) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение
6) жилое помещение признано непригодным для проживания

34. Граждане, намеренно совершившие действия, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях (выберите один вариант ответа) ...

1) могут быть приняты на учет не ранее, чем через 5 лет
2) не принимаются на учет
3) могут быть приняты на учет не ранее, чем через 1 год
4) могут быть приняты на учет не ранее, чем через 3 года

35. Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с (выберите один вариант ответа)…

1) утратой (разрушением) жилого помещения
2) выездом из жилого помещения более чем на 6 месяцев

3) систематическим нарушением прав и законных интересов соседей

4) смертью нанимателя, проживавшего в жилом помещении с лицом, являющимся членом семьи нанимателя

5) невнесением нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев

36. Под общежития предоставляются (выберите один вариант ответа) ...

1) любые жилые помещения только в виде квартир и их частей

2) специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов

3) любые жилые помещения: квартиры, дома, части домов

4) специально построенные или переоборудованные для этих целей квартиры

37. Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания граждан (выберите несколько вариантов ответа):

1) утративших жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка на их помещение, в результате обращения взыскания, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными

2) в связи реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма

3) утративших жилье помещения в связи с выселением без предоставления жилых помещений

4) жилое помещение которых не может быть использовано независимо от причин

5) в связи с существенным текущим ремонтом жилого помещения, занимаемого по договорам социального найма

38. Срок действия договора найма жилого помещения, не являющегося социальным (выберите один вариант ответа)...

1) может быть не более 2-х лет

2) не устанавливается

3) может быть не более 20-ти лет

4) может быть не более 5-ти лет

39. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается (выберите один вариант ответа) ...

1) постановлением Правительства РФ

2) федеральным законом РФ

3) указом главы местного самоуправления

4) законом субъекта РФ

40. Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан (выберите несколько вариантов ответа):

1) обеспечивать предоставление необходимых коммунальных услуг надлежащего качества

2) проводить капитальный ремонт жилого помещения

3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения

4) проводить текущий ремонт жилого помещения

5) обеспечивать сохранность жилого помещения

6) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение

41. Порядок, условия предоставлен ия жилых помещении для социальной защиты отдельных категории граждан по договорам безвозмездного пользования определяются (выберите один вариант ответа) ...

1) федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации

2) только органами местного самоуправления

3) только законодательством субъектов Российской Федерации

4) только федеральным законодательством

42. Заключение договора социального найма жилого помещения (выберите один вариант ответа)...

1) считается заключенным в момент выдачи ордера

2) заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования

3) считается заключенным в момент вселения в жилое помещение

4) заключается в письменной форме на основании ордера, выданного уполномоченным органом

43. Наниматель специализированного жилого помещения (выберите один вариант ответа) ...

1) вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения и передавать его в поднаем

2) не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения и передавать его в поднаем

3) вправе передавать в поднаем, но не вправе производить обмен

не вправе передавать в поднаем, но вправе производить обмен

44. Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются (выберите несколько вариантов ответа):

1) ветеранам ВОВ

2) малоимущим гражданам

3) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях

4) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний

5) инвалидам I и II группы

6) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат

45. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, а собственник не заявляет требований о выселении (выберите один вариант ответа) ...

1) за ним сохраняются права по решению суда на неопределенный срок, если у бывшего члена семьи отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением

2) за ним не сохраняются права пользования данным жилым помещением

3) за ним сохраняются права по решению суда на определенный срок, если у бывшего члена семьи отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением

4) за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи

46. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола (выберите один вариант ответа)

1) допускается только с их согласия

2) допускается, если предоставление отдельных помещений невозможно

не допускается

3) допускается только с их согласия, за исключением супругов

47. По договору социального найма может быть предоставлено жилое помещение (выберите несколько вариантов ответа):

1) жилищного фонда субъектов Российской Федерации

2) индивидуального жилищного фонда

3) муниципального жилищного фонда

4) жилищного фонда Российской Федерации

5) частного жилищного фонда

48. Гражданину будет отказано в постановке на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, если он намеренно совершил

действия, которые привели к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Данное ограничение действует (выберите один вариант ответа)...

1) в течение трех лет
2) бессрочно
3) в течение пяти лет
4) в течение десяти лет

49. Наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе осуществить обмен занимаемого им жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю, с согласия (выберите один вариант ответа)...

