

Министерство образования и науки Российской Федерации
Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова
Кафедра социального и семейного законодательства

О. Г. Миролубова

Жилищное право

Учебно-методическое пособие

Ярославль
ЯрГУ
2017

УДК 349.444(072)
ББК Х623.211.33я73
М64

*Рекомендовано
Редакционно-издательским советом университета
в качестве учебного издания. План 2017 года*

Рецензент
кафедра социального и семейного законодательства
Ярославского государственного университета им. П. Г. Демидова

Миролюбова, Ольга Германовна.
М64 Жилищное право : учебно-методическое пособие
/ О. Г. Миролюбова ; Яросл. гос. ун-т им. П. Г. Демидова.
— Ярославль : ЯрГУ, 2017. — 72 с.

Пособие подробно раскрывает содержание основных разделов курса, содержит перечень рекомендуемой литературы, нормативных правовых и правоприменительных актов по каждой теме, различные виды вопросов и заданий для проведения аудиторных занятий и самостоятельной подготовки студентов к зачету (экзамену). Может быть полезно для написания курсовых и дипломных работ по тематике дисциплины.

Предназначено для студентов, изучающих дисциплину «Жилищное право».

УДК 349.444(072)
ББК Х623.211.33я73

© ЯрГУ, 2017

Тема 1. Право на жилище.

Жилищное законодательство и жилищное право

Содержание темы

1. Понятие и содержание права на жилище.
2. Место жилищного права в системе права.
3. Источники жилищного законодательства.
4. Принципы жилищного права.

Контрольные вопросы, задания и вопросы для дискуссий

1. Какова юридическая природа «права на жилище»? В чем заключается содержание конституционного права каждого на жилище (ст. 40 Конституции РФ)?

2. Сравните содержание конституционного права каждого на жилище в Конституции СССР 1977 г. и в действующей Конституции РФ.

3. Включается ли «неприкосновенность жилища» (ст. 25 Конституции) в содержание конституционного «права на жилище»?

4. Сформулируйте определение понятия «жилище» (исходя из его толкования в практике ЕСПЧ, анализа ст. 139 УК РФ и конституционно-правового смысла данного понятия). Сравните понятия «жилище» и «жилое помещение».

5. Письменно заполните таблицу:

Источники жилищного законодательства

	Законы	Подзаконные акты	Нормативные правовые акты смежных отраслей права, содержащие нормы, регулирующие отношения по поводу жилых помещений
Федеральный уровень			
Региональный уровень			
Местный уровень			

6. Является ли, по вашему мнению, жилищное право самостоятельной отраслью права? Определите место жилищного права в системе права.

7. Раскройте содержание принципа обеспечения сохранности жилищного фонда. Приведите примеры отражения этого принципа в отдельных нормах жилищного права.

8. Дискуссия.

Проанализируйте норму ст. 446 ГПК РФ с точки зрения соответствия ее конституционному праву на жилище. Для подготовки ответа изучите постановление Конституционного суда РФ от 14.05.2012 № 11-П (по жалобам Ф. Х. Гумеровой и Ю. А. Шикунова) и Особые мнения Н. С. Бондаря и Г. А. Жилина.

Дополнительная литература

1. Миролубова, О. Г. Право семьи на жилище : учеб. пособие / О. Г. Миролубова. — М. : Проспект, 2016. — Глава 1.

2. Халдеев, А. В. О концепции «жилища» в практике Европейского Суда по правам человека / А. В. Халдеев // Жилищное право. — 2007. — № 5.

3. Толстой, Ю. К. Жилищное право : учебник для вузов / Ю. К. Толстой. — М. : Проспект, 2015.

4. Миролубова, О. Г. О социальной направленности жилищного законодательства / О. Г. Миролубова // Социально-юридическая тетрадь (СюрТе) : сб. науч. трудов. Вып. 1. — Ярославль : ЯрГУ, 2010.

Тема 2. Жилищные правоотношения

Содержание темы

1. Понятие и виды жилищных правоотношений.
2. Основания возникновения, изменения и прекращения жилищных правоотношений.
3. Субъекты жилищных правоотношений.
4. Содержание жилищных правоотношений.
5. Пределы осуществления жилищных прав.

Контрольные вопросы, задания и вопросы для дискуссий

1. Могут ли законные интересы граждан включаться в содержание жилищных правоотношений? Если да, приведите примеры норм, регулирующих такие отношения.

2. Дискуссия о правосубъектности семьи в жилищном праве.

Ответьте на следующие вопросы: Относится ли семья как коллективный субъект к участникам жилищных правоотношений в соответствии с действующим законодательством? Какие предпосылки правосубъектности семьи содержатся в законодательстве? В каких отношениях семья может выступать в качестве самостоятельного субъекта? Целесообразно ли, на ваш взгляд, наделение семьи правосубъектностью?

Сформируйте 2 команды по три участника, которые будут отстаивать противоположные позиции.

3. В чем заключаются основные проблемы реализации права на получение государственной поддержки молодыми семьями?

4. Предусмотрена ли действующим жилищным законодательством самозащита в качестве формы или способа защиты прав? Допускается ли, по вашему мнению, самозащита жилищных прав? Аргументируйте свою позицию.

5. Каким методом регулируются жилищные отношения? Приведите примеры.

6. Изучите норму ч. 2 ст. 35 ЖК РФ. Проанализируйте структуру правоотношения, которое урегулировано указанной нормой (его субъекты, объект, характер, содержание). Приведите примеры охранительных жилищных правоотношений.

7. Какие гарантии в жилищной сфере предоставлены действующим законодательством военнослужащим?

Задачи

1. Семья Степановых из Ярославля была признана участником программы «Молодая семья» в 2013 г. Данный статус ежегодно подтверждался органом местного самоуправления, однако субсидию на приобретение жилья семья так и не получила. В 2016 г. семья была исключена из списка участников программы в связи с достижением 36-летнего возраста одним из супругов. Правомерны ли действия органа местного самоуправления?

2. Соловьева и Федотов вместе проживали и вели общее хозяйство без регистрации брака. В период состояния в фактических брачных отношениях они приобрели на имя Федотова квартиру, которая была их общим местом жительства. После смерти Федотова Соловьева обратилась к нотариусу с заявлением о вступлении в наследство в отношении указанной квартиры. Выдаст ли нотариус такое свидетельство Федотовой? (Определите вид правоотношения, которое возникло между Федотовой и Соловьевым при жизни последнего, и правоотношения, которое возникло после его смерти, законодательство, которым регулируются данные отношения.)

В какой форме и какими способами Федотова может защитить свои интересы?

3. Семья Барановых, состоящая из четырех человек (муж, жена, двое несовершеннолетних детей), проживает в двухкомнатной квартире общей площадью 30 кв. м, принадлежащей супругам на праве долевой собственности. Один из детей является инвалидом по причине заболевания сахарным диабетом в тяжелой форме. Еще в 1998 г. семья была поставлена на учет в качестве нуждающейся в улучшении жилищных условий. Прежнее жилищное законодательство предусматривало право семей, имеющих детей-инвалидов, на дополнительную жилую площадь, а также на предоставление жилых помещений в первоочередном порядке, в связи с чем семья была включена в список «первоочередников». Поскольку жилое помещение Барановым не было предоставлено на протяжении длительного времени (в течение 9 лет), Баранов в конце 2007 г. обратился в суд с жалобой на бездействие органа местного самоуправления и просил обязать Администрацию предоставить его семье трехкомнатную квартиру. В удовлетворении заявления судом отказано на том основании, что действующее законодательство не содержит понятия «первоочередной порядок» и не предусматривает конкретных сроков предоставления жилья семьям, имеющим детей-инвалидов. Оцените законность решения суда.

4. Супруги Королевы в 2014 г. расторгли брак по взаимному согласию и пришли к соглашению, что двое общих несовершеннолетних детей останутся проживать вместе с матерью. Супругам

на праве общей долевой собственности принадлежала трехкомнатная квартира общей площадью 107 кв. м, в которой вся семья проживала до развода. Кроме того, Королева приобрела однокомнатную квартиру общей площадью 39 кв. м частично за счет своих личных средств, частично за счет средств материнского капитала и оформила ее в общую долевую собственность на себя (размер доли 8/10) и детей (по 1/10 доли каждому).

При разводе супруги договорились обменять долю Королева в трехкомнатной квартире на доли жены и детей в однокомнатной, чтобы в результате этой сделки трехкомнатная квартира полностью перешла в собственность Королевой (с размером ее доли 8/10) и детей (по 1/10 каждому), а однокомнатная — в собственность ее бывшего мужа. Однако орган опеки и попечительства отказался дать разрешение на заключение договора мены долей в жилых помещениях со ссылкой на п. 1 ст. 28 и п. 2–3 ст. 37 ГК РФ, содержащие запрет на совершение сделок с малолетними их законных представителей, за исключением передачи детям имущества в дар или безвозмездное пользование.

Королева обратилась в суд с заявлением о признании незаконным решения органа опеки и попечительства, в котором указала, что отказ нарушает права и законные интересы бывших супругов и их несовершеннолетних детей. По ее мнению, сделка направлена на улучшение жилищных условий несовершеннолетних, поскольку в результате нее фактический размер долей детей (в кв. м) увеличится в 2,5 раза, рыночная стоимость принадлежащего им имущества также существенно возрастет, что подтверждается отчетом об оценке рыночной стоимости обоих жилых помещений. Кроме того, в результате сделки дети будут проживать в трехкомнатной квартире, где им может быть выделена в пользование отдельная комната.

В отзыве на заявление Королевой орган опеки и попечительства не отрицал того факта, что жилищные условия детей улучшатся, однако запрет норм ГК РФ является императивным, в связи с чем совершение сделки невозможно.

Какое решение вынесет суд?

5. Супруги Барсуковы, имеющие двоих несовершеннолетних детей, в период брака осуществляли строительство жилого дома

за счет средств материнского капитала. До завершения строительства брак между супругами был расторгнут, и Барсуков обратился в суд с иском к бывшей жене о разделе совместно нажитого имущества и признании за ним права собственности в размере $\frac{1}{2}$ доли на объект незавершенного строительства. Барсукова возражала против удовлетворения иска, ссылаясь на то, что при таком разделе имущества не учитываются законные интересы несовершеннолетних детей. Суд удовлетворил исковые требования, признав за каждым из бывших супругов право на $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на объект. При этом суд руководствовался тем, что дом не был введен в эксплуатацию и поставлен на кадастровый учет, в связи с чем доли несовершеннолетних детей в праве собственности на жилое помещение не могут быть определены.

Не согласившись с решением, Барсукова обжаловала его. Какое решение примет вышестоящий суд? Дайте обоснованный ответ.

6. Семья Филимоновых в количестве 4 человек (супруги и двое детей) были признаны участниками подпрограммы «Молодая семья» в 2009 г., а в 2011 г. была исключена из списка участников программы в связи с тем, что семья использовала средства материнского капитала на частичное погашение ипотечного кредита, полученного для приобретения жилья. Суд признал решение об исключении Филимоновых из программы «Молодая семья» законным. Суд руководствовался тем, что семья уже реализовала свое право на улучшение жилищных условий с использованием иной формы государственной поддержки за счет средств федерального бюджета, поэтому, согласно пп. «г» п. 18 «Правил предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение (строительство) жилья и их использования» семья утратила право на получение государственной поддержки в виде социальной выплаты молодым семьям и, следовательно, не может состоять на соответствующем учете.

Оцените решение суда и указанную выше правовую норму с точки зрения соответствия Конституции РФ.

Нормативные и правоприменительные акты. Дополнительная литература¹

1. Конвенция о правах ребенка (одобрена Генеральной ассамблеей ООН 20.11.1989).
2. Федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих».
4. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 «О Федеральной целевой программе "Жилище" на 2015–2020 годы» (подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей»).
5. Постановление Правительства Ярославской области от 17.03.2011 № 171-п «Об утверждении Положения о порядке предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение (строительство) жилья».
6. Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П.
7. Постановление Конституционного Суда РФ от 08.07.2014 № 21-П.
8. Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016).
9. Миролубова, О. Г. О правосубъектности семьи в жилищном праве / О. Г. Миролубова // Вестник ЯрГУ. Серия : Гуманитарные науки. — 2013. — № 3.
10. Миролубова, О. Г. Семья как субъект жилищного права / О. Г. Миролубова // Социально-юридическая тетрадь (СюрТе). Вып. 3 : Семья в пространстве права. — Ярославль : ЯрГУ, 2013.
11. Королев, Ю. А. Семья как субъект права / Ю. А. Королев // Журнал российского права. — 2000. — № 10.
12. Тарусина, Н. Н. Семья — топ-менеджер общественной жизни или юридическое ничто? / Н. Н. Тарусина // Вестник ЯрГУ. Серия : Гуманитарные науки. — 2012. — № 3.

¹ Все нормативные и правоприменительные акты, указанные в пособии, содержатся в Справочно-правовой системе «КонсультантПлюс».

13. Тарусина, Н. Н. Ребенок как субъект права : актуальные цивилистические аспекты / Н. Н. Тарусина, Е. А. Исаева, О. Г. Миролубова, О. И. Сочнева. — Ярославль : ЯрГУ 2013.

