**ПРАКТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ УМК (ЭУМК)**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

Решение задач по жилищному и земельному праву нацелено на развитие самостоятельного мышления, позволяет студентам осваивать навыки правовой оценки и анализа конкретных правовых норм, поиска и выбора наиболее рационального решения путем применения к практической ситуации полученных при изучении аграрного права теоретических знаний.

**Тематический план**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование темы** | **Вопросы темы** |
|  | |
| Жилищное и земельное право как комплексная отрасль права | Предпосылки становления и формирования жилищного и земельного права. Жилищная и земельная политика государства как основа становления и развития социального государства. Понятие жилищного и земельного права как комплексных отраслей права. Предмет и система жилищного и земельного права. Методы правового регулирования в земельном и жилищном праве. Принципы земельного и жилищного права, их классификация и реализация в нормах жилищного и земельного права.  Жилищное и земельное право как отрасль юридической науки. Жилищное и земельное право как юридическая учебная дисциплина. Соотношение жилищного и земельного права с экологическим, гражданским, административным, трудовым и другими отраслями права. |
| Источники жилищного и земельного права | Понятие и общая характеристика источников жилищного и земельного права. Особенности источников жилищного и земельного права. Нормы основных отраслей права в системе источников жилищного и земельного права. Специализированные и комплексные нормативные правовые акты жилищного и земельного законодательства. Классификация источников жилищного и земельного права. Унификация и дифференциация в жилищном и земельном праве. Законодательные акты Республики Беларусь как источники жилищного и земельного права (Конституция, декреты, указы Президента Республики Беларусь, Законы). Постановления Правительства, нормативные правовые акты республиканских органов государственного управления и местных исполнительных и распорядительных органов в системе источников жилищного и земельного права. |
| Жилищные и земельные правоотношения | Понятие, виды и особенности жилищных и земельных правоотношений. Внутренние и внешние жилищные и земельные правоотношения. Субъекты и объекты жилищных и земельных правоотношений. Содержание жилищных и земельных правоотношений.  Основания возникновения и прекращения жилищных и земельных правоотношений. |
| Правовые основы государственного регулирования и управления в сферах  жилищных и земельных правоотношений | Понятие и содержание государственного управления и регулирования жилищного фонда, охраны земель. Методы, принципы, формы государственного регулирования жилищного фонда, охраны земель.  Система, правовое положение и компетенция государственных органов, осуществляющих управление и регулирование жилищного фонда, охраны земель.  Правовое регулирование государственной поддержки регулирования жилищного фонда, охраны земель.  Правовое обеспечение устойчивого развития жилищного фонда, охраны земель. |
| Правовое регулирование права физических лиц на жилище и землю. | Основание признания граждан нуждающихся в улучшении жилья, признания права на землю. Порядок постановки на учёт лиц, нуждающихся в улучшении жилья, права землепользования. |
| Разрешение жилищных, земельных споров | Понятие и классификация жилищных, земельных споров. Система и компетенция государственных органов по разрешению жилищных, земельных споров. Судебный прядок разрешению жилищных, земельных споров. Порядок разрешения жилищных земельных споров исполнительными и распорядительными органами. |
| Ответственность за нарушение законодательства об охране и использовании жилищного фонда и земельных участков. | Понятие и виды жилищных и земельных правонарушений. Юридическая ответственность за нарушение жилищного и земельного законодательчтва. |
| Правовой режим жилищного фонда и земель сельскохозяйственного назначения. | Понятие и состав жилищного фонда и земель сельскохозяйственного назначения. Субъекты и юридические формы использования жилищного фонда и земель сельскохозяйственного назначения. Правовой режим жилищного фонда и земель сельскохозяйственного назначения. |
| Правовая охрана жилищного фонда и земель сельскохозяйственного назначения. | Понятие и содержание правовой охрана жилищного фонда и земель сельскохозяйственного назначения. Правовое регулирование охрана жилищного фонда и земель сельскохозяйственного назначения. |
| Договор на использование жилищного фонда и участка земли. | Форма Договор на использование жилищного фонда и участка земли. Заключение и расторжение договора на использование жилищного фонда и участка земли. |
| Особенности права собственности физических лиц на права владения и использования жилищного фонда и земель сельскохозяйственного назначения. | Документы, необходимые для подтверждения права собственности физических лиц на права владения и использования жилищного фонда и земель сельскохозяйственного назначения. Порядое их регистрации и зхранения. |
| Учёт лиц, нуждающихся в жилье и земельном участке. | Основание признания граждан, нуждающихся в в жилье и земельном участке. Документы, необходимые для постановки на учёт граждан, нуждающихся в в жилье и земельном участке. |
| Особенности правового регулирования расторжения договора на приобретения жилья и земельного участка с физическими лицами. | Основания расторжения договора на приобретения жилья и земельного участка с физическими лицами. Порядок обжалования расторжения договора на приобретения жилья и земельного участка по инициативе физических лиц. |
| Особенности правового регулирования отношений в сфере приобретения жилья и земельного участка с физическими лицами на современном этапе государственного строительства в республике Беларусью | .  Республиканские программы в сфере приобретения жилья и земельного участка с физическими лицами на пять лет. |

