

Методические указания
к практическим занятиям по дисциплине
«Жилищное право»

Занятие 1
Тема «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО КАК ОТРАСЛЬ ПРАВА.
ИСТОЧНИКИ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА»
2 часа

Теоретические вопросы:

1. Понятие жилищного права.
2. Принципы жилищного права.
3. Компетенция органов государственной власти РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления в области регулирования жилищных отношений.
4. Понятие и виды жилищного фонда РФ. Виды жилых помещений.
5. Перевод жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение.
6. Переустройство и перепланировка жилых помещений.

Литература (в редакции по состоянию на момент изучения дисциплины):

1. Жилищный кодекс РФ (гл. 1, 2, 3).
2. Градостроительный Кодекс РФ.
3. Конституция РФ (ст. 25, 27, 30, 35, 40, 72).
4. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".
5. Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации : учебник для вузов / А. А. Титов. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2014. – 498 с.

Задача № 1

Гр. Юрченко стоял на учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, 15 лет. Все это время он проживал в общежитии, находящемся в ведении государственного предприятия, на котором работал. После увольнения Юрченко с работы по собственному желанию администрация предприятия расторгла с ним договор найма и потребовала освободить жилое помещение. Юрченко обратился в отдел учета и распределения жилья, где стоял в очереди на улучшение жилищных условий с требованием о предоставлении ему жилого помещения по договору социального найма, однако ему было отказано, т.к., во-первых, его номер в общей очереди был 254, во-вторых, в настоящий момент жилье для предоставления по договору социального найма вообще отсутствует. Однако ему было предложено заключить с муниципальным образованием договор коммерческого найма комнаты в коммунальной квартире. Юрченко согласился. Однако после заключения договора он обратился в суд с иском о расторжении договора коммерческого найма и обязанности наймодателя заключить с ним договор социального найма данной комнаты.

Подлежат ли удовлетворению требования Юрченко? Почему? На какие виды по признаку целевого использования подразделяется государственный и муниципальный жилищный фонд? Каков порядок их использования?

Задача № 2

Врач Довыдович обустроил в одной из комнат квартиры, которую он с семьей занимал по договору социального найма, рабочий кабинет, в котором принимал пациентов. Другие комнаты использовались Довыдовичем и членами его семьи для проживания. Однако соседи по подъезду обратились с жалобой в администрацию муниципального образования, в которой указывали на использование жилого помещения не по назначению, а также на нарушение их прав, которое выражается в неудобствах, создаваемых хлопаньем подъездной дверью пациентами, разносимой по подъезду грязью от их обуви и присутствием в подъезде посторонних людей. Администрация обязала Довыдовича устранить допущенные нарушения и предупредила о том, что если жилое помещение и впредь будет использоваться не по назначению, то договор социального найма с ним будет расторгнут. Однако Довыдович продолжал врачебную практику в жилом помещении, считая, что его действия соответствуют ст. 17 ЖК РФ. Администрация муниципального образования обратилась с иском в суд с требованием о расторжении договора социального найма и выселении Довыдовича с семьей без предоставления другого жилого помещения.

Кто прав? Как соотносятся действия Довыдовича по использованию жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности с принципом целевого использования жилого помещения? Изменится ли решение задачи, если жилое помещение принадлежит Довыдовичу на праве собственности?

Задача № 3

В 2006 году Васильев с разрешения администрации района муниципального образования осуществил перепланировку жилого помещения, в результате которой площадь его квартиры была увеличена за счет присоединения общей кладовой, расположенной на лестничной площадке. Однако изменения в технический паспорт им внесены не были. В 2014 г. БТИ отказало ему в оформлении технического паспорта на жилое помещение с учетом произведенной перепланировки, т.к. по нормам действующего законодательства на ее осуществление требуется согласие всех собственников жилых помещений, расположенных в данном доме. Васильев обратился в суд с жалобой на неправомерные действия органа технической инвентаризации и о возмещении убытков, вызванных отказом потенциальных покупателей его квартиры от заключения договора купли-продажи, не пожелавших ожидать окончания спора.

Оцените ситуацию, какое решение вынесет суд по жалобе.