Тема 3. Объекты жилищного права

Содержание темы

1. Понятие и виды объектов жилищного права.
2. Требования, предъявляемые к жилым помещениям.
3. Целевое назначение жилых помещений.
4. Жилищный фонд.
5. Государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.
6. Перевод помещений из жилых в нежилые и из нежилых в жилые.
7. Переустройство и перепланировка жилых помещений.

Контрольные вопросы, задания и вопросы для дискуссий

1. Относятся ли к жилым помещениям дачный или садовый домик, юрта, вигвам, каюта на яхте, купе в поезде, гостиница, домик в летнем лагере, вагончик для проживания строителей? Обоснуйте ваш ответ по каждому из объектов.

2. Относятся ли к переустройству/перепланировке следующие действия: установка джакузи, душевой кабины, устройство электрических теплых полов, стиральной машины, водонагревателя, снос перегородки между ванной комнатой и туалетом, устройство арки между гостиной и кухней, замена рам на окнах, замена газовой плиты на электрическую, установка газовой колонки вместо дровяного титана, пристройка балкона к квартире, возведение пристройки к жилому дому? Обоснуйте ответ по каждому виду работ.

3. Проанализируйте определения понятий «переустройство» и «перепланировка» жилых помещений (ст. 26 ЖК РФ). Оцените признак «внесение изменений в технический паспорт жилого помещения» с точки зрения соответствия нормам смежных отраслей права.

4. Что является объектом жилищных прав при предоставлении студенту места в общежитии университета, при вселении временных жильцов?

5. Распространяются ли нормы главы 4 ЖК РФ на узаконение возведенной пристройки или мансарды к жилому дому? В какой форме и каким способом собственник в данном случае может защитить свои интересы?

6. Дискуссия.

Изучите Постановления Конституционного суд РФ от 14.04.2008 № 7-п и от 30.06.2011 № 13-п. К каким выводам пришел Конституционный суд? Чем мотивированы эти выводы? В каком порядке Конституционный суд предлагает признавать садовые домики жилыми домами, какими критериями при этом необходимо руководствоваться? Какой из признаков понятия «жилое помещение» Конституционный суд не принимает во внимание? Согласны ли вы с позицией КС РФ? Не усматриваются ли в ней какие-либо противоречия?

Задачи

1. Гр-ка Пивоварова варила пиво в принадлежащей ей на праве собственности квартире, расположенной на 2 этаже многоквартирного дома, и организовала в ней закусочную. Соседи обратились в районный суд с иском к Пивоваровой о продаже ее квартиры с публичных торгов.

Какое решение примет суд? Обоснуйте ответ.

В каких формах и какими способами соседи могут защитить свои интересы?

2. Гр-н Ратников без разрешения компетентного органа произвел работы в квартире, принадлежащей ему на праве собственности: перенес межкомнатные стены и дверные проемы, увеличив площадь кухни и санузла, перенес трубы горячего и холодного водоснабжения, установив джакузи вместо ванны, устроил в кухне электрические теплые полы. Районная администрация, узнав о проведенных работах, потребовала привести жилое помещение в первоначальное состояние.

Квалифицируйте действия Ратникова. Каковы правовые последствия его действий? Какие способы защиты его интересов в данной ситуации предусмотрены законом?

Письменно составьте проект искового заявления гр-на Ратникова.

3. Гр-н Абрамович продал квартиру и дом, купил яхту со всеми удобствами и решил на ней проживать. Допускается ли проживание на яхте согласно российскому законодательству? Сможет ли он зарегистрироваться на яхте по месту жительства?

4. Гр. Новиков решил стать учредителем ООО «Новые окна», в соответствии с уставом которого основным видом деятельности является изготовление пластиковых окон. Он обратился в регистрирующий орган (ИФНС) с заявлением о регистрации ООО, указав в качестве адреса местонахождения общества свой домашний адрес. ИФНС отказала в регистрации, ссылаясь на то, что представленные на регистрацию документы нарушают действующее законодательство (целевое назначение жилых помещений).

Оцените законность отказа регистрирующего органа. Вправе ли юридическое лицо осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в жилом помещении? Обязано ли общество находиться по указанному адресу в случае признания решения ФНС незаконным?

5. Иванчикова заключила с Серебряковой возмездный договор на предоставление последней во владение и пользование комнаты в своей квартире, смежной с той комнатой, в которой проживает сама Иванчикова.

Определите природу правоотношения, которое возникло между сторонами договора. Может ли смежная комната являться объектом гражданских или жилищных правоотношений?

6. Грачев организовал адвокатский кабинет в квартире, принадлежащей ему на праве собственности, в которой он зарегистрирован и постоянно проживает. Соседи Грачева по лестничной площадке были этим недовольны, поскольку его клиенты приносили грязь с улицы в подъезд, и, посчитав свои права нарушенными, обратились в суд с иском о прекращении деятель-

ности адвокатского кабинета в жилом помещении. Какое решение примет суд? Обоснуйте свой ответ.

Нормативные и правоприменительные акты.

Дополнительная литература

1. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства на территории Российской Федерации».

2. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

3. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

4. Постановление Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 61 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица».

5. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного суда РФ 19.03.2014).

6. Миролубова, О. Г. О понятии жилого помещения / О. Г. Миролубова // Вестник ЯрГУ. — 2015. — № 1.

7. Миролубова, О. Г. О делимости жилых помещений / О. Г. Миролубова // Вестник ЯрГУ. — 2013. — № 4.

8. Миролубова, О. Г. Право семьи на жилище / О. Г. Миролубова. — М. : Проспект, 2016. — Глава 1.

Тема 4. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения

Содержание темы

1. Понятие и содержание права собственности на жилые помещения.

2. Право общей собственности на жилые помещения.

3. Иные вещные права на жилые помещения: понятие, виды, содержание.

4. Защита права собственности и иных вещных прав на жилые помещения.

5. Общее имущество в многоквартирном доме: понятие и правовой режим.

6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Контрольные вопросы, задания и вопросы для дискуссий

1. Сравните правовой режим парковочных мест, расположенных на земельном участке многоквартирного дома, и машиномест, расположенных в цокольном этаже (подвале) многоквартирного дома.

2. Возможно ли приобретение права собственности на бесхозное жилое помещение в силу приобретательной давности?

3. Является ли самовольная постройка жилого дома основанием приобретения права собственности на него?

4. Возможно ли восстановление судом пропущенного 3-летнего срока для реализации отказополучателем своего права пользования жилым помещением по завещательному отказу?

5. Дискуссия.

Проанализируйте нормы п. 2 и 4 ст. 292 ГК РФ. Сравните действующую и прежнюю редакции п. 4 ст. 292. В каких случаях в соответствии с законом на совершение сделки по отчуждению жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, требуется согласие органа опеки и попечительства? Позволяет ли действующее правовое регулирование защитить интересы несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения, которые формально не лишены родительской опеки?

Изучите постановление Конституционного суда РФ от 08.06.2010 № 13-П (по жалобе гр-ки В. В. Чадаевой). К каким выводам пришел Конституционный суд? Требуется ли, по мнению КС РФ, внесение изменений в ст. 292 ГК РФ в части обеспечения жилищных прав несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения, независимо от того, лишены они родительской опеки или нет?

Оцените норму п. 4 ст. 292 ГК РФ с точки зрения ее правовой определенности с учетом позиции КС РФ. Какая правовая коллизия возникает при ее применении?

Целесообразно ли, по вашему мнению, возвращение к прежней редакции п. 4 ст. 292 ГК РФ, как предлагают некоторые ученые?

Сформируйте 2 команды по 2–3 участника, которые будут отстаивать противоположные позиции. Аргументируйте каждую точку зрения. Продумайте возражения против аргументов противоположной позиции.

6. Дискуссия.

Проанализируйте нормы ст. 252 ГК РФ. Оцените норму п. 4 указанной статьи с точки зрения ее правовой определенности, а именно: допускает ли она прекращение права общей собственности на имущество одного из ее участников с выплатой ему компенсации другими участниками на основании решения суда, принятого по иску других собственников?

Изучите следующие правоприменительные акты:

Определение Верховного суда РФ от 24.10.2006 № 56-В06-17.

Определение Конституционного суда РФ от 07.02.2008 № 242-О-О (по жалобе А. А. Сангаджиева и О. А. Сидорова).

Определение СК по гражданским делам Верховного суда РФ № 16-КГ-16-8 // Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016) / утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016.

Сформируйте 2 команды по 2–3 участника, которые будут отстаивать противоположные позиции ВС и КС. Письменно изложите аргументы для доказывания своей точки зрения и для опровержения аргументов противоположной стороны. Остальным участникам дискуссии — задавать вопросы, оценивать аргументы каждой команды. Цель — установить правильную позицию исходя из буквального толкования норм и принципов права, выявить и разрешить коллизию норм, возможные пробелы в законодательстве и варианты их устранения.

7. Дискуссия.

Изучите определение СК по гражданским делам Верховного суда РФ от 3 декабря 2013 г. № 4-КГ13-32. Ответьте на вопросы: из каких правоотношений возник спор? Какое требование предъявил истец? Какое решение вынесли суды первой и апелляционной инстанций? На каких нормах были основаны данные решения? Какое решение вынесла коллегия Верховного суда и чем оно было мотивировано?

Возникает ли, по вашему мнению, при рассмотрении данного и аналогичных споров коллизия норм и принципов права? Конфликт каких интересов имеет место в данном споре? Какое решение, на ваш взгляд, является правильным? Достаточно ли определенным является законодательство, регулирующее спорные отношения, требуется ли внесение в него изменений? Если да, то каких?

8. Составьте проект соглашения между бывшими супругами о порядке пользования жилым помещением, принадлежащим одному из них на праве собственности, с учетом интересов ребенка.

Задачи

1. Супруги Осиповы и их несовершеннолетний сын проживали в квартире, принадлежащей на праве собственности Осипову. Бывшей жене Осипова принадлежит на праве собственности другое жилое помещение, в котором зарегистрированы она сама и ребенок Осиповых. После расторжения брака Осипов обратился в суд с иском к бывшей жене и сыну о выселении их в жилое помещение по месту постоянной регистрации. Осипова предъявила встречный иск о снятии ребенка с регистрационного учета в принадлежащем ей жилом помещении.

Какое решение должен принять суд? Обоснуйте решение.

2. Супруги Михайловы проживали в двухкомнатной квартире на основании договора социального найма. В 1995 г. квартира была приватизирована в собственность гр-ки Михайловой, ее супруг от участия в приватизации отказался. В 2010 г. их брак был расторгнут, и по причине сложившихся между ними неприязненных отношений Михайлов переехал на съемную квартиру, а его бывшая жена осталась проживать в квартире и сменила замки. В 2016 г. Михайлова обратилась в суд с иском к бывшему супругу о признании его утратившим право пользования жилым помещением. Ответчик против иска возражал, ссылаясь на то, что выезд его не был добровольным, бывшая супруга фактически выгнала его из дома, он пытался вселиться назад, но Михайлова не предоставила ему новые ключи.

Какие обстоятельства должен установить суд, чтобы удовлетворить иск? Что должен доказать истец? Что должен доказать ответчик, чтобы в удовлетворении иска было отказано?

3. ТСЖ на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Камертон» о признании недействительным договора аренды нежилого помещения, расположенного в подвале многоквартирного дома. Договор был заключен между органом местного самоуправления (КУМИ) и ООО «Камертон» сроком на 11 месяцев с возможностью автоматического возобновления на новый срок.

Составьте проект искового заявления, в котором обоснуйте требования истца. Какие обстоятельства должен доказать истец, чтобы его иск был удовлетворен судом? Какие доказательства могут быть использованы?

4. Собственники квартир многоквартирного дома на общем собрании приняли решение установить ограждение по периметру земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а на выезде с придомовой территории — автоматические ворота. На первом этаже многоквартирного дома расположены нежилые помещения, используемые их собственником под магазин. Собственник помещений первого этажа возражал против ограничения доступа на земельный участок, поскольку это повлечет уменьшение количества покупателей и снижение дохода от магазина.

Вправе ли собственники помещений принять такое решение? В каком порядке и какими способами собственник помещений 1-го этажа может защитить свои права?

5. Гр-ка Семенова, являющаяся собственником квартиры на 1-м этаже многоквартирного дома, купила смежную квартиру на этом же этаже. Она решила объединить обе квартиры в одно помещение и организовать в нем цех по серийному пошиву одежды.

Вправе ли она это объединить две квартиры в одну? Если да, то в каком порядке? Сможет ли гр-ка Семенова использовать помещение для серийного пошива одежды? Дайте обоснованный ответ.

6. Собственник квартиры на последнем этаже многоэтажного многоквартирного дома использовал чердачные помещения для размещения своего спортивного зала и хранения вещей. Староста дома обратился в суд с иском о сносе самовольно произведе-

денных собственником перепланировок чердака. Определите вид правоотношения, из которого возник спор. Определите правовой статус участников данного правоотношения. Разрешите спор по существу заявленных требований. Какой способ защиты является надлежащим?

7. На общем собрании жильцов дома было принято решение о проведении субботника на придомовой территории. При этом собственников обязали явиться для проведения уборочных работ в определенное время. Допускается ли понуждение собственников квартир в многоквартирном доме к участию в субботниках? Какие меры ответственности могут быть к ним применены?

8. Игровой процесс.