1) в письменной форме наймодателя н проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи
2) в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи, за исключением временно отсутствующих членов его семьи
3) в письменной форме наймодателя и устного или письменного согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, за исключением временно отсутствующих членов его семьи
4) в письменной или устной форме наймодателя
5) в письменной или устной форме проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи

50. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут (выберите несколько вариантов ответа):

1) в любое время по решению наймодателя
2) по решению наймодателя не ранее чем по истечении пяти лет с момента заключения договора
3) в любое время по соглашению сторон
4) в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств
5) в любое время по усмотрению нанимателя

51. Предметом договора социального найма <u>не может</u> быть (выберите несколько вариантов ответа):

1) неизолированное жилое помещение
2) комната в коммунальной квартире
3) общее имущество в многоквартирном доме
4) изолированное жилое помещение
5) помещение вспомогательного пользования
6) часть жилого дома, квартиры

52. Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются граждане (выберите несколько вариантов ответа):

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения

2) проживающие в общежитиях

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления

5) проживающие в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющие иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности

6) проживающие длительное время на условиях поднайма в домах государственного, муниципального или частного жилищных фондов

7) проживающие в качестве временных жильцов

53. Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива (выберите несколько вариантов ответа):

1) отчитывается перед председателем правления кооператива о своей деятельности

2) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива

3) представляет общему собранию членов кооператива заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов

4) по своему усмотрению в любое время проводит проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива

5) представляет уполномоченным органам местного самоуправления заключение о бюджете жилищного кооператива

6) отчитывается перед органами власти, осуществляющими контрольно-надзорные функции о своей деятельности

7) отчитывается перед общим собранием членов кооператива о своей деятельности

54. Ревизионная комиссия жилищного кооператива проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива (выберите один вариант ответа) ...

1) по собственному- усмотрению
2) в обязательном порядке не реже одного раза в год
3) в обязательном порядке не реже одного раза в два года
4) ежемесячно
5) ежеквартально

55. Председатель правления товарищества собственников жилья действует от имени (выберите один вариант ответа)...

1) товарищества по доверенности
2) только собственного
3) товарищества в рамках полномочий, перечень которых определяется протоколом Правления
4) товарищества без доверенности

56. Товарищество собственников жилья не может заниматься таким видом деятельности, как (выберите один вариант ответа)...

1) строительство дополнительных помещений
2) строительство объектов общего имущества в многоквартирном доме
3) сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирном доме
4) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме
5) финансирование приобретения жилых помещений в многоквартирном доме

57. Объединение двух и более товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах (выберите один вариант ответа)...

1) не допускается
2) допускается
3) не допускается, если иное не предусмотрено уставом ТСЖ
4) допускается только, если в этих ТСЖ участвует более 3/4 собственников жилых помещений

58. Возможность создать товарищество собственников жилья (выберите несколько вариантов ответа):

1) собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать любое количество товариществ, но не более количества подъездов (отсеков, секций)
2) собственники помещений в нескольких многоквартирных домах, расположенных на общем земельном участке или нескольких соседних

(граничащих) земельных участках, объединенных сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры, могут создать одно товарищество

3) собственники помещений в нескольких многоквартирных домах, расположенных на территории одного района

4) города, могут создать одно товарищество

5) собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество

6) собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать любое количество товариществ

59. Право на субсидии имеют граждане (выберите несколько вариантов ответа):

1) арендаторы жилых помещений частного жилищного фонда

2) временные поднаниматели жилых помещений

3) арендаторы жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов

4) члены жилищных кооперативов

5) наймодатели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда

6) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов

7) собственники жилых помещений

8) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда

60. Компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (выберите несколько вариантов ответа):

1) выбор способа управления многоквартирным домом

2) установление размера оплаты за коммунальные услуги

3) принятие решений о выделе в натуре доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

4) проведение текущего ремонта жилых помещений

5) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома

6) принятие решений о введении ограничений пользования земельным участком, на котором расположенмногоквартирный дом

61. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления многоквартирным домом (выберите несколько вариантов ответа):

1) органом местного самоуправления

2) уполномоченной органом местного самоуправления организацией

3) полным товариществом

4) товариществом собственников жилья

5) жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом

6) непосредственное собственниками помещений в многоквартирном доме

7) управляющей организацией

62. ТСЖ по своим обязательствам и по обязательствам членов товарищества (выберите один вариант ответа)...

1) отвечает всем имуществом, расположенным в многоквартирном доме

2) отвечает только имеющимися в его распоряжении денежными средствами

3) не отвечает

4) не отвечает – по обязательствам членов товарищества, а отвечает по своим — всем имуществом

5) отвечает всем своим имуществом

63. Члены товарищества собственников житья по обязательствам товарищества (выберите один вариант ответа)...