**Тема 1**

**Жилищное и земельное право как комплексная отрасль права**

**Задания**

Составьте схемы:

* Понятие и жилищного и земельного права.
* Принципы жилищного и земельного права и их содержание.
* Система жилищного и земельного права.
* Методы правового регулирования в жилищном и земельном праве.

**Вопросы для самоконтроля**

1. Дайте определение понятий: «жилищное право как отрасль права»; «земельное право как отрасль права.
2. Какие общественные отношения являются предметом регулирования земельного и жилищного права?
3. Что является объектом жилищных и земельных правоотношений?
4. При помощи каких методов производится регулирование общественных отношений в земельном и жилищном праве?
5. В чем заключается сущность императивного метода?
6. В чем заключается сущность диспозитивного метода?
7. Дайте определение понятия «принципы жилищного и земельного права».
8. В чем заключается сущность государственного регулирования жилищного и земельного фонда, как принципа правового регулирования жилищных и земельных отношений?

**Тема 2 Источники жилищного и земельного права**

**Задание**

Составьте схемы:

* Понятие и виды источников жилищного и земельного права.
* Унифицированные и дифференцированные источники жилищного и земелього права.

**Вопросы для самоконтроля**

1. Дайте определение понятия: «источник земельного права»; «источние жилищного права».
2. Охарактеризуйте систему источников жилищного и земельного права с точки зрения юридической силы.
3. По каким основаниям можно классифицировать источники жилищного и земельного права?
4. Что представляет собой унификация в жилищном и земельном праве?

**Тема 3 Жилищные и земельные правоотношения**

**Задание**

Составьте схемы:

* Понятие и состав жилищных и земельных правоотношений.
* Классификация жилищных и земельных правоотношений.

**Вопросы для самоконтроля**

1. Дайте определение понятия: «жилищное правоотношение»; «земельное правоотношение».
2. В чем заключается специфика жилищных и земельных правоотношений?
3. По каким основаниям можно классифицировать жилищные и земельные правоотношения?
4. Приведите несколько примеров оснований возникновения и прекращения жилищных и земельных правоотношений.

**Тема 4 Правовые основы государственного регулирования и управления в жилищном и земельном фондах**

**Задание**

Составьте схемы:

* Система органов государственного регулирования в области жилищного и земельного фондов, и их компетенция.
* Меры государственной поддержки развития жилищного и земельного фондов.

**Вопросы для самоконтроля**

* 1. Какие основные позиции государства позволяют считать его главным участником организации и регулирования жилищных и земельных отношений?
  2. Назовите органы специальной компетенции, осуществляющие регулирование в области развития земельного и жилищного фондов.
  3. Охарактеризуйте формы и методы государственного регулирования жилищных и земельных правоотношений..

**Задачи для самостоятельного решения**

Михайлов, проживающий в однокомнатной квартире в Минске  
с семьей, состоящей из 4 человек, подал заявление о постановке его на учет  
нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В постановке на учет Михайлову было отказано в связи с тем, что по имеющейся информации у его жены в собственности имеется дача общей площадью 200 кв. м в Минском районе, где Михайлов с семьей фактически проживает. Указанная однокомнатная квартира без соответствующего раз­решения используется им как мастерская в предпринимательских целях.