В результате некачественно установленного сантехнического оборудования в квартире № 16 на 4-м этаже многоквартирного дома была затоплена квартира № 12, расположенная этажом выше. Собственником квартиры № 16 была гражданка Новосельцева, которая от переживаний умерла. Квартирой фактически пользовался ее внук Комаров, который отказался возмещать вред потерпевшим, поскольку он не является собственником квартиры и не проводил работы по установке сантехнического оборудования. Управление домом осуществляет Управляющая организация ООО «Уютный дом». Установку сантехнических приборов и присоединение их к общим трубопроводам осуществляла организация ООО «Домовой» (на основании договора с УК).

Определите виды правоотношений, из которых возник спор. Определите процессуальный статус участников правоотношений. Смоделируйте судебный процесс на основе данного казуса (условия можно изменять и дополнять). Распределите роли в соответствии с процессуальным положением участников. Подготовьте необходимые процессуальные документы.

Нормативные и правоприменительные акты.

Дополнительная литература

1. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некото-

рых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом».

4. Миролубова, О. Г. Право семьи на жилище : учеб. пособие / О. Г. Миролубова. — М. : Проспект, 2016. — Главы 4–6.

5. Миролубова, О. Г. Актуальные проблемы обеспечения жилищных прав супругов / О. Г. Миролубова // Вестник ЯрГУ. — 2016. — № 2 (36).

Тема 5. Сделки с жилыми помещениями

Содержание темы

1. Общая характеристика сделок с жилыми помещениями. Государственная регистрация прав на жилые помещения, сделок с ними, ограничений и обременений.

2. Правовой статус участников рынка недвижимости.

3. Купля-продажа, мена, дарение жилых помещений. Предварительные договоры в сфере жилищных отношений.

4. Наем и аренда жилых помещений. Безвозмездное пользование жилыми помещениями.

5. Договор участия в долевом строительстве.

6. Ипотека жилых помещений.

7. Договор уступки права требования в области жилищных отношений.

8. Наследование жилых помещений.

Контрольные вопросы, задания и вопросы для дискуссий

1. Сформулируйте правовые основы осуществления риэлторской деятельности.

2. Какие распространенные схемы используют застройщики с целью уклонения от заключения договоров участия в долевом строительстве с гражданами?

3. Может ли быть обращено взыскание на жилое помещение, заложенное по договору ипотеки, в случае нарушения должником

обязательства, обеспеченного ипотекой, если это жилое помещение является единственным местом жительства залогодателя и членов его семьи?

4. Какие сделки с жилыми помещениями подлежат нотариальному удостоверению? Целесообразно ли, на ваш взгляд, было внесение изменений в действующее законодательство в части обязательной нотариальной формы указанных сделок?

5. Проанализируйте ст. 1168 ГК РФ и ответьте на вопрос: кто из наследников имеет преимущественное право на получение в собственность в счет своей наследственной доли неделимого жилого помещения? Какие правовые коллизии и конфликты интересов могут возникнуть при применении норм этой статьи?

6. Дискуссия.

Как вы относитесь к законодательной инициативе об обязательной продаже объекта недвижимости (в том числе жилого помещения), перешедшего к нескольким наследникам, если его невозможно разделить между ними? Сформируйте две команды по 2–3 человека, которые будут отстаивать противоположные позиции. Сформулируйте тезисы и аргументы для защиты своей точки зрения и опровержения противоположной.

Задачи

1. Богатов (продавец) и Беднов (покупатель) заключили предварительный договор купли-продажи квартиры, в котором была предусмотрена обязанность покупателя оплатить 50 % стоимости квартиры в 3-дневный срок с момента заключения предварительного договора и установлен срок заключения основного договора — в течение 1 месяца. Покупатель в указанный срок уплатил продавцу оговоренную денежную сумму, однако договор купли-продажи в установленный срок не был заключен. Беднов обратился в суд с иском о возврате уплаченной им денежной суммы в двойном размере как задатка. Богатов возражал против удовлетворения иска, поскольку, по его мнению, соглашение о задатке в предварительном договоре отсутствует, и предъявил встречный иск о понуждении Беднова к заключению договора купли-продажи.

Разрешите спор. Мотивируйте решение.

2. Для того чтобы не заключать с гражданами договоры об участии в долевом строительстве, учредители организации-застройщика ООО «Весна» организовали жилищно-строительный кооператив «Солнечный» с целью привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирного жилого дома. Между ЖСК и гражданкой Лебедевой был заключен договор о членстве в ЖСК, который содержал следующие условия: объект долевого строительства, конкретное жилое помещение, подлежащее передаче члену ЖСК после окончания строительства, размер паевого взноса, сроки и порядок его внесения (непосредственно в кассу ООО «Весна»), сроки окончания строительства и передачи жилого помещения члену ЖСК, порядок расторжения договора). Аналогичные договоры заключались и с другими гражданами, чьи денежные средства привлекались для строительства.

В связи с нарушением Лебедевой срока внесения части паевого взноса ЖСК расторг с ней договор в одностороннем порядке и отказался принять от нее последний платеж. Лебедева обратилась в суд с иском о незаконном исключении из членов кооператива, поскольку общее собрание членов ЖСК об ее исключении не проводилось, и о понуждении принять паевой взнос. В порядке обеспечения иска на объект долевого строительства судом был наложен арест.

Ответчик ЖСК «Солнечный» возражал против удовлетворения иска, полагая, что Лебедева не стала членом кооператива, поскольку не внесла вступительный взнос 10 руб., предусмотренный уставом, следовательно решения собрания об ее исключении не требуется. По мнению ответчика, отношения между ним и истцом регулируются договором, который по своей правовой природе не является договором об участии в долевом строительстве, а является договором подряда. Закон № 214-ФЗ не распространяется на данные отношения, поскольку они возникли между ЖСК и гражданкой, имевшей намерение стать членом ЖСК.

При рассмотрении спора выяснилось, что после одностороннего расторжения договора с Лебедевой ЖСК заключил на спорный объект договор об участии в ЖСК с гр-кой Гусевой, которая взяла в банке кредит на оплату паевого взноса по договору. Цена договора была оплачена Гусевой в период рассмотрения

спора полностью, и после ввода дома в эксплуатацию ЖСК в нарушение обеспечительных мер передал ей квартиру.

Определите характер правоотношений, которые возникли между их участниками. Распространяется ли ФЗ «Об участии в долевом строительстве» на данные отношения или они являются корпоративными? Определите процессуальное положение всех участников спора. Сформулируйте уточнение требований Лебедевой исходя из вашей правовой позиции. Разрешите спор по существу.

3. Супруги Григорьевы приобрели в порядке приватизации в долевую собственность двухкомнатную квартиру со смежными комнатами. После смерти мужа его наследниками стали пережившая супруга (Григорьева) и сын наследодателя от первого брака. Кроме доли в праве собственности на квартиру, в наследственную массу был включен автомобиль, принадлежавший наследодателю на праве личной собственности.

Определите, каким образом должно быть разделено имущество между наследниками. Обоснуйте решение.

4. Гр-ка Сироткина приобрела квартиру по договору купли-продажи с использованием кредитных средств. Одновременно между ней и банком были заключены кредитный договор сроком на 25 лет и договор ипотеки указанной квартиры. По условиям банка Сироткина застраховала объект недвижимости, а также свою жизнь и здоровье. Через 5 лет Сироткина была признана инвалидом, но страховщик отказался выплачивать страховое возмещение. Каким образом Сироткина может защитить свои жилищные права?

5. После смерти гражданки Лемуровой открылось наследство в виде квартиры. Единственный наследник первой очереди (сын Лемуровой), зарегистрированный и проживавший вместе с ней, в момент ее смерти находился в больнице, где на следующий день тоже скончался. Свое имущество он завещал гр-ке Мангустовой, которая после его смерти обратилась к нотариусу с заявлением о принятии наследства.

Дочь умершего Лемурова, фактически принявшая квартиру после смерти бабушки, обратилась в суд с иском о признании за ней права собственности на квартиру в порядке наследствен-

ной трансмиссии. Суд первой инстанции удовлетворил иск дочери Лемурова. Апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции, в удовлетворении исковых требований отказал на том основании, что сын Лемуровой, зарегистрированный вместе с ней в одной квартире, фактически принял наследство, а поскольку все его имущество завещано, то оно должно перейти к наследнику по завещанию, т. е. к Мангустовой.

Какое из решений, по вашему мнению, является правильным?

Нормативные и правоприменительные акты.

Дополнительная литература

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».

5. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного суда РФ 04.12.2013, в ред. от 04.03.2015).

6. Миrolюбова, О. Г. Актуальные вопросы наследования жилых помещений / О. Г. Миrolюбова // Социально-юридическая тетрадь (СюрТе). Вып. 6. — Ярославль : ЯрГУ, 2016.

Тема 6. Приватизация жилых помещений

Содержание темы

1. Понятие и принципы приватизации жилых помещений.
2. Объекты приватизации.
3. Порядок и условия приватизации.
4. Правовое положение субъектов приватизации.

Контрольные вопросы, задания и вопросы для дискуссий

1. Может ли участник общей долевой собственности на жилое помещение, приобретенное в порядке приватизации, потребовать выдела в натуре своей доли в виде изолированной комнаты?

2. Сохраняет ли право проживания в приватизированной квартире бывший супруг собственника при его отказе от участия в приватизации данной квартиры? Вправе ли он в случае расторжения брака предъявить другому супругу исковые требования о разделе совместно нажитого имущества в отношении данной квартиры?

3. Существует ли у граждан право на «расприватизацию» жилья? При каких условиях и в каком порядке оно может быть реализовано? Вправе ли граждане, передавшие приватизированные жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, вновь приватизировать жилье?

Задачи

1. Гражданка Парфенова работает в муниципальном учреждении здравоохранения. Работодатель предоставил ей на период работы в пользование на основании договора найма жилое помещение из муниципального жилищного фонда коммерческого использования. Поскольку гр-ка Парфенова не реализовала свое право на бесплатную приватизацию жилья, она обратилась в комитет по управлению муниципальным имуществом с заявлением о приватизации жилого помещения, занимаемого ею по договору найма. Какое решение должен принять орган местного самоуправления?

2. Несовершеннолетний Митя Воробьев проживал вместе с матерью в квартире по договору социального найма. После смерти матери он был помещен в детский дом. Сохраняется ли за ним право на приватизацию данной квартиры? Мотивируйте свое решение.

3. Гр-ка Ангелова обратилась в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о приватизации квартиры, занимаемой по договору социального найма, с приложением необходимых документов, но умерла, не успев заключить договор о приватизации. Ее дочь обратилась к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство на данную кварти-

ру. Нотариус отказал в выдаче свидетельства, ссылаясь на то, что квартира не входит в наследственную массу, поскольку право собственности на нее у Ангеловой при жизни не возникло. Законен ли отказ нотариуса? В какой форме и каким способом наследница может защитить свой интерес?

Изменится ли ваше решение, если Ангелова не успела представить заявление на приватизацию?

Составьте проект искового заявления в целях защиты прав дочери Ангеловой.

4. С 1980 г. на балансе государственного предприятия находились жилые помещения, которые не были включены в план приватизации предприятия, но и не были переданы органам местного самоуправления. Указанные жилые помещения использовались предприятием в качестве общежития и предоставлялись работникам для проживания. После принятия закона «О приватизации жилищного фонда» жильцы обратились к руководителю предприятия, ставшего акционерным обществом, с заявлениями о передаче им занимаемых жилых помещений в собственность. Руководство завода отказало в удовлетворении заявлений, ссылаясь на то, что жилые помещения не принадлежат предприятию. Жильцы обратились в орган местного самоуправления, где им тоже было отказано в связи с тем, что в реестре муниципальной собственности данные помещения отсутствуют. Смогут ли заинтересованные граждане защитить свои интересы, в каком порядке и каким способом?

5. В многоквартирном доме 1955 г. постройки большая часть квартир приватизирована жильцами, но некоторые из них еще находятся в социальном найме. Первая квартира приватизирована в 1992 г. гр-ном Степанчиковым. Последним свою квартиру приватизировал гр-н Соловьев в 2014 г. Уже на момент приватизации первой квартиры дом требовал капитального ремонта, но до настоящего момента он так и не был проведен. Степанчиков, Соловьев и еще несколько собственников обратились в суд с иском к мэрии об обязанности провести капитальный ремонт.

Ответчик против иска возражал, ссылаясь на то, что мэрия является ненадлежащим ответчиком, поскольку наймодателем по социальному найму является районная администрация, истцами пропущен срок исковой давности, кроме того, в связи с при-

нятием ЖК РФ обязанность по финансированию капитального ремонта лежит на собственниках жилых помещений в соответствии с их долями в праве на общее имущество, решение о проведении капитального ремонта должно быть принято на общем собрании собственников.

Какое решение примет суд? Мотивируйте решение.

6. Супруги Хорьковы проживали в жилом помещении на основании договора социального найма, нанимателем являлась жена, а муж был вселен в квартиру в 2000 г. в качестве члена семьи нанимателя. В 2003 г. жена решила приватизировать квартиру, муж дал согласие на приватизацию, но сам в ней не участвовал, поскольку ранее, еще до вступления в брак, он уже реализовал свое право на приватизацию другого жилого помещения. Квартира была приватизирована в долевую собственность Хорьковой и ее несовершеннолетней дочери 1995 года рождения.