Занятие 2

Тема «ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ»

2 часа

Теоретические вопросы:

1. Права и обязанности собственника жилого помещения.
2. Основания возникновения и прекращения права собственности на жилые помещения.
3. Права членов семьи и бывших членов семьи собственника жилого помещения.
4. Правовой режим общего имущества в многоквартирном доме.
5. Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок проведения и принятия решений.
6. Организация и деятельность жилищных, жилищно-строительных, жилищных накопительных кооперативов.
7. Правовой статус членов жилищных, жилищно-строительных, жилищных накопительных кооперативов.
8. Товарищества собственников жилья.
9. Управление многоквартирными домами.

Литература (в редакции по состоянию на момент изучения дисциплины):

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (глава 18, глава 35).
2. Жилищный кодекс РФ (разделы 2, 5, 6, 8).
3. Постановление Госстроя РФ от 20.04.2004 №10 «Об утверждении критериев и технических условий отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных».
4. Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации : учебник для вузов / А. А. Титов. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2014. – 498 с.
5. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ от 21.07.1997 г.
6. Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах» №215-ФЗ от 30.12.2004 г.

Задача № 1

Органом местного самоуправления было принято решение об изъятии земельного участка, на котором расположен жилой дом, для муниципальных нужд. Собственникам помещений, расположенных в жилом доме, было предложено заключить соглашение с мэрией об их выкупе. Однако собственники жилых помещений отказались от заключения данного соглашения, мотивируя отказ следующими основаниями:

- а) решение об изъятии земельного участка является незаконным, т.к. нарушает их конституционные права, в частности, предусмотренные ст. 35

Конституции РФ, которая допускает изъятие имущества лишь для государственных, но не муниципальных нужд;

б) сумма выкупа, предложенная собственникам, не позволяет им приобрести равноценное жилье, а потому должна быть увеличена до размеров стоимости приемлемого для них жилья;

в) большинство собственников жилых помещений настаивало на предоставлении взамен изымаемого жилья другого жилого помещения.

Рассмотрите доводы собственников. Что понимается под государственными и муниципальными нуждами, допускающими принудительное изъятие у собственника принадлежащего ему на праве собственности имущества?

Задача № 2

Волочаевой и ее сыну Волочаеву принадлежал на праве 'общей долевой собственности жилой дом, состоявший из двух квартир, в одной из которых проживала Волочаева – мать, в другой – Волочаев – сын. В 2008 году Волочаева – мать подарила свою долю в праве собственности сыну. В 2012 году сын Волочаевой продал долю, ранее принадлежавшую его матери, своей дочери Климовой. В июне 2014 г. Климова обратилась с иском в суд о прекращении права пользования Волочаевой жилым помещением и о ее выселении как бывшего члена семьи собственника жилого помещения.

Дайте оценку данной ситуации. Кто такие бывшие члены семьи собственника жилого помещения?

Задача № 3

Многоквартирный жилой дом, в котором 90 % жилых помещений приватизированы проживавшими в них гражданами, был признан подлежащим сносу как находящийся в аварийном состоянии. Органом местного самоуправления было вынесено решение о выселении жильцов из данного дома. К собственникам приватизированных квартир, расположенных в данном доме, было предъявлено требование о сносе жилого дома за их счет. Гражданам, проживавшим в указанном доме по договору социального найма, были предоставлены другие жилые помещения. Собственникам жилых помещений было предложено выселиться без предоставления другого жилья.

Собственники приватизированных квартир обратились в суд с требованием:

а) о предоставлении им других жилых помещений по договору социального найма;

б) о признании незаконным решения органа местного самоуправления, которым они обязывались к сносу жилого дома за счет собственных средств.

Какое решение должен вынести суд?

Задача № 4

Гражданин Свиридов является собственником земельного участка и расположенного на нем жилого дома и гаража, в гараже им была размещена автомастерская, в которой Сидоров осуществлял индивидуальную предпринимательскую деятельность по ремонту автомобилей. Соседи Сидорова, измученные неудобствами, которые они испытывали от такой деятельности (шум, выхлопные газы, бесконечное количество клиентов, приезжавших на автомобилях для осуществления их ремонта), обратились с иском в суд о принудительном прекращении права собственности Сидорова на указанные объекты недвижимости и о выселении его из жилого дома.

Дайте оценку ситуации. Каковы основания принудительного прекращения права собственности на жилое помещение? Каковы пределы осуществления собственником принадлежащих ему правомочий по владению, пользованию и распоряжению, принадлежащим ему жилым помещением? В чем различие между пределами осуществления права собственности и злоупотреблением субъективным правом?