1) несут солидарную ответственность

2) несут субсидиарную ответственность

3) не отвечают

4) несут ограниченную ответственность

64. Обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Вправе (выберите один вариант ответа)…

1) любой собственник помещения в многоквартирном доме, как уполномоченный, так и не уполномоченный на то общим собранием собственников помещений в данном доме

2) только собственник помещения в многоквартирном доме как уполномоченный общим собранием собственников помещений в данном доме

3) исключительно лицо, которому выдана доверенность на право представления интересов товарищества собственников жилья

4) только председатель Правления

65. Решение о создании товарищества собственников жилья считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие (выберите один вариант ответа)...

1) более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме

2) не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме

3) более чем 30 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме

4) не менее 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в общем собрании

66. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается (выберите один вариант ответа)...

1) продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договоромпрекращенным

2) продленным на период, когда должен быть заключен новый договор, но не более двух месяцев

3) продленным на период, предусмотренный договором, но не более трех месяцев

67. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок (выберите один вариант ответа)...

1) установленный Жилищным кодексом

2) установленный законом о ТСЖ

3) который не ограничен ни уставом, ни законом

4) установленный уставом ТСЖ

68. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является правомочным, если на нем присутствуют (выберите несколько вариантов ответа):

1) более 50 % членов ТСЖ

2) все члены ТСЖ

3) более 50 % граждан, проживающих в доме

4) более 30 % членов ТСЖ

5) более 80 % членов ТСЖ

69. Срок, на который создается товарищество собственников жилья (выберите один вариант ответа)...

1) не устанавливается уставом, но может быть установлен законом

2) определяется периодом существования многоквартирного дома

3) не ограничен законом, но может быть предусмотрен уставом

4) соответствует сроку строительства дома плюс первые пять лет после завершения строительства

70. При обжаловании собственником помещения в суд решения общего собрания собственников помещений в данном доме, в связи с нарушением требований законодательства, суд вправе оставить в силе обжалуемое решение при наличии в совокупности следующих условий (выберите несколько вариантов ответа):

1) допущенные нарушения не являются существенными

2) допущенные нарушения являются неоднократными

3) принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику

4) голосование указанного собственника могло, но не повлияло на результаты голосования

5) голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования

6) принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику, либо такие убытки не являются существенными

71. Если иное не установлено договором управления многоквартирным ломом, управляющая организация представляет собственникам помещения в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год ежегодно в течение ... текущего года (выберите один вариант ответа)

1) второго месяца

2) первого месяца

3) первого квартала

4) второго квартала

5) третьего квартала

72. Члены товарищества собственников жилья по его обязательствам (выберите один вариант ответа).

1) отвечают в пределах, установленных уставом

2) не отвечают

3) отвечают в полном объеме

4) не отвечают, если это предусмотрено учредительным договором

73. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений, когда (выберите несколько вариантов ответа):

1) он не принимал участие в этом собрании

2) он воздержался при голосовании

3) такое право указано в уставе ТСЖ или жилищного кооператива

4) голосовал против принятия решения

5) решением нарушены его права и законные интересы

6) решением нарушены права и законные интересы любых лиц. в том числе других собственников

74. Срок выплаты члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевой взнос и исключенному и жилищного кооператива, определяется уставом, но со дня принятия решения об исключении не может быть (выберите один вариант ответа)...

1) менее чем два месяца
2) более чем три месяца
3) более чем один месяц
4) более чем два месяца
5) менее чем три месяца

75. По общему правилу, устав товарищества собственников жилья принимается, если за него проголосовало (выберите один вариант ответа) ...

1) большинство из собственников, присутствующих на общем собрании
2) большинство от числа собственников помещении в многоквартирном доме
3) 2/3 собственников, присутствующих на общем собрании
4) 2/3 от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме

6. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Основная учебная литература

1. Топоров, Д. А. Жилищное право : учебное пособие : [16+] / Д. А. Топоров ; Ростовский государственный экономический университет (РИНХ). – Ростов-на-Дону : Издательско-полиграфический комплекс РГЭУ (РИНХ), 2021. – 92 с. : табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=686259 – ISBN 978-5-7972-2930-8. – Текст : электронный.

2. Крашенинников, П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. – 12-е изд., перераб. и доп. – Москва : Статут, 2020. – 432 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=601401 – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-8354-1583-0. – Текст : электронный.

Дополнительная учебная литература

1. Жилищное право : учебник / под ред. И. А. Еремичева, П. В. Алексия, Р. А. Курбанова. – 9-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юнити-Дана : Закон и право, 2017. – 511 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=496885 – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-238-02241-3. – Текст : электронный.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 07.10.2022)

Библиотечный фонд Академии укомплектован печатной или электронной основной учебной литературой по дисциплинам базовой части всех циклов, изданными за последние 5 лет.