Таким образом, Михайлов не может быть принят на учет нуждаю­щихся в улучшении жилищных условий, поскольку, во-первых, самостоя­тельно ухудшил свои жилищные условия. А во-вторых, он и члены его семьи не являются нуждающимися, так как на каждого из них приходит­ся более 15 кв. м общей площади занимаемого ими помещения частного жилищного фонда (дача в Минском районе).

*Проанализируйте ситуацию.*

**Тема5 . Право собственности на землю в Беларуси**

**Задание**

Составьте схемы:

* Система органов государственного регулирования в области жилищного и земельного фондов, и их компетенция.
* Меры государственной поддержки развития жилищного и земельного фондов.
* Право собственности на землю в Беларуси

**Вопросы для самоконтроля**:

1. Понятие, формы и виды права собственности на землю.

2. Субъекты и объекты права государственной собственности на землю.

3. Субъекты и объекты права частной собственности на землю.

Задачи

1. Житель г. Бреста Мазуров обратился в сельский исполнительный и распорядительный орган с заявлением о предоставлении ему земельного участка для дачного строительства. По каким ценам земельные участки передаются в частную собственность?

Какие льготы существуют при передаче земли в частную собственность?

2. Гр-н Смирнов, проживающий в д. Бор, заключил с жителем этой же деревни гр. Игнатовичем договор купли-продажи Договор был нотариально удостоверен.

Сельсовет отказал в регистрации этого договора, сославшись на то, что не получено разрешение исполнительного и распорядительного органа на отчуждение участка и не произведен выдел части земельного участка.

Дайте правовую оценку действиям государственных органов.

При каких условиях допускается отчуждение части земельного участка?

3. Гр-н Бельский по завещанию оставил принадлежащий ему на праве частной собственности жилой дом и земельный участок религиозной общине для организации воскресной школы для детей и взрослых.

После смерти Бельского религиозная община обратилась в исполком с заявлением, в котором просила закрепить за ней указанный земельный участок в постоянное пользование.

Какое решение должен принять исполком?

Нормативные акты

1. Кодекс Респ. Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 4 янв. 1999 г. // Национальный реестр нормативных актов. 1999. № 2-3.

2. Гражданский кодекс Респ. Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 7 янв. 1998 г.

3. Об объектах, находящихся только в собственности государства: Закон Респ. Беларусь, 5 мая 1998 г. // Ведомости Национ. Собр. Респ. Беларусь. 1998. № 19. Ст. 216.

4. О нормативных ценах на земли, передаваемые в частную собственность граждан: Пост. Совета Министров Респ. Беларусь, 26 марта 2003 г. № 404 // НРПА. 2003. № 38. 5/12203.

5. Порядок передачи земельных участков, находящихся в частной собственности, в залог для получения банковского кредита: Утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь № 303 и Нац. банка Респ. Беларусь № 9, 7 марта 2000 г. // НРПА. 2000. № 27. 5/2746.

**Тема 6 . Право землепользования**

**Задание**

Составьте схемы:

* Система органов государственного регулирования в области жилищного и земельного фондов, и их компетенция.
* Меры государственной поддержки развития жилищного и земельного фондов.
* Право землепользования

Вопросы для самоконтроля:

1. Понятие и признаки права землевладения и землепользования.

2. Виды права землевладения и землепользования.

3. Основания возникновения и прекращения права землевладения и землепользования.

Задачи

1. Гр-н Матвейчук, являющийся гражданином России и постоянно проживающий в Республике Беларусь, обратился в сельский исполнительный и распорядительный орган с заявлением о предоставлении ему земельного участка в пожизненное наследуемое владение для ведения личного подсобного хозяйства.

Имеют ли право иностранные граждане на получение земельного участка в пожизненное наследуемое владение?

2. Гр-н Веремей обратился в сельский исполнительный и распорядительный орган с заявлением о переоформлении на свое имя земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства в д. Бор, оставшегося после смерти его отца.

Определите порядок наследования земельного участка, находящегося в пожизненном наследуемом владении: а) если на нем отсутствуют строения; б) если на участке имеются строения.

Каков порядок переоформления Государственного акта при переходе права на земельный участок?