В 2012 г. брак Хорьковых был расторгнут, и Хорькова обратилась в суд в своих интересах и интересах дочери с иском о выселении бывшего супруга. При рассмотрении спора выяснилось, что жилое помещение, в приватизации которого ранее участвовал ответчик, продано в 1999 г., до заключения брака с истцом.

Какое решение примет суд? Обоснуйте решение.

Нормативные и правоприменительные акты.

Дополнительная литература

1. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

2. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ».

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"».

4. Сулова, С. И. Отказ от права собственности на приватизированное жилое помещение / С. И. Сулова // Нотариус. — 2015. — № 1.

Тема 7. Наем жилых помещений

Содержание темы

1. Понятие и виды найма жилых помещений.
2. Договор социального найма жилого помещения: понятие основания заключения. Порядок признания граждан нуждающимися в жилом помещении по договору социального найма. Учетная норма и норма предоставления жилого помещения.
3. Форма и содержание договора социального найма.
4. Стороны договора социального найма. Правовой статус наймодателя и нанимателя.
5. Обмен жилыми помещениями.
6. Изменение договора социального найма.
7. Основания и порядок прекращения договора социального найма. Выселение из жилого помещения: виды, основание, порядок.
8. Наемные дома.
9. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.
10. Договор коммерческого найма жилого помещения.
11. Сравнение видов договора найма жилого помещения.

Контрольные вопросы, задания и вопросы для дискуссий

1. На основе изучения нормативных правовых актов (ГК РФ, ЖК РФ) и статьи О. Г. Миролюбовой (см. дополнительную литературу по теме) составьте сравнительную таблицу 3 видов договора найма: коммерческого, социального и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования по различным критериям (субъекты, объекты, основания и порядок заключения, срок, плата, правомочия нанимателя: обмен, поднаем, вселение др. лиц, изменение, расторжение и т. д.).

Пример таблицы

Критерии	Социальный наем	Коммерческий наем	Некоммерческий наем
Предмет	Жилое помещение:	Жилое помещение:	Жилое помещение:
	Форма соб-	Форма соб-	Форма собствен-

Критерии	Социальный наем	Коммерческий наем	Некоммерческий наем
	ственности:	ственности:	ности:
Субъект- ный состав	Наниматель: Наймодатель: Члены семьи:	Наниматель: Наймодатель: Члены семьи:	Наниматель: Наймодатель: Члены семьи:
Срок			
Предпо- сылки за- ключения			
Размер жи- лого поме- щения			
Форма			
Регистра- ция			
Содержа- ние			
Цена дого- вора			
Возмож- ность при- ватизации			
Возмож- ность пере- дачи ЖП в поднаем, безвоз- мездное пользо- вание, вселе- ние вре- менных жильцов			
Обмен			

Критерии	Социальный наем	Коммерческий наем	Некоммерческий наем
Замена нанимателя			
Прекраще- ние	Общие осно- вания, пред- усмотренные ГК РФ: Спец. основа- ния, преду- смотренные ЖК РФ:	Общие осно- вания, пред- усмотренные ГК РФ: Спец. основа- ния, преду- смотренные ГК РФ:	Общие основа- ния, предусмот- ренные ГК РФ: Спец. основания, предусмотренные ЖК РФ:

2. Может ли гражданин быть выселен из жилого помещения в административном порядке?

3. В чем отличие требования о выселении из жилого помещения от требования о признании лица утратившим право пользования жилым помещением? Могут ли эти требования быть соединены в одном иске? Предусматривается ли участие прокурора в указанных категориях дел?

4. Может ли быть выселен из жилого помещения бывший член семьи нанимателя по договору социального найма? Если да, то по каким основаниям? Кто является надлежащим истцом по таким искам? Кто подразумевается под «другими заинтересованными лицами» согласно ст. 91 ЖК РФ?

5. Является ли непроживание бывшего члена семьи нанимателя по договору социального найма в жилом помещении основанием для признания его утратившим право пользования жилым помещением? Кто является надлежащим истцом по такому иску (с учетом позиции Пленума Верховного суда РФ)?

6. Какими нормами регулируются отношения по пользованию жилыми помещениями, которые находятся в жилых домах, принадлежавших государственным и муниципальным предприятиям и использовавшихся в качестве общежитий?

7. Подлежат ли снятию с учета граждане, принятые на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилого помещения

до введения в действие ЖК РФ, если в соответствии с новым законодательством у них отсутствуют основания быть принятыми на учет?

8. Раскрывает ли законодатель содержание понятия «намеренное ухудшение гражданами своих жилищных условий» (ст. 53 ЖК РФ)? Что подразумевают под этим понятием в юридической науке и правоприменительной практике?

Задачи

1. Гражданка Борисова вместе с двумя несовершеннолетними детьми состояли на учете в качестве граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Впоследствии Борисова вышла замуж за Куликова, у которого в собственности находилась 3-комнатная квартира. После заключения брака супруги продолжали проживать отдельно, Борисова с детьми в квартиру Куликова не вселялись. Орган местного самоуправления тем не менее посчитал, что у Борисовой и ее детей отпали основания состоять на учете, поскольку они перестали быть нуждающимися в предоставлении жилого помещения, и снял из с учета. Борисова обратилась в суд с иском о признании решения о снятии с учета незаконным. Какое решение примет суд? Обоснуйте решение.

2. Семье Романовых, состоящей из супругов и их несовершеннолетнего ребенка, было отказано в постановке на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма на основании того, что Романов с целью постановки на учет намеренно ухудшил свои жилищные условия. Ранее Романов был зарегистрирован и проживал в двухкомнатной квартире вместе со своими родителями. После заключения брака он выехал из квартиры родителей, снялся с регистрационного учета и вселился к своей супруге, которая проживала в трехкомнатной квартире вместе со своими родителями и братом. После рождения ребенка у Романовых семья стала обеспечена жилым помещением менее учетной нормы.

Романовы обратились в суд с иском о признании незаконным отказа в постановке на учет. Какое решение примет суд? Совершил ли Романов, по вашему мнению, намеренное ухудшение своих жилищных условий?

3. В коммунальной трехкомнатной квартире проживали три семьи: семья Васнецовых в составе трех человек, семья Суриковых из трех человек и семья Перовых из двух человек. Васнецовым, как нуждающимся в жилье и малоимущим, была предоставлена отдельная квартира, в связи с чем их комната в коммунальной квартире освободилась. Эта комната была предоставлена по договору социального найма семье Суриковых, которые не являлись малоимущими, но их обеспеченность жильем была менее учетной нормы. С решением органа местного самоуправления не согласились Перовы, которые являются малоимущими и обеспечены жильем менее нормы предоставления. Кто прав в споре? Как разрешить возникший конфликт интересов?

4. После смерти Коврижкина, бывшего нанимателем двухкомнатной квартиры по договору социального найма, в суд обратилась гр-ка Вязникова с иском о признании за ней права постоянного пользования указанной квартирой как члена семьи Коврижкина, с которым она более 10 лет совместно проживала и вела общее хозяйство. Судом было установлено, что при жизни Коврижкина они договорились, что Вязникова вселяется без регистрации и приобретения права постоянного пользования. Зарегистрирована она в другой (однокомнатной) квартире на основании договора социального найма, но в настоящее время в ней проживает ее взрослый сын с семьей, в связи чем вселяться ей некуда. По мнению Вязниковой, она давно уже утратила право пользования прежней квартирой и квартира Коврижкина является ее единственным постоянным местом жительства.

Подлежат ли удовлетворению требования Вязниковой? Являлась ли Вязникова членом семьи Коврижкина в соответствии с семейным и жилищным законодательством? Приобрела ли она право постоянного пользования его квартирой? Утратила ли право пользования по прежнему месту жительства?

5. Семья Сусликовых в составе трех человек (муж, жена и их совершеннолетняя дочь) проживают в двухкомнатной квартире на основании договора социального найма, нанимателем по которому является Сусликов. Его теща Коровкина является нанимателем однокомнатной квартиры также по договору социального найма. Сусликовы договорились с Коровкиной совершить «род-

ственный обмен», в результате которого дочь Сусликовых переедет в квартиру Коровкиной в качестве нанимателя, а сама Коровкина будет вселена в квартиру Сусликовых в качестве члена семьи нанимателя. Предусмотрен ли действующим жилищным законодательством такой обмен? Могут ли указанные граждане реализовать свой интерес в обмене помещениями?

6. Семья Колпаковых, состоящая из трех человек (муж, жена и их совершеннолетний сын), проживают в трехкомнатной квартире на основании договора социального найма, нанимателем по которому является Колпакова. Сын занимает отдельную комнату в квартире, ведет хозяйство отдельно от родителей, собирается жениться, но его мать категорически отказывается вселить будущую жену сына в квартиру. Отец тоже против вселения будущей невестки.

Сын Колпаковых обратился в суд с иском к родителям и наймодателю об изменении договора социального найма путем заключения с ним отдельного договора на занимаемую им комнату. Подлежит ли иск удовлетворению? Может ли сын Колпаковых вселить свою жену без согласия родителей? Каким способом сын Колпаковых может защитить свои права?

7. Семье Калинкиных в составе трех человек (супруги и ребенок) была предоставлена квартира в наемном доме социального использования по договору на 10 лет. Через 3 года умерла мать одного из супругов, и к нему перешла по наследству однокомнатная квартира общей площадью 30 кв. м. Калинкины сдали свою квартиру в поднаем на 11 месяцев, а сами на это время переехали в квартиру, полученную в наследство.

Подлежит ли расторжению договор найма жилого помещения в наемном доме? Если да, то на каком основании?

8. Семья Топтыгиных занимает квартиру в наемном доме социального использования на основании договора, заключенного сроком на 10 лет. В результате некачественно выполненных работ по строительству дома он был признан аварийным и подлежащим реконструкции. Какова правовая судьба договора найма, заключенного с Топтыгиными? Обязан ли наймода-

тель предоставить им другое благоустроенное жилое помещение взамен непригодного для проживания?

9. В результате реконструкции многоквартирного дома, в котором проживали супруги Виолы по договору социального найма, их двухкомнатная квартира общей площадью 43 кв. м была переоборудована в однокомнатную общей площадью 29 кв. м. Орган местного самоуправления предложил Виоловым другую двухкомнатную квартиру, равнозначную по площади ранее занимаемой, но в другом доме. Наниматели отказались и изъявили желание вернуться в прежнюю квартиру после завершения реконструкции дома, несмотря на то что она стала меньше. Администрация обратилась с иском к нанимателям о расторжении договора социального найма на прежнее жилое помещение на основании того, что после реконструкции его размер составляет менее нормы предоставления на одного члена семьи.

10. Семья Кукушкиных, состоящая из 4 человек (супругов и двоих несовершеннолетних детей) проживает в квартире общей площадью 50 кв. м на основании договора социального найма. У них имеется задолженность по оплате жилья и коммунальных услуг за период более 6 месяцев. Наймодатель обратился с иском в суд о расторжении договора социального найма и выселении Кукушкиных в другое (частично благоустроенное) жилое помещение с площадью 25 кв. м.

Какое решение примет суд? Обоснуйте решение с использованием правовой позиции Пленума Верховного суда РФ.

Нормативные и правоприменительные акты. Дополнительная литература

1. Закон Ярославской области от 28.06.2005 № 40-з «Об условиях реализации права отдельных граждан на предоставление жилых помещений по договорам социального найма».

2. Постановление Правительства РФ от 21.12.2004 № 817 «Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, права на дополнительную жилую площадь».

3. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения».

4. Постановление Правительства РФ от 05.12.2014 № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

5. Постановление Правительства Ярославской области от 09.10.2014 № 996-п «Об утверждении порядка учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования».

6. Решение муниципалитета г. Ярославля от 09.12.2005 № 160 «Об условиях признания граждан малоимущими и предоставлении им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда».

7. Постановление мэрии г. Ярославля от 28.02.2005 № 761 «О мерах по реализации Жилищного кодекса РФ в части предоставления жилых помещений по договорам социального найма».

8. Миролубова, О. Г. Наем жилого помещения жилищного фонда социального использования как новое средство реализации права граждан на жилище / О. Г. Миролубова // Социально-юридическая тетрадь (СюрТе). Вып. 5. — Ярославль : ЯрГУ, 2015.

9. Харитонов, Д. М. Субъекты жилищных правоотношений, возникающих на основании договора социального найма : вопросы теории и практики / Д. М. Харитонов // Российский судья. — 2013. — № 5.

10. Шаповалова, Е. В. Намеренное ухудшение жилищных условий по Жилищному кодексу Российской Федерации / Е. В. Шаповалова // Семейное и жилищное право. — 2011. — № 5.

Тема 8. Специализированный жилищный фонд

Содержание темы

1. Понятие специализированного жилищного фонда и его виды.
2. Служебные жилые помещения.
3. Общежития.
4. Маневренный жилищный фонд.
5. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания.

6. Жилые помещения для беженцев и вынужденных переселенцев.

7. Жилые помещения, предназначенные для предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа.

Контрольные вопросы, задания и вопросы для дискуссий

1. К каким жилищным фондам по форме собственности могут относиться специализированные жилые помещения?

2. Может ли общежитие принадлежать коммерческой организации частной формы собственности?

3. Применяются ли нормы о пользовании служебными жилыми помещениями к помещениям, предоставляемым частными коммерческими организациями своим работникам на период работы в организации? Какими правовыми нормами регулируются данные отношения?