Фонд дополнительной литературы включает в себя официальные справочно-библиографические и периодические издания в расчете не менее одного экземпляра на каждые 100 обучающихся. Каждому обучающийсяу обеспечен доступ к комплектам библиотечного фонда и периодическое издание из следующего перечня: Копирайт; wipo magazine; Библиотековедение; Биржа интеллектуальной собственности (БИС); Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации; Вестник гражданского права; Государство и право; Инновации; Интеллектуальная собственность. Авторское право и смежные права; Интеллектуальная собственность. Промышленная собственность; Международное публичное и частное право; Общество: социология, психология, педагогика; Патентный поверенный; Патенты и лицензии. Интеллектуальные права; головное право; Управление проектами и программами; Хозяйство право; Экономическая

политика.

7.ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, ИНФОРМАЦИОННО-СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ И РЕСУРСОВ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

В процессе реализации образовательной программы в вузе применяются современные интерактивные и мультимедийные средства обучения (компьютеры, мультимедиа-проекторы, интерактивные доски и др.), тематические стенды и плакаты, а также электронные информационные образовательные ресурсы.

На основе аппаратно-программного комплекса в РГАИС функционирует и постоянно совершенствуется портал электронного обучения и дистанционных образовательных технологий (ЭОиДОТ), обеспечиваемый преимущественно авторским учебным контентом и методическими разработками профессорско-преподавательского состава Академии.

В РГАИС функционируют читальный зал и электронная библиотека. Сотрудникам и обучающимся обеспечен доступ к электронной библиотечной системе «Университетская библиотека онлайн», насчитывающей более 100 тысяч наименований изданий с доступом в режиме онлайн, а также к объектам Национальной электронной библиотеки (в соответствии с договором с ФГБУ «Российская государственная библиотека»).

Имеется компьютерный класс, возможности которого позволяют каждому из обучающихся работать на компьютере с установленным комплектом лицензионного программного обеспечения не менее 20 часов в год. Академия обеспечена необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения

Электронная информационно-образовательная среда Академии обеспечивает:

- доступ к учебным планам, рабочим программам дисциплин (модулей), практик, к изданиям электронных библиотечных систем и электронным образовательным ресурсам, указанным в рабочих программах;

- фиксацию хода образовательного процесса, результатов промежуточной аттестации и результатов освоения программы;

- формирование электронного портфолио обучающегося, в том числе сохранение его работ и оценок за эти работы.

- доступ к современным профессиональным базам данных, информационным справочным и поисковым системам, в том числе: справочно-правовой системе «Гарант»: www.garant.ru; справочно-правовой

системе «Консультант плюс»: www.consultant.ru; библиотеке «Книгофонд»: www.knigafund.ru; Университетской библиотеке www.biblioclub.ru.

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Для ведения образовательной деятельности по направлению подготовки Академия располагает материально-технической базой, обеспечивающей проведение всех видов лабораторной, практической и научно-исследовательской работы обучающихся, предусмотренных учебным планом РГАИС, и соответствующей действующим санитарным и противопожарным правилам и нормам.

Для организации и ведения учебного процесса Академия располагает зданием общей площадью 5936,2 кв.м, учебная и учебно-лабораторная площадь составляет 1249,6 кв.м. Для питания сотрудников и обучающимся имеется столовая площадью 130,1 кв.м.

Аудиторные занятия проводятся в специальных помещениях, представляющих собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также в помещениях для самостоятельной работы. Имеются помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования. Специальные помещения укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Для проведения занятий лекционного типа имеются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации, соответствующие примерным программам дисциплин (модулей), рабочим учебным программам дисциплин (модулей).

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

9. ОСОБЕННОСТИ ОБУЧЕНИЯ ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ

Организация образовательного процесса для лиц с ограниченными возможностями здоровья осуществляется в соответствии с приказом Минобрнауки России от 9 июня 2016 г. № 694 «О внесении изменений в административные регламенты предоставления государственных услуг в части обеспечения условий доступности государственных услуг для инвалидов», «Методическими рекомендациями по организации образовательного процесса для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья в образовательных организациях высшего образования, в том числе оснащенности образовательного процесса» Министерства образования и науки РФ от 08.04.2014г. № АК-44/05вн.

Академия предоставляет инвалидам и лицам с ограниченными возможностями здоровья (по их заявлению) возможность обучения по образовательной программе, учитывающей особенности их психофизического развития, индивидуальных возможностей и при необходимости, обеспечивающей коррекцию нарушений развития и социальную адаптацию указанных лиц. Для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья Академия устанавливает особый порядок освоения дисциплин (модулей) с учетом состояния их здоровья.

Подбор и разработка учебных материалов для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья производится с учетом их индивидуальных особенностей.

Предусмотрена возможность обучения по индивидуальному графику.