Задача № 5

В 2007 году супруги Червоненко с двумя несовершеннолетними детьми приватизировали 3-комнатную квартиру. В мае 2014 г. квартира была продана, а взамен приобретена 2-комнатная квартира, которая существенно уступала предыдущей по площади. В августе 2014 г. в суд обратился один из сыновей Червоненко, достигший на тот момент совершеннолетия, с иском о признании недействительным договора купли-продажи 3-комнатной квартиры. Он указал, что в результате такой сделки были нарушены его права, т.к. его доля в праве собственности на 2-комнатную квартиру значительно меньше той доли, которую он имел в 3-комнатной квартире.

Подлежит ли удовлетворению иск? Каков порядок отчуждения жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние?

Задача № 6

Гражданин Жулькин обратился в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о регистрации права собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома. Регистрирующий орган отказал гр. Жулькину в регистрации, мотивируя отказ тем, что действующим законодательством не предусмотрена государственная регистрация права собственности на данный объект недвижимости.

Правомерен ли отказ в регистрации?

Задача № 7

Братья Кирсановы – Олег, Максим и Никита – заключили с Радеевым договор найма двухэтажного жилого дома, принадлежавшего Радееву на праве собственности, сроком на три года. В договоре, наряду с другими условиями, было указано, что в помещениях, которые с согласия других

братьев выделены Олегу, будут постоянно проживать его жена, двое несовершеннолетних детей, личный шофер с женой и охранник. Максим и Никита указали в качестве постоянно проживающих только своих жен. Плату за наем дома и за коммунальные услуги братья, как предусматривалось договором, должны вносить единым платежом ежемесячно. Между собой же братья договорились распределять плату по принципу: равная доля с каждого члена семьи. Через некоторое время Олег заявил, что он обязан платить только за себя, жену и детей, но не должен платить за шофера, его жену и своего охранника, т.к. они не являются членами его семьи. В связи с возникшим между братьями спором произошла просрочка внесения платы за проживание за 4 месяца (в договоре с Радеевым была предусмотрена неустойка за просрочку оплаты). Радеев обратился с требованием в суд о взыскании с Олега всей суммы задолженности и об уплате неустойки. Олег иск признал частично, считая, что указанные суммы должны быть взысканы со всех братьев в соответствующей доле.

Оцените ситуацию, какое, по вашему мнению, будет решение суда.

Занятия 3

Тема «ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЬЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА. ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА»

2 часа

Теоретические вопросы:

1. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма.
2. Договор социального найма: понятие, предмет, стороны, содержание.
3. Основания и порядок прекращения договора социального найма.
4. Выселение граждан из жилых помещений с предоставлением другого благоустроенного, другого жилого помещения, выселение без предоставления другого жилого помещения.
5. Понятие специализированного жилищного фонда. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда.
6. Порядок предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда.
7. Договор найма специализированного жилого помещения.
8. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения. Порядок выселения граждан.
9. Приватизация жилых помещений.

Литература (в редакции по состоянию на момент изучения дисциплины):

1. Жилищный кодекс РФ (гл.7-10).
2. Закон РФ №1541-1 от 04.07.1991 г «О приватизации жилищного фонда в РФ».
3. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 №315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения».
4. Приказ Минрегиона РФ от 25.02.2005 № 17 «Об утверждении методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма».
5. Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации: учебник для вузов / А. А. Титов. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2014. – 498 с.

Задача № 1

В июне 2012 г. в жилищный отдел районной администрации с заявлением о постановке на учет в качестве нуждающегося обратился гр. Цаплин, жилой дом которого сгорел в результате пожара, произошедшего от удара молнии. Однако ему было отказано в принятии на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, т.к. он не является малоимущим, поскольку имеет постоянное место работы, и, кроме того, у него имеется подлежащее налогообложению имущество (садовый земельный участок, автомобиль и др.). Факт отсутствия жилья у Цаплина жилого помещения на праве собственности, а также причины гибели жилого дома, по мнению работников жилищного отдела, не являются достаточным основанием для принятия его на учет нуждающихся. Кроме того, у Цаплина есть совершеннолетний сын - собственник 4-комнатной квартиры, в которой он проживает один, а значит, Цаплин может решить свою жилищную проблему, вселившись в жилое помещение своего сына.

Правомерен ли отказ администрации в принятии на учет? Каковы основания принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан?