4. В чем заключаются отличия договора социального найма от договора найма специализированного жилого помещения?

5. Дискуссия.

Целесообразно ли, на ваш взгляд, внесение изменений в жилищное законодательство, в соответствии с которыми жилые помещения предоставляются детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа, из специализированного жилищного фонда, а не по договору социального найма во внеочередном порядке, как это было прежде? Не ухудшилось ли положение граждан указанной категории в связи с отсутствием указания на внеочередной порядок предоставления жилья в ст. 109.1 ЖК РФ?

Задачи

1. Государственное предприятие «Вымпел» в начале 1990-х гг. преобразовалось в акционерное общество, в план его приватизации вошли производственные помещения, оборудование и другие средства производства. В 1993 г. АО «Вымпел» построило общежитие для работников, не обеспеченных жильем, поставило его на свой баланс и предоставляло в нем комнаты работникам на период трудовых отношений. Работник предприятия Дурандин обратился с заявлением к администрации предприятия

о приватизации комнаты, в которой он проживал более 10 лет. Руководство завода отказало ему в приватизации, ссылаясь на то, что предоставленная ему комната не относится к жилищному фонду социального использования, а принадлежит заводу на праве частной собственности, в связи с чем не подлежит приватизации. Дурандин обратился в суд с иском о признании за ним права собственности в порядке приватизации. Свои требования он мотивировал тем, что он был вселен в соответствии с законодательством, действовавшим до принятия ЖК РФ, основания для его выселения из жилого помещения отсутствуют. Другого жилого помещения у него нет. Считает, что общежитие должно быть передано в ведение органа местного самоуправления и к нему должно применяться законодательство о социальном найме, в том числе и право на приватизацию. Разрешите спор.

2. Районная администрация обратилась в суд с иском о выселении семьи Кузнецовых в составе четырех человек (муж, жена и двое несовершеннолетних детей разного пола) на период проведения капитального ремонта дома, в котором они проживают на основании договора социального найма. Ответчики возражали против удовлетворения иска на том основании, что вместо отдельной 3-комнатной квартиры с жилой площадью 37 кв. м, которую они занимали, им предоставляют 2 комнаты в коммунальной квартире жилой площадью 25 кв. м. В связи с наличием в составе семьи детей разного пола они имеют право на предоставлении им жилого помещения, равнозначного и равноценного тому, которое они занимают. Разрешите спор.

3. Овечкин и Волкова обратились в суд с иском к территориальной администрации о признании за Овечкиным права пользования жилым помещением маневренного фонда. Жилое помещение (три комнаты) площадью 37 кв. м было предоставлено Волковой на семью в составе 6 человек, включая пятерых несовершеннолетних детей, из расчета не менее 6 кв. м на одного члена семьи. В период действия договора найма специализированного жилого помещения между Волковой и Овечкиным был заключен брак, и он вселился в спорное жилое помещение как член семьи нанимателя. Но администрация отказала в регистрации Овечкина в данном жилом помещении, в связи с чем он и Волкова обратились в суд.

Ответчик возражал против удовлетворения иска, ссылаясь на то, что спорное жилое помещение относится к маневренному жилищному фонду. Жилые помещения в маневренном фонде предоставляются только лицам, указанным в ст. 95 ЖК РФ. Истец ни к одной из данных категорий не относится.

Какое решение примет суд? Обоснуйте решение.

4. Гр-н Козлов обратился в суд с иском к Комитету по управлению городским имуществом о признании права собственности в порядке приватизации на жилое помещение, занимаемое им и членами его семьи на основании договора найма специализированного жилого помещения. Истец пояснил, что в жилом помещении он проживает с 2007 г., оно было предоставлено ему первоначально по договору найма ОАО «Комбинат строительных материалов», в собственности которого находилось жилое помещение. В 2013 г. жилой дом, в котором находилось спорное жилое помещение, был передан в ведение органа местного самоуправления, решением КУМИ ему присвоен статус общежития, и между КУМИ и истцом заключен новый договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда.

Козлов обратился в КУМИ с заявлением о приватизации занимаемого им и его семьей жилого помещения, но в приватизации ему было отказано по причине того, что жилые помещения в общежитиях относятся к специализированному жилищному фонду и не подлежат приватизации. Отказ послужил причиной обращения гр-на Козлова с иском в суд. Истец ссылаясь на ст. 7 Закона о введении в действие ЖК РФ, указывая на то, что к спорному жилому помещению в силу закона применяются положения законодательства о социальном найме. Ответчик возражал против удовлетворения требования, ссылаясь на то, что в 2015 г. семья Козловых получила социальную выплату как участница программы «Молодая семья», ими приобретена в долевую собственность всех членов семьи двухкомнатная квартира, в которой они в настоящий момент и проживают. КУМИ предъявил встречный иск о признании Козловых утратившими право пользования спорным жилым помещением в связи с выездом в другое место жительства.

Суд удовлетворил иск Козлова, а в удовлетворении встречного иска отказал по мотивам того, что решение о присвоении дому, в котором находится спорное жилое помещение, статуса об-

щежития противоречит норме ст. 7 Закона о введении в действие ЖК РФ. К спорным жилым помещениям должно применяться законодательство о социальном найме, в том числе нормы Закона о приватизации жилищного фонда в РФ. Поскольку Козлов ранее не реализовал право на приватизацию, то препятствия к приватизации им спорного жилого помещения отсутствуют, наличие у него в собственности другого жилья само по себе таким препятствием не является.

Не согласившись с решением, КУМИ обжаловал его в апелляционном порядке. Подлежит ли отмене решение суда? Обоснуйте свои выводы.

5. Районный прокурор обратился в суд в защиту интересов гр-ки Блиновой с иском к районной администрации об обязании предоставить гр-ке Блиновой жилое помещение специализированного жилищного фонда в порядке ст. 98.1, 109.1 ЖК РФ. В обоснование иска указано, что Блинова является лицом из числа детей, оставшихся без попечения родителей, поскольку ее родители были лишены родительских прав, жильем не обеспечена, в приватизации жилья не участвовала.

Ответчик возражал против удовлетворения требования, ссылаясь на то, что соответствующий жилищный фонд не сформирован, жилое помещение может быть предоставлено только за счет субвенций областного бюджета.

Представитель третьего лица — Областного департамента социально-демографической и семейной политики — также возражал против удовлетворения иска, ссылаясь на то, что норма п. 2 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ о предоставлении данной категории лиц жилого помещения в социальный наем во внеочередном порядке утратила силу. Нормы ст. 109.1 ЖК РФ, которыми в настоящее время регулируется порядок предоставления жилья детям-сиротам, не предусматривают предоставления жилого помещения вне очереди, а иск, по мнению представителя департамента, направлен именно на внеочередное предоставление жилья, что нарушит права других сирот, поставленных на учет ранее истца.

Разрешите спор. Мотивируйте решение.

Нормативные и правоприменительные акты.

Дополнительная литература

1. Федеральный закон от 21.12.1996 № 159 «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

2. Бандо, М. В. Об основаниях возникновения прав членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений / М. В. Бандо // Российская юстиция. — 2016. — № 10.

3. Трофимова, В. Выселение из служебного жилья / В. Трофимова // Жилищное право. — 2016. — № 4.

4. Бадулина, Е. В. Обращение взыскания на заложенное жилое помещение и выселение проживающих в нем лиц: проблемы правоприменительной практики / Е. В. Бадулина // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2016. — № 3.

Тема 9. Правовой статус товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов

Содержание темы

1. Правовой статус ТСЖ: понятие, органы управления, правовое регулирование деятельности.

2. Правовой статус членов ТСЖ.

3. Правовой статус ЖК и ЖСК: понятие, органы управления, правовое регулирование деятельности.

4. Жилищные накопительные кооперативы.

Контрольные вопросы, задания и вопросы для дискуссий

1. Как соотносятся организационно-правовые формы «товарищество собственников недвижимости» и «товарищество собственников жилья»?

2. Возможно ли создание нескольких ТСЖ в одном доме? Возможно ли создание одного ТСЖ в нескольких домах?

3. Определите правовой статус председателя правления ТСЖ. Является ли он органом управления ТСЖ в соответствии с ЖК РФ? Возможно ли привлечь председателя правления ТСЖ к административной ответственности как единоличный исполнитель-

ный орган? Может ли быть председателем правления ТСЖ лицо, не являющееся собственником помещения в данном многоквартирном доме?

4. В чем отличие компетенции правления ТСЖ от компетенции председателя правления ТСЖ?

5. Вправе ли председатель правления заключать гражданско-правовые и трудовые договоры?

6. Какие юридические факты являются основанием возникновения членства в жилищном кооперативе? Каково минимальное и максимальное число членов ЖК (ЖСК)?

7. Какие юридические факты являются основанием возникновения права пользования жилым помещением в кооперативном доме и права собственности на жилое помещение в кооперативном доме?

8. Вправе ли жилищно-строительный кооператив привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома? Какие условия необходимо выполнить ЖСК? Какие дополнительные гарантии предусмотрены действующим законодательством для членов ЖСК, осуществляющего строительство многоквартирного дома?

9. Возможен ли раздел жилого помещения в кооперативном доме?

10. Определен ли жилищным законодательством круг членов семьи члена ЖК (ЖСК)? Предусмотрен ли законом судебный порядок признания гражданина членом семьи члена ЖК (ЖСК)? Возможно ли применение норм законодательства по аналогии?

11. Проанализируйте нормы ст. 131 ЖК РФ. Кто имеет преимущественное право на вступление в кооператив в случае смерти члена ЖК (ЖСК)? Является ли регулирование норм данной статьи исчерпывающим? Каким образом, по вашему мнению, супруг умершего члена кооператива должен был приобрести право на часть пая: как совместно нажитое с умершим имущество или в порядке наследования, — чтобы иметь преимущество при вступлении в кооператив? Как разрешается конкуренция прав супруга, который не проживал вместе с умершим в кооперативном жилом помещении и не имел права общей собственности на пай, а получил право на часть пая по наследству, и наследника, который проживал совместно с наследодателем?

Задачи

1. Сеницын был избран председателем правления ТСЖ «Сокол» сроком на 2 года. По истечении указанного срока Сеницын обратился к правлению с заявлением об освобождении его от полномочий председателя, поскольку он устал и не намерен выставлять свою кандидатуру на новый срок. Но выяснилось, что полномочия членов правления тоже истекли и они не могут избрать нового председателя. Тогда Сеницын инициировал общее собрание членов ТСЖ, в повестку которого был включен вопрос о выборах нового состава правления. Решение не было принято ввиду отсутствия кворума. Кроме того, отсутствовали кандидатуры для избрания, поскольку никто из жильцов не соглашался работать в правлении.

За пределами срока своих полномочий Сеницын был привлечен к административной ответственности за нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Департамент жилищного надзора счел именно его ответственным за нарушения, поскольку он указан в ЕГРЮЛ как лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени ТСЖ, следовательно он исполняет функции единоличного исполнительного органа.

Имеет ли Сеницын законные полномочия по истечении срока, на который он был избран? Предусмотрено ли законом автоматическое продление его полномочий после окончания срока? Законно ли привлечение его к административной ответственности за период, когда срок его полномочий закончился? Какова судьба сделок, совершенных Сеницыным от имени ТСЖ «Сокол» после истечения срока полномочий? Может ли Сеницын каким-либо законным способом освободиться от полномочий председателя, если члены ТСЖ не принимают решения об избрании нового председателя? Возможно ли субсидиарное применение трудового законодательства к данным отношениям?

2. ТСЖ «Май» на основании решения общего собрания своих членов заключило договор аренды подвальных помещений с ИП Кукушкиной, которая организовала в них салон красоты. По решению собрания арендная плата расходовалась на нужды ТСЖ. Один из собственников помещений в данном многоквартирном доме, не являющийся членом ТСЖ, обратился в суд с иском

о признании сделки недействительной. В качестве оснований иска он указал, что решение о заключении такого договора может принять только общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме; ТСЖ является некоммерческой организацией и не может совершать подобные сделки; использование технического подвала для коммерческих целей нарушает правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. Оцените доводы истца. Какое решение должен принять суд?

3. Председатель правления ТСЖ заключил договоры на техническое обслуживание многоквартирного дома и придомовой территории. Один из членов правления выяснил, что учредителем организаций-исполнителей является сам председатель ТСЖ. Могут ли данные договоры быть признаны недействительными, по каким основаниям и в каком порядке?

4. После смерти члена ЖК «Дружба» Федотова в правление кооператива с заявлением о принятии в члены ЖК обратился его сын, который не проживал вместе с умершим, но является его единственным наследником.

Одновременно с заявлением о принятии в члены кооператива в порядке преимущественного права обратилась гр-ка Косточкина, которая проживала вместе с умершим без регистрации брака в качестве члена его семьи в течение 10 лет. Решением общего собрания членов ЖК в члены кооператива был принят сын Федотова, а гр-ке Косточкиной было отказано ввиду того, что она не является законной супругой Федотова.

Косточкина обратилась в суд с иском к сыну Федотова и к ЖК «Дружба», в котором просила: 1) признать ее членом семьи умершего члена кооператива Федотова; 2) признать за ней преимущественное право на вступление в кооператив; и 3) признать недействительным решение собрания ЖК «Дружба» о принятии в кооператив сына Федотова. Разрешите спор.