**Тема 7. Договор найма жилого помещения.**

**Задание**

Составьте схемы:

* Порядок представления жилых помещений.
* Существенные условия договор найма жилого помещения.

Вопросы для самоконтроля:

1. Права сторон по договору найма жилого помещения.

2. Обязанности сторон по договору найма жилого помещения.

**Задачи**

1 Частное предприятие обратилось за консультацией к юристу с во­  
просом разрешения следующей проблемы: у предприятия возникла не­  
обходимость обеспечения своих работников жилыми помещениями для  
проживания на время работы. При этом своего жилья юридическое лицо  
не имеет. Может ли в таком случае организация заключить договор найма  
жилого помещения с гражданином или юридическим лицом - собствен­  
ником жилого помещения с целью дальнейшего предоставления данного  
жилого помещения своему работнику по договору поднайма?

*Используя полученные знания в области гражданского и жилищного права, дайте мотивированный ответ на поставленный вопрос.*

2 В завещании, оставленном Ермаковым, Горбунова и ее несовершен­  
нолетний сын указаны в качестве отказополучателей, которым предостав-.  
лено право пользования жилым помещением в квартире, принадлежащей  
наследнику — Ермакову Виктору.

Виктор после заключения брака выехал на постоянное место житель­ства в другой населенный пункт, заключив договор найма на освободивше­еся жилое помещение с Трифоновым.

Через год Виктор был привлечен в качестве ответчика по гражданско­му делу о взыскании долга за пользование жилыми помещениями и ком­мунальными услугами. В качестве соответчиков также были привлечены зарегистрированные в данной квартире Трифонов и Горбунова.

Виктор не согласился с предъявленными требованиями, указав на то, что не проживает по данному адресу, кроме того, обратил внимание на необоснованно завышенную, по его мнению, сумму, подлежащую взы­сканию.

*Дайте комментарий относительно сложившейся ситуации. В ка­ком порядке могут привлекаться к ответственности указанные в задаче лица?*

3 После гибели супругов Ромашкиных их дочь и зять остались про­  
живать в квартире государственного жилого фонда, ранее переданной  
Ромашкиной (погибшей) на основании договора найма.

Спустя месяц дочь Ромашкиных получила уведомление о необходимо­сти покинуть данное жилое помещение в связи с окончанием срока действия

договора. Также ей пояснили, что в связи с уменьшением количества проживающих обеспеченность жилой площадью стала превышать установ­ленный законодательством норматив в 15 кв. м на человека. При этом ей было указано на то, что у ее мужа есть бабушка, проживающая в квартире, принадлежащей ей на праве собственности, куда они могут вселиться. *Дайте правовую оценку ситуации.*

4 Ивановым, как нуждающимся в улучшении жилищных условий  
по основанию «молодая семья», было предоставлено жилое помещение.

На почве личной неприязни Николаева, претендовавшая на занимае­мое Ивановыми жилье, обратилась в местный исполнительный распоря­дительный орган с заявлением, в котором указала, что Ивановы не имеют права на предоставление им жилого помещения, так как заключение брака между ними и совместное проживание продиктованы материальной заин­тересованностью и брак должен быть признан недействительным.

*Имеет ли правовое значение обстоятельство, указанное в заявлении?*

*Изменится ли ситуация, если:*

*а) выяснится, что брак был заключен без намерения создать семью;*

*б) брак будет расторгнут?*

5 Антошкина обратилась в суд с требованием о взыскании с ответчи­  
ка задолженности по договору найма жилого помещения, подписанного два  
года назад, и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Ответчик иск не признал и потребовал признать договор недействи­тельным.

В процессе разбирательства каждой из сторон в качестве доказа­тельств были представлены экземпляры договоров, при этом в одном эк­земпляре было указано, что во владение и пользование передавалась вся квартира (экземпляр истца), а в другом — одна комната (экземпляр ответ­чика), арендная плата в разных экземплярах договора также разная.

Фактически ответчик владел и пользовался всей квартирой.

Стороны пояснили, что на момент заключения договора они по не зависящим от их воли причинам не могли согласовать отдельные усло­вия договора, а также ввиду того, что истец надолго покидал территорию Республики Беларусь, одновременно подписали два одинаковых договора с отличающимися условиями.

*Как должен поступить суд?*