Задача № 2

В однокомнатной квартире проживала престарелая Борейко П.А., являвшаяся нанимателем по договору социального найма. 5 апреля 2015 г. она была госпитализирована в больницу с диагнозом острый инсульт по вызову соседей. 6 апреля 2015 г. в ЖЭУ обратилась внучка Борейко П.А. с заявлением, заверенным главным врачом больницы о прописке в квартиру. На основании заявления нанимателя внучка была зарегистрирована в квартире бабушки. 11 апреля Борейко П.А. умерла в больнице. Спустя неделю внучка обратилась с заявлением в администрацию района города с

заявлением о признании ее нанимателем, о выдаче ордера и о заключении с ней договора социального найма. Однако ей было отказано во всех требованиях. Кроме того, администрация обратилась с иском в суд о выселении внучки.

Подлежит ли иск удовлетворению? Является ли регистрация граждан по месту жительства необходимым и достаточным основанием для приобретения права пользования жилым помещением?

Задача № 3

Гражданин Ключев в 2011 году после расторжения брака выехал из квартиры, в которой он проживал с бывшей женой по договору социального найма и по его заявлению был снят с регистрационного учета по месту жительства. В 2013 году он приобрел в собственность жилой дом в собственность. В 2015 году бывшая жена Ключева подала заявление на приватизацию квартиры. Однако в агентстве по приватизации жилья ей пояснили, что ее бывший муж сохраняет право на приватизацию, поскольку не утратил своего права на жилое помещение. Снятие же с регистрационного учета по месту жительства не является основанием к прекращению прав на жилое помещение. Доводы Ключевой о том, что ее бывший муж более четырех лет не проживает в данной квартире и что у него имеется другое жилье на праве собственности работников агентства не убедил. Ключева обратилась за разъяснениями к адвокату.

В каком порядке гражданин мог быть признан утратившим право пользования жилым помещением до принятия нового ЖК РФ? Что изменилось с принятием ЖК РФ?

Задача № 4

Гр. Сурову в 1999 г. в порядке улучшения жилищных условий была предоставлена однокомнатная квартира по договору социального найма. В 2002 году он приватизировал данную квартиру. Из документов, представленных на приватизацию (ордер, выписка из домовой книги, копия лицевого счета) следовало, что в квартире с ним никто не проживает и не зарегистрирован. В 2004 г. Суров внезапно умирает. К нотариусу за выдачей свидетельства о праве на наследство обратилась мать Сурова. Одновременно гр. Марьина подала исковое заявление в суд о признании договора приватизации недействительным и о признании за ней и ее несовершеннолетним ребенком (отцом которого был умерший Суров) права пользования указанной однокомнатной квартирой. В суде она пояснила, что проживала с Суровым с 2000 года, являясь его фактической супругой. Ребенок с момента рождения проживал в квартире Сурова, но зарегистрирован был по месту регистрации Марьиной - в квартире ее матери. О приватизации квартиры она не знала, т.к. Суров скрыл от нее данный факт.

Есть ли основания для признания договора приватизации квартиры Сурова недействительным? Если есть, то какие именно?

Задача № 5

Супруги Васильевы проживали раздельно: Васильев – в однокомнатной квартире, являясь нанимателем по договору социального найма, а Васильева с семилетним сыном и родителями в двухкомнатной квартире. Васильев решил приватизировать свою квартиру и с этой целью подал заявление и необходимые документы в агентство по приватизации. Однако до подписания договора о передаче квартиры в собственность Васильев трагически погиб. Его жена, считая, что имеет с ребенком право на жилую площадь мужа, обратилась в местную администрацию с заявлением о предоставлении ей и ребенку этой квартиры как нуждающейся в улучшении жилищных условий.

Дайте правовую оценку данной ситуации.

Задача № 6

В 3-комнатной квартире, предоставленной по договору социального найма в 2005 г., проживали: Коростылев А.В. – наниматель, его жена – Коростылева О.В., их несовершеннолетний сын.

В 2010 г. в квартиру с согласия всех совершеннолетних членов семьи был вселен отец Коростылева А.В. – Коростылев В.П. В 2012 т. умирает наниматель Коростылев А.В. В апреле 2014 г. Коростылев В.П., Коростылева О.В. и ее сын подают заявление на приватизацию жилого помещения. Однако до оформления договора приватизации умирает Коростылев В.П. Через три дня Коростылева О.В. отозвала заявление о приватизации и оформила договор найма на себя. Свой отказ от приватизации она обосновала отсутствием денежных средств на оформление приватизационных документов. Однако наследники Коростылева В.П. обратились в суд с требованием о включении квартиры в наследственную массу.

Будет ли удовлетворено их требование.