5. В Уставе ТСЖ «Весна» закреплено положение, согласно которому все члены ТСЖ обязаны участвовать в субботниках по благоустройству и уборке придомовой территории. В случае отказа от участия в субботнике член ТСЖ уплачивает товариществу штраф в сумме 500 руб. за каждый случай. Пенсионерка

Кошкина, являющаяся членом ТСЖ, не вышла на субботник по причине плохого самочувствия, в связи с чем председатель правления включил ей в квитанцию на оплату содержания и ремонта жилья и коммунальных услуг штраф в размере 500 руб. Кошкина отказалась оплачивать штраф. Председатель подал иск о взыскании указанной суммы с Кошкиной. Разрешите спор.

6. В Уставе ТСЖ закреплены следующие положения.

1. «К компетенции общего собрания членов товарищества относится:

- Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров о передаче третьим лицам в пользование части общего имущества. Лицом, уполномоченным на заключение таких договоров от имени собственников, является председатель правления ТСЖ».

2. «Голосование на общем собрании членов ТСЖ осуществляется в следующем порядке: каждый член ТСЖ обладает на общем собрании одним голосом».

Оцените указанные положения.

Нормативные и правоприменительные акты.

Дополнительная литература

1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

2. Селиванова, Е. С. Правовое регулирование права пользования жилым помещением членов семьи членов-пайщиков жилищных кооперативов : прошлое и настоящее / Е. С. Селиванова, Е. И. Самойлов // Семейное и жилищное право. — 2016. — № 3.

3. Шахова, Е. С. К вопросу о правовой природе отношений между товариществом собственников жилья, его председателем и членами правления : теория и практика применения действующего законодательства / Е. С. Шахова // Семейное и жилищное право. — 2015. — № 4.

4. Гордеев, Д. П. Изменение правового статуса товарищества собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме / Д. П. Гордеев

Тема 10. Плата за жилое помещение

Содержание темы

1. Понятие и структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
2. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
3. Порядок внесения платы.
4. Расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
5. Льготы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Контрольные вопросы, задания и вопросы для дискуссий

1. Какие платежи входят в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги? Что входит в структуру платы за содержание и ремонт жилья? Что входит в структуру платы за коммунальные услуги?
2. В чем отличия платы за жилое помещение для собственника, нанимателя по социальному найму и найму жилого помещения жилищного фонда социального использования, члена жилищного кооператива, члена ЖСК?
3. В каком порядке устанавливается размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ (ЖК, ЖСК), и в котором не создано?
4. В каком порядке устанавливается размер платы за коммунальные услуги?
5. Предусмотрена ли действующим законодательством ответственность для собственников помещений в многоквартирном доме, которые в нарушение требований законодательства не установили индивидуальные приборы учета потребления электроэнергии, холодной и горячей воды?
6. Каким образом вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги члены ТСЖ (ЖК, ЖСК) и собственники, не являющиеся членами указанных некоммерческих организаций, в домах, где они созданы?

7. В каком порядке вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги наниматели жилых помещений по договору социального найма в домах, в которых создано ТСЖ, и в домах, управляемых управляющей организацией?

8. Дискуссия.

Проанализируйте норму ч. 6 ст. 155 ЖК РФ. Предусмотрена ли действующим законодательством обязанность собственников, не являющихся членами ТСЖ (ЖК, ЖСК) заключать договоры с этими организациями? Может ли ТСЖ в судебном порядке обязать собственника, не являющегося его членом, заключить такой договор? Может ли собственник, не являющийся членом ТСЖ, в судебном порядке обязать ТСЖ заключить такой договор? Каким образом складывается судебная практика по таким спорам? Чем руководствуются суды, принимая соответствующие решения? Справедлива ли, на ваш взгляд, создавшаяся ситуация с точки зрения равенства участников правоотношений? Каким образом должна быть решена эта проблема?

Задачи

1. Застройщик ООО «Жилстрой» осуществлял строительство многоквартирного жилого дома, привлекая для финансирования строительства денежные средства граждан. После ввода дома в эксплуатацию 70 % квартир было передано участникам долевого строительства по передаточным актам. Долящики зарегистрировали свое право собственности и на общем собрании организовали ТСЖ. Но вскоре выяснилось, что расходы собственников на содержание и ремонт общего имущества и на общедомовые нужды очень велики, потому что доля нереализованных застройщиком квартир в содержании общего имущества никем не оплачивалась и бремя этих расходов полностью легло на ТСЖ, которое распределяло их между своими членами. Каким образом члены ТСЖ могут защитить свои права?

2. Гр-ка Зими́на является собственником квартиры в доме, в котором создано ТСЖ, но членом ТСЖ не является. С собственниками, не являющимися членами ТСЖ, у товарищества заключены договоры на предоставление услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, оказанию коммуналь-

ных услуг, на основании которых они вносят ТСЖ плату. Зими́на отказывается заключить такой договор, в связи с чем ТСЖ предъявило к ней иск о понуждении к заключению договора. В удовлетворении иска судом было отказано. На каком правовом основании ТСЖ сможет взыскать с Зиминой задолженность по плате за жилье и коммунальные услуги?

3. В 100-квартирном доме, которым управляет ТСЖ «Березка», 20 квартир являются муниципальными и переданы гражданам по договорам социального найма. Наниматели пяти квартир регулярно не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, имеют задолженность за период свыше 6 месяцев. Несмотря на такое злостное нарушение обязанностей по договорам социального найма, наймодатель (районная администрация) не принимает никаких мер, в том числе не обращается в суд с иском о расторжении договоров и выселении нанимателей.

ТСЖ обратилось с претензией к органу местного самоуправления, на балансе которого находятся проблемные жилые помещения, потребовав погасить задолженность. Администрация предложила ТСЖ самостоятельно обратиться в суд и взыскать задолженность с неплательщиков, ссылаясь на то, что ТСЖ управляет многоквартирным домом и является получателем платы за жилье и коммунальные услуги, а муниципальное образование хотя и является собственником жилых помещений, но не является потребителем этих услуг, кроме того, обязанность по внесению платы несут именно наниматели в силу ст. 153 ЖК РФ. ТСЖ взыскало в судебном порядке с должников задолженность по плате за жилье и коммунальные услуги, но судебные акты не исполняются. Каким образом ТСЖ может защитить свои права? Имеется ли правовой механизм взыскания задолженности с администрации?

4. Гр-ка Синицына является собственником квартиры в многоквартирном доме, управление которым осуществляет управляющая организация ООО «Жилищная компания». С 1 июля 2014 г. Синицыной начали поступать счета на оплату электроэнергии, потребляемой на общедомовые нужды, в размере, существенно превышающем плату по нормативам потребления, непосредственно от АО «Энергосбыт» (ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку электроэнергии). Гр-ка обратилась

в суд с иском о признании незаконными действия ресурсоснабжающей организации.

Суд первой инстанции исковые требования удовлетворил на том основании, что при наличии у собственников договора управления с управляющей организацией и при отсутствии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об осуществлении непосредственных расчетов за электроэнергию, потребляемую на ОДН, АО «Энергосбыт» не имело право взимать плату с граждан. Лицом, уполномоченным выставлять счета на оплату и получать плату, является управляющая организация.

Апелляционный суд решение суда первой инстанции отменил, вынес новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований. Данное решение мотивировано тем, что у ООО «Жилищная компания» отсутствовал договор с АО «Энергосбыт» на поставку электроэнергии, в связи с чем договорные отношения возникли непосредственно между ресурсоснабжающей организацией и собственниками и АО «Энергосбыт» имело право выставлять собственникам счета на оплату.

Какое из решений является правильным?

5. Гр-н Чижов является собственником квартиры в многоквартирном доме, управление которым осуществляет управляющая организация ООО «Север». Чижов получает от управляющей организации счета на оплату холодной воды, потребляемой на общедомовые нужды, в размере, существенно превышающем плату по нормативам потребления. Он обратился в управляющую организацию за разъяснениями, где ему сообщили, что в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг весь объем воды, израсходованной на ОДН по показаниям общедомового прибора учета, распределяется между собственниками пропорционально общей площади принадлежащего каждому из них жилого помещения. Правомерны ли действия ООО «Север»? За чей счет должна оплачиваться коммунальная услуга, потребляемая на ОДН, в размере, превышающем нормативы потребления?

Нормативные и правоприменительные акты.

Дополнительная литература

1. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения...».

3. Никитин, Д. Определение порядка несения расходов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг / Д. Никитин // Жилищное право. — 2017. — № 1.

Тема 11. Управление многоквартирными домами

Содержание темы

1. Понятие и виды способов управления многоквартирными домами.

2. Договор управления многоквартирным домом. Управляющая организация. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами.

3. Управление посредством ТСЖ, ЖК, ЖСК, иным специализированным потребительским кооперативом.

4. Непосредственное управление многоквартирным домом.

5. Совет многоквартирного дома.

6. Договоры на содержание и ремонт общего имущества, на предоставление коммунальных услуг.

Контрольные вопросы, задания и вопросы для дискуссий

1. Какова правовая природа договора управления многоквартирным домом? Является ли он смешанным договором или самостоятельным видом договора, предусмотренным жилищным законодательством?

2. Определите правовой статус совета многоквартирного дома. Относится ли он к числу органов управления многоквартирным домом? Какие полномочия он имеет в соответствии с ЖК РФ? Каковы полномочия председателя совета многоквартирного

дома? Сравните полномочия председателя совета и председателя правления ТСЖ.

3. В чем специфика непосредственного управления многоквартирным домом? Ограничивает ли закон собственников в их праве избрать данный способ управления?

4. Сформулируйте понятия «содержание общего имущества в многоквартирном доме», «текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме», «капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме». По каким признакам различаются эти понятия?

5. Определите правовую природу договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Какие субъекты жилищных правоотношений могут быть сторонами данного договора?

6. Дискуссия.

В чем преимущества и недостатки каждого из способов управления многоквартирным домом? Какой из способов, на ваш взгляд, является самым эффективным?

Задачи

1. В квартире № 12, расположенной на 4 этаже многоквартирного жилого дома, произошла авария на сетях горячего водоснабжения, в результате которой произошло затопление квартиры № 9, расположенной этажом ниже, и был причинен ущерб имуществу. Собственник квартиры № 9 обратился в суд с иском к собственнику квартиры № 12 о возмещении причиненного вреда. Суд привлек в качестве ответчика управляющую организацию АО «Управдом», и в качестве третьего лица — ООО «Сантехмонтаж» — организацию, которая проводила работы по монтажу сантехнического оборудования в квартире № 12.

Каким образом суд должен определить надлежащего ответчика по делу?

2. Игровой процесс.

Между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией ООО «Уютный Дом» заключен договор управления многоквартирным домом. Собственники помещений, недовольные качеством оказываемых услуг, решили

отказаться от договора и организовать ТСЖ, о чем было принято соответствующее решение. ООО «Уютный Дом» отказалось передать правлению ТСЖ документы на дом, ссылаясь на то, что односторонний отказ от исполнения договора противоречит действующему законодательству, а изменение способа управления многоквартирным домом само по себе еще не влечет прекращение договора с управляющей организацией.

В каком порядке и каким способом собственники могут защитить свои права? Определите стороны спора и юрисдикционный орган. Разрешите спор, обоснуйте решение.

Определите вид правоотношения, из которого возник спор. Определите процессуальный статус участников правоотношений. Смоделируйте судебный процесс на основе данного казуса (условия можно изменять и дополнять). Распределите роли в соответствии с процессуальным положением участников. Подготовьте необходимые процессуальные документы.

3. Между ТСЖ «Керамика» и ООО «Ваш Управдом» был заключен договор управления многоквартирным домом. В договоре установлена плата за содержание и ремонт общего имущества в размере 18 руб. из расчета на 1 кв. м площади жилого помещения. В приложении к договору согласована калькуляция платы за содержание и ремонт, в соответствии с которой 16 руб. за 1 кв. м — плата за содержание, в том числе управление, и 2 руб. — плата за текущий ремонт. В течение периода действия договора ООО «Управдом» периодически выполняло работы по текущему ремонту, акты выполненных работ подписывал со стороны ТСЖ его председатель. Через год договор с ООО «Ваш Управдом» прекратил свое действие, и ТСЖ заключило новый договор с ООО УК «Ваш Управдом». В то же время между ООО «Ваш Управдом» и ООО УК «Ваш Управдом» был заключен договор цессии, по которому прежняя управляющая организация уступила новой задолженность ТСЖ «Керамика» в размере 500 000 руб. (плата за текущий ремонт, произведенный в течение года, превышающая размер внесенных ТСЖ платежей за текущий ремонт по договору).

ООО УК «Ваш Управдом» обратилось в Арбитражный суд с иском к ТСЖ «Керамика» о взыскании 500 000 руб. платы

за текущий ремонт по договору управления многоквартирным домом и договору цессии. Исковые требования мотивированы тем, что в соответствии с калькуляцией к договору ТСЖ перечислило ООО «Ваш Управдом» плату за текущий ремонт в размере 160 000 руб., между тем актов выполненных работ подписано на 660 000 руб., следовательно 500 000 руб. — неосновательное обогащение ТСЖ. ТСЖ против иска возражало, ссылаясь на то, что общим собранием собственников не принималось решение о проведении работ по текущему ремонту сверх установленного тарифа, решение об увеличении размера платы за содержание и ремонт собственники также не принимали. Какое решение примет Арбитражный суд?

4. Совет собственников помещений многоквартирного дома и его председатель Дятлов обратились в суд с иском к управляющей организации, договор с которой был расторгнут, о возложении обязанности передать совету техническую документацию по обслуживанию многоквартирного дома, передать дом по акту приема-передачи, представить отчет о проделанной работе, провести обследование технического состояния дома.

В подтверждение полномочий председателя совета на обращение с иском в защиту интересов собственников суду были представлены протокол общего собрания собственников, на котором было принято решение обратиться в суд с соответствующим иском и наделить полномочиями на обращение в суд совет многоквартирного дома в лице его председателя Дятлова, и решение совета многоквартирного дома о наделении полномочиями по обращению в суд с указанным иском Дятлова. Решением суда исковые требования удовлетворены.

Управляющая организация подала апелляционную жалобу, в которой указала, что Дятлов не имел полномочий на обращение в суд в защиту интересов собственников. В заседание суда апелляционной инстанции Дятлов представил нотариальные доверенности от собственников, выданные позже даты заседания суда первой инстанции. Суд апелляционной инстанции отменил решение суда и оставил исковое заявление без рассмотрения на том основании, что полномочия Дятлова не были на момент рассмотрения дела судом первой инстанции подтверждены надлежаще

оформленными доверенностями. Оцените законность решения суда и апелляционного определения.

Как вы считаете, может ли протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме быть подтверждением полномочий Дятлова на обращение в суд в защиту интересов группы лиц — собственников помещений?

Нормативные и правоприменительные акты. Дополнительная литература

1. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

2. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

5. Стрембелев, С. В. Управление общим имуществом многоквартирного дома : правовые аспекты / С. В. Стрембелев. — М. : Волтерс Клувер, 2010.

6. Маркова, И. В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / И. В. Маркова. — М. : Деловой двор, 2010.

7. Конев, Ф. Ф. Правовой статус Совета многоквартирного дома / Ф. Ф. Конев, Е. М. Конева // Семейное и жилищное право. — 2015. — № 3.

Тема 12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах

Содержание темы

1. Понятие капитального ремонта.
2. Взносы на капитальный ремонт.
3. Региональная программа капитального ремонта в многоквартирных домах.
4. Фонд капитального ремонта. Специальный счет. Региональный оператор.
5. Проведение капитального ремонта в многоквартирном доме.

Контрольные вопросы, задания и вопросы для дискуссий

1. Закреплено ли в ЖК РФ определение понятия «капитальный ремонт многоквартирного дома»? Проанализируйте ст. 166 ЖК РФ, п. 14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, п. 2.4 Постановления Госстроя РФ № 170, выявите существенные признаки понятия «капитальный ремонт многоквартирного дома» и сформулируйте его определение.

2. Сравните понятия «капитальный ремонт», «текущий ремонт», «реконструкция».

3. Кто является собственником денежных средств, составляющих фонд капитального ремонта многоквартирного дома? Какова судьба доли собственника жилого помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, открытом для формирования фонда капремонта, в случае перехода права собственности на жилое помещение к другому лицу?

4. Имеет ли бывший собственник жилого помещения после перехода права собственности на него к другому лицу право на возврат уплаченных им взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в котором находится это помещение? Предусмотрены ли законом случаи возврата собственникам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт?

5. Дискуссия.

Изучите Постановление Конституционного суда РФ от 12.04.2016 № 10-П. Какие нормы законодательства были предметом рассмотрения Конституционного суда? В чем заяви-

тели усматривали несоответствие указанных норм Конституции РФ? К каким выводам пришел КС РФ по каждому из поставленных перед ним вопросов?

Сформируйте 3 команды по 2–3 участника, две из которых будут отстаивать позиции заявителей (2 групп депутатов), а третья — позицию КС РФ. Аргументируйте каждую точку зрения. Продумайте возражения против аргументов противоположной позиции.

6. Дискуссия.

Имеет ли место коллизия правовых норм ст. 16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», ст. 39, 158 и норм главы 15 ЖК РФ?

Задачи

1. Гр-ка Незабудкина приобрела квартиру в многоквартирном доме по договору купли-продажи, заключенному с гр-ном Пьянковым. Получив счет на уплату взносов на капитальный ремонт, она обнаружила, что за ней числится задолженность в размере более 60 000 руб. Незабудкина обратилась к региональному оператору с претензией, в которой указала, что задолженность ей начислена ошибочно, поскольку она является собственником квартиры только 1 месяц. Сотрудники регионального фонда содействия капитальному ремонту пояснили, что задолженность образовалась по причине неуплаты взносов предыдущим собственником, но погасить ее обязана Незабудкина — как новый собственник. Незабудкина возражала, ссылаясь на то, что свою обязанность по формированию фонда в спорный период она исполнила по прежнему месту жительства. Кто прав в споре? Обоснуйте решение.

2. Многоквартирный дом в г. Ярославле был включен в план проведения капитального ремонта крыши в 2015 г. Фонд капитального ремонта указанного дома формируется на счете регионального оператора. По итогам конкурса между региональным оператором и подрядчиком ООО «ПЖК» был заключен договор строительного подряда на проведение капитального ремонта крыши многоквартирного дома, в договоре установлен срок проведения работ: август — сентябрь 2015 г. Однако подрядчик приступил к выполнению работ с опозданием, в конце сентября снял кровлю

и приостановил работы в связи с недостаточным количеством работников. В осенне-зимний период дом стоял с открытой крышей, в результате чего имуществу собственников квартир, расположенных на верхнем этаже, был причинен существенный вред от залива квартир. Собственники неоднократно обращались к региональному оператору с претензиями, но, несмотря на принятые меры, подрядчик приступил к выполнению работ лишь в декабре 2015, а завершил их лишь в марте 2016 г.

Собственники обратились в суд с иском к региональному оператору и подрядчику о возмещении имущественного ущерба и компенсации морального вреда. Региональный оператор возражал против иска по причине того, что надлежащим ответчиком является непосредственный причинитель вреда — подрядчик. Моральный вред, по мнению регионального оператора, компенсации не подлежит, поскольку неимущественные права истцов не нарушены, при этом отношения между Фондом и гражданами не являются потребительскими, в связи с чем в настоящем споре отсутствуют правовые основания для взыскания компенсации морального вреда.

Определите надлежащего ответчика по каждому из требований. Какое решение должен принять суд? Обоснуйте решение.

3. Постановлением Департамента Государственного жилищного надзора директор управляющей организации ПАО «Управдом» был привлечен к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов. Нарушение состояло в ненадлежащем исполнении обязанности по содержанию и ремонту кровли и фасада многоквартирного жилого дома, в результате чего, по мнению руководителя Департамента ГЖН, дом находится в неудовлетворительном состоянии (следы протечек на потолке помещений верхних этажей, выпадение кирпичной кладки на фасадах здания, разрушение балконных плит).

Директор ПАО «Управдом» возражал против привлечения его к ответственности по причине отсутствия состава административного правонарушения. Он указал, что путем проведения работ по содержанию и текущему ремонту крыши и фасада здания устранить имеющиеся недостатки невозможно, дом требует капитально-

го ремонта и уже включен в целевую адресную программу по проведению капитальных ремонтов многоквартирных домов в текущем году. Договор на капитальный ремонт крыши уже заключен, а выполнение работ по капитальному ремонту фасада целесообразно после завершения ремонта крыши здания. При этом свои обязанности по текущему содержанию и ремонту в рамках договора «Управдом» исполняет регулярно и добросовестно.

Какое решение должен принять суд? Какие обстоятельства подлежат доказыванию каждой из сторон? Какими доказательствами они могут подтверждаться?

4. Собственники нескольких квартир в многоквартирном доме обратились в суд с иском к мэрии г. Ярославля об обязанности провести капитальный ремонт многоквартирного жилого дома. Требования основаны на ст. 16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Истцы пояснили, что приобрели право собственности на жилые помещения в порядке приватизации на основании решения суда. Дом построен в 1900 г., в последний раз его ремонт проводился более 40 лет назад. На момент заключения договоров приватизации дом уже требовал капитального ремонта, что подтверждается соответствующим заключением экспертизы, где также указан перечень работ, которые необходимо провести.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения требований, полагал, что мэрия является ненадлежащим ответчиком, ссылаясь на ст. 39 и 44 ЖК РФ, согласно которым все собственники несут бремя содержания общего имущества пропорционально их долям, а решение о проведении капитального ремонта должно принимать общее собрание собственников. В указанном многоквартирном доме некоторые квартиры являются муниципальными, обязанность по проведению капитального ремонта в силу ст. 65 ЖК РФ возложено на нанимателя, т. е. на мэрию, но не в полном объеме, а лишь в части, приходящейся на долю муниципального образования в общей собственности. В остальной части финансирование капитального ремонта должно осуществляться за счет других собственников.

Разрешите спор.

Применяются ли, по вашему мнению, нормы об исковой давности к указанным требованиям и с какого момента начинает течь срок исковой давности?

Нормативные и правоприменительные акты.

Дополнительная литература

1. Градостроительный кодекс РФ (ст. 1).
2. Постановление Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 № 10-П.
3. Закон Ярославской области от 28.06.2013 № 32-з «Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области».
4. Крашенинников, П. В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов / П. В. Крашенинников, Е. В. Бадулина // Семейное и жилищное право. — 2016. — № 4, 5.

Вопросы для подготовки к зачету

1. Право граждан на жилище.
2. Жилищное право и жилищное законодательство.
3. Жилищные правоотношения: понятие, виды, особенности.
4. Субъекты жилищных правоотношений.
5. Объекты жилищного права. Жилищный фонд: понятие и виды.
6. Учет жилищного фонда.
7. Порядок перевода помещений из жилых в нежилые, из нежилых в жилые.
8. Переустройство и перепланировка жилых помещений.
9. Право собственности на жилые помещения: понятие, содержание.
10. Иные вещные права на жилые помещения: понятие, виды, содержание.
11. Субъекты право собственности иных вещных прав на жилые помещения.
12. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
13. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
14. Защита права собственности и других вещных прав на жилые помещения.
15. Особенности государственной регистрации прав на жилые помещения и сделок с ними.
16. Общая характеристика сделок с жилыми помещениями.
17. Наем жилых помещений: понятие и виды.
18. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма.
19. Нормы жилой площади и требования к жилым помещениям при предоставлении жилья по договору социального найма.
20. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий: понятие, основания, порядок.

21. Внеочередное предоставление жилья по договору социального найма.
22. Договор социального найма: понятие, содержание.
23. Права и обязанности сторон по договору социального найма.
24. Поднаем жилого помещения по договору социального найма.
25. Правовой статус временных жильцов.
26. Обмен по договору социального найма: понятие, условия, основания, процедура.
27. Порядок изменения, прекращения и расторжения договора социального найма жилого помещения.
28. Выселение из жилых помещений с предоставлением другого жилья: понятие, основания, порядок.
29. Выселение из жилых помещений без предоставления другого жилья: понятие, основания, порядок.
30. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.
31. Наемные дома: понятие и общая характеристика.
32. Специализированный жилищный фонд: понятие и виды специализированных жилых помещений.
33. Порядок предоставления специализированных жилых помещений: общая характеристика.
34. Договор найма специализированного жилого помещения: общая характеристика.
35. Предоставление служебных жилых помещений.
36. Предоставление жилых помещений в общежитиях.
37. Предоставление жилых помещений маневренного фонда.
38. Предоставление жилых помещений в домах социального обслуживания населения.
39. Предоставление жилых помещений в специальном фонде для беженцев и вынужденных переселенцев.
40. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.

41. Договоры купли-продажи, дарения, мены жилых помещений.
42. Договор ренты: понятие, виды.
43. Договор об участии в долевом строительстве жилья: понятие, основные элементы, содержание.
44. Брачный договор (в отношении жилых помещений).
45. Наследование жилых помещений.
46. Правовое регулирование залога (ипотеки) недвижимости.
47. Безвозмездное пользование жилым помещением.
48. Обращение взыскания на жилые помещения, являющиеся объектами ипотеки.
49. Приватизация: основные понятия, принципы.
50. Порядок приватизации: участники, порядок заключения и расторжения договора.
51. Особенности приватизации отдельных видов жилых помещений.
52. Правовой статус товарищества собственников жилья.
53. Правовое положение членов ТСЖ.
54. Правовой статус жилищных и жилищно-строительных кооперативов.
55. Правовой статус членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.
56. Правовой статус жилищно-накопительных кооперативов.
57. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.
58. Управление многоквартирными домами: понятие и способы.
59. Договор управления многоквартирным домом.
60. Обеспечение жильем молодых семей: общая характеристика федеральных и местных целевых программ.
61. Обеспечение жильем военнослужащих: общая характеристика федеральной программы.
62. Защита жилищных прав граждан и ответственность за нарушение жилищного законодательства.

63. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: понятие и общая характеристика. Взносы на капитальный ремонт.

64. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Фонд капитального ремонта и способы его формирования.

65. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.

66. Формирование фонда капитального ремонта региональным оператором.

Примерные темы курсовых (выпускных квалификационных) работ

1. Конституционное право граждан на жилище.
2. Право на жилище: европейские и международно-правовые стандарты.
3. Жилищное право и жилищное законодательство РФ.
4. Источники жилищного права.
5. Жилищные правоотношения: понятие и виды.
6. Субъекты жилищных правоотношений.
7. Правовой статус семьи в жилищном праве.
8. Объекты жилищного права.
9. Жилищный фонд: понятие и виды.
10. Учет жилищного фонда.
11. Перевод помещений из жилых в нежилые и из нежилых в жилые.
12. Переустройство и перепланировка жилых помещений.
13. Договор социального найма: понятие, содержание.
14. Виды договора найма жилых помещений: сравнительный анализ.
15. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма.
16. Внеочередное предоставление жилья по договору социального найма.
17. Правовой статус поднаймателей и временных жильцов.
18. Обмен по договору социального найма.
19. Основания и порядок изменения договора социального найма жилого помещения.
20. Порядок прекращения и расторжения договора социального найма жилого помещения.
21. Выселение из жилых помещений: понятие, виды основания и порядок.
22. Наемные дома как новая категория жилищного права.
23. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

24. Договор купли-продажи жилых помещений.
25. Договор ренты: понятие, виды.
26. Договор мены жилых помещений.
27. Дарение жилых помещений.
28. Договор об участии в долевом строительстве жилья: понятие, основные элементы, содержание.
29. Жилые помещения как объект брачного договора.
30. Наследование жилых помещений
31. Правовое регулирование залога (ипотеки) жилых помещений.
32. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу.
33. Особенности государственной регистрации прав на жилые помещения и сделок с ними.
34. Право собственности на жилые помещения.
35. Иные вещные права на жилые помещения (общая характеристика): понятие, виды, содержание.
36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
37. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
38. Приватизация: понятие и принципы.
39. Порядок приватизации.
40. Особенности приватизации отдельных видов жилых помещений.
41. Специализированный жилищный фонд: понятие и виды специализированных жилых помещений.
42. Порядок предоставления специализированных жилых помещений.
43. Служебные жилые помещения.
44. Пользование жилыми помещениями в общежитиях: понятие, основание, особенности.
45. Пользование жилыми помещениями маневренного фонда: понятие, основание, особенности.

46. Пользование жилыми помещениями в домах социального обслуживания населения: понятие, основание, особенности.

47. Пользование жилыми помещениями в специальном фонде для беженцев и вынужденных переселенцев: понятие, основание, особенности.

48. Пользование жильем по договору безвозмездного пользования в домах социальной защиты населения для отдельных категорий граждан.

49. Предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа.

50. Правовой статус товарищества собственников жилья.

51. Правовое положение членов ТСЖ.

52. Правовой статус жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

53. Правовой статус членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

54. Правовой статус жилищно-накопительных кооперативов.

55. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

56. Договор управления многоквартирным домом.

57. Понятие и способы управления многоквартирным домом.

58. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

59. Обеспечение жильем молодых семей: общая характеристика федеральных и местных целевых программ.

60. Особенности обеспечения жильем военнослужащих.

61. Защита жилищных прав граждан: понятие и общая характеристика.

62. Проблемы юридической ответственности за нарушение жилищного законодательства.

63. Защита жилищных прав и законных интересов членов семьи собственника жилого помещения.

64. Защита жилищных прав и законных интересов членов семьи нанимателя жилого помещения.

65. Обеспечение интересов несовершеннолетних участников жилищных правоотношений.

66. Процессуальные особенности рассмотрения отдельных категорий жилищных дел.

67. Продажа с торгов жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности.

68. Проблемы взаимодействия субъектов правоотношений по капитальному ремонту многоквартирных домов.

69. Принцип использования жилых помещений по целевому назначению и его реализация в жилищном законодательстве.

70. Правовой статус совета многоквартирного дома.

71. Право общей собственности на жилое помещение: проблемы правового регулирования и правоприменения.

72. Жилое помещение как объект общего имущества супругов.

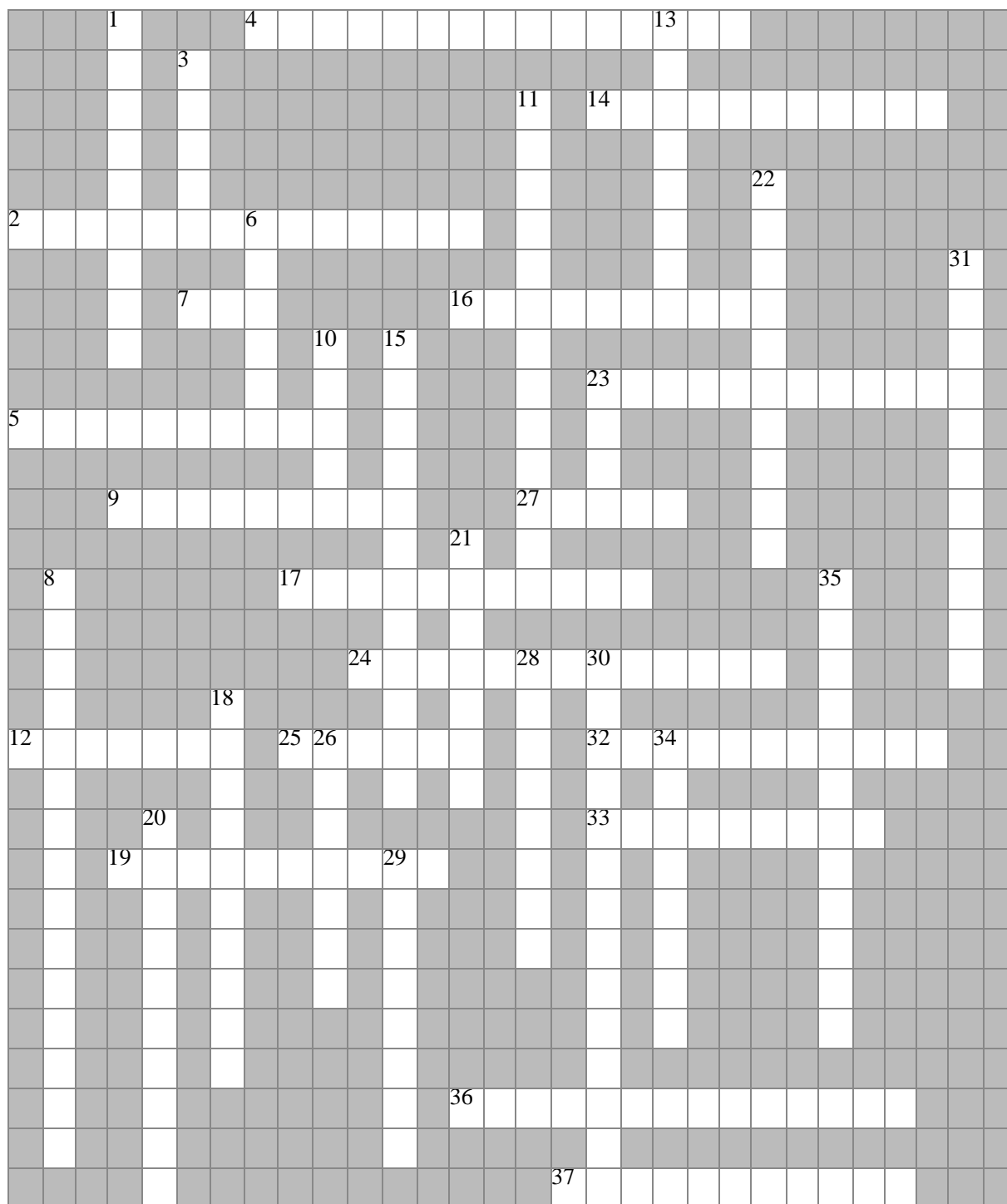
Основные нормативные и правоприменительные акты

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская газета. — 1993. — 25 дек.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета. — 1994. — 08 дек.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Российская газета. — 1996. — 6, 7, 8 февр.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 3 от 26.11.2001 № 146-ФЗ // Российская газета. — 2001. — 28 нояб.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 23.12.2004 188-ФЗ (ЖК РФ) // Российская газета. — 2005. — 12 янв.
6. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2009. — № 9.

Основная литература

1. Толстой, Ю. К. Жилищное право : учебник для вузов / Ю. К. Толстой. — М. : Проспект, 2015. — URL : http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=251809&sr=1
2. Миrolюбова, О. Г. Актуальные проблемы жилищного права. Семья и жилище : учеб. пособие / О. Г. Миrolюбова. — Ярославль : ЯрГУ, 2013. — URL : <http://www.lib.uniyar.ac.ru/edocs/iuni/20130919.pdf>
3. Миrolюбова, О. Г. Право семьи на жилище: учеб. пособие / О. Г. Миrolюбова. — М. : Проспект, 2016. — URL : http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=444134&sr=1
4. Егорова, О. А. Настольная книга судьи по жилищным делам : учеб.-практ. пособие / О. А. Егорова, Ю. Ф. Беспалов. — М. : Проспект, 2013.
5. Журнал «Семейное и жилищное право». — URL : <http://elibrary.ru> .
6. Социально-юридическая тетрадь. — Ярославль : ЯрГУ, 2011–2016. — № 1–6.

Кроссворд «Терминология жилищного права»



По горизонтали:

2. Внесение изменений в инженерные сети или оборудование жилого помещения.

4. Один из существенных признаков понятия «жилое помещение».

5. Некоммерческая организация, учреждаемая для создания многоквартирного дома или управления им.

7. Один из видов жилых помещений или объект капитального строительства.

9. Разновидность жилых помещений специализированного жилищного фонда.

12. Один из видов жилых помещений.

16. Деятельность по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обеспечению предоставления коммунальных услуг жильцам дома.

17. Перепланировка, проведенная без согласования с компетентным органом или с нарушением проекта.

19. Сторона в договоре о предоставлении жилого помещения гражданину в пользование.

23. Один из существенных признаков понятия «жилое помещение».

24. Часть паевого взноса, внесенная членом жилищного кооператива на определенную дату.

25. Одно из важнейших социально-экономических благ, право на которое гарантировано Конституцией.

27. Малая социальная группа, основанная на браке и родстве, совместном проживании и ведении хозяйства, объединенная общими целями.

32. Юридический акт признания и подтверждения государством возникновения прав на жилые помещения.

33. Орган управления ТСЖ или жилищного кооператива.

36. Вид жилищного фонда, помещения которого используются собственниками для своего проживания, проживания членов семьи или предоставления в безвозмездное пользование.

37. Разновидность специализированного жилищного фонда, используемая для временного переселения граждан на период реконструкции или капитального ремонта дома.

По вертикали:

1. Последствие прекращения права пользования жилым помещением.

3. Платеж члена жилищного кооператива или ТСЖ на содержание и ремонт общего имущества.

6. Работы по восстановлению работоспособности имущества, в том числе путем замены его частей.

8. Один из принципов приватизации жилья в РФ.

10. Оперативный орган управления многоквартирным домом, создаваемый в домах, где отсутствует ТСЖ или жилищный кооператив.

11. Один из принципов приватизации жилья в РФ.

15. Основание приобретения права собственности на жилые помещения.

18. Нуждающиеся в жилье граждане, которые имеют право постановки на учет для предоставления жилого помещения муниципального фонда по договору социального найма.

20. Форма защиты прав, не предусмотренная жилищным законодательством.

21. Передача жилого помещения его нанимателем во временное пользование другому лицу.

22. Услуги по поддержанию общего имущества в многоквартирном доме в работоспособном состоянии.

23. Передача жилого помещения его собственником другому гражданину в возмездное владение и пользование.

26. Способ обеспечения исполнения денежного обязательства в виде обременения жилого помещения.

28. Вид жилого помещения.

29. Необходимое условие осуществления деятельности управляющей организации.

30. Изменение конфигурации жилого помещения.

31. Одно из правомочий обладателя вещного права на жилое помещение.

34. Лица, имеющие право быть нанимателями по договору социального найма.

35. Безвозмездная передача в собственность граждан жилых помещений из государственного или муниципального жилищного фонда.

Оглавление

Тема 1. Право на жилище. Жилищное законодательство и жилищное право	3
Тема 2. Жилищные правоотношения	4
Тема 3. Объекты жилищного права.....	10
Тема 4. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения	13
Тема 5. Сделки с жилыми помещениями.....	19
Тема 6. Приватизация жилых помещений.....	23
Тема 7. Наем жилых помещений	27
Тема 8. Специализированный жилищный фонд	34
Тема 9. Правовой статус товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов.....	39
Тема 10. Плата за жилое помещение.....	44
Тема 11. Управление многоквартирными домами	48
Тема 12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах	53
Вопросы для подготовки к зачету	58
Примерные темы курсовых (выпускных квалификационных) работ	62
Основные нормативные и правоприменительные акты	66
Основная литература.....	66
Кроссворд «Терминология жилищного права»	67

Учебное издание

Миролюбова Ольга Германовна

Жилищное право

Учебно-методическое пособие

Редактор, корректор М. Э. Левакова

Верстка М. Э. Леваковой

Подписано в печать 22.08.17. Формат 60×84 1/16.

Усл. печ. л. 4,14. Уч.-изд. л. 3,0.

Тираж 11 экз. Заказ

Оригинал-макет подготовлен
в редакционно-издательском отделе ЯрГУ

Ярославский государственный университет
им. П. Г. Демидова.

150003, Ярославль, ул. Советская, 14.

