

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

**Кафедра гражданского и предпринимательского права**

# **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

*Методические рекомендации  
для специальности 030501.65 Юриспруденция*

*Составители: В.Д. Рузанова, Е.С. Крюкова Ю.С. Поваров*

Самара  
Издательство «Универс групп»  
2007

*Печатается по решению Редакционно-издательского совета  
Самарского государственного университета*

**Рецензент**

к.ю.н., доц. Т.И. Хмелева

**Жилищное право Российской Федерации** [Текст] : методические рекомендации для для специальности 030501.65 Юриспруденция / сост. В.Д. Рузанова, Е.С. Крюкова, Ю.С. Поваров. – Самара : Изд-во «Универс групп», 2007. – 40 с.

Печатается в авторской редакции  
Компьютерная верстка, макет В.И. Никонов

Подписано в печать 17.10.07

Гарнитура Times New Roman. Формат 60x84/16. Бумага офсетная. Печать оперативная.

Усл.-печ. л. 2,5. Уч.-изд. л. 1,88. Тираж 500 экз. Заказ № 717

Издательство «Универс групп», 443011, Самара, ул. Академика Павлова, 1

Отпечатано ООО «Универс групп»

© Рузанова В.Д., Крюкова Е.С., Поваров Ю.С.,  
составление, 2007

© Самарский государственный университет, 2007

***Тема № 1: Понятие жилищного права. Жилищные фонды.  
Обеспечение граждан жилыми помещениями в фонде социального  
использования. (2ч)***

1. Жилищное право и жилищное законодательство: понятие, соотношение, содержание. Соотношение жилищного и гражданского законодательства.

2. Понятие и виды жилищных фондов.

3. Понятие и виды жилых помещений.

4. Перевод, переустройство и перепланировка жилых помещений.

5. Обеспечение граждан жилыми помещениями в фонде социального использования:

условия и порядок постановки на учет;

понятие нуждаемости в жилых помещениях;

условия и порядок признания граждан малоимущими;

внеочередное предоставление жилых помещений;

объективные и субъективные требования, предъявляемые к жилым помещениям, предоставляемым по договору социального найма;

нормы и нормативы в жилищном законодательстве;

основания к снятию с учета;

порядок предоставления жилых помещений.

***НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫЕ АКТЫ:***

– Конституция РФ // Российская газета, 1993. 25 декабря.

– Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 14.

– ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 15.

– Гражданский кодекс РФ часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32 ст. 3301; 1996. № 5 ст. 410; 2001. № 49 ст. 4552

– Закон РФ «О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ» от 25.06.1993. № 5242-I // Ведомостях Съезда народных депутатов и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 32 ст.1227

– Закон Самарской области «О жилище» от 5.07.2005. № 139-ГД // Волжская коммуна. 2005. 7 июля. № 124.

- Закон Самарской области «Об обеспечении жилыми помещениями отдельных категорий граждан, проживающих на территории Самарской области» от 11.07.2006 № 87-ГД // Волжская Коммуна. 2006. 15 июля. № 127.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» от 16.06.2006 № 378 // СЗ РФ. 2006. № 25. ст. 2736.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащем сносу» от 28.01.2006 № 47 // СЗ РФ. 2006. № 6 ст. 702.
- Постановление Правительства «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» от 21.05.2005 № 315 // СЗ РФ. 2005. № 22. ст. 2126.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении положения о государственном учете жилищного фонда РФ» от 13.10.1997. № 1301 // СЗ РФ. 1997. № 42, ст. 4787.
- Приказ Минрегиона РФ «Об утверждении методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов Российской Федерации 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» от 25.02.2005 № 17 // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2005. № 6 (часть II), 2005. № 7 (часть II), август 2005. № 8 (часть II)
- Приказ Минрегиона РФ «Об утверждении методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма» от 25.02.2005 № 18 // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2005. № 6 (часть II)
- Постановление Правительства Самарской области «Об утверждении порядка обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан» от 21.06.2006 № 77 // Волжская Коммуна. 2006. 1 июля. № 117.

### *ЛИТЕРАТУРА:*

- Богданов Е.В. Право на жилище. – Мн.: Университетское, 1990.
- Комментарий к Жилищному кодексу РФ. / Под ред. О.А. Городова М.: Проспект, 2005.
- Костарная Э.В. Результаты мониторинга нормотворчества субъектов РФ по вопросам жилищного законодательства, в том числе обеспечения граждан жильем // Юстиция. – 2006. – № 4.
- Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2005
- Литовкин В.Н. Дефектная ведомость жилищного кодекса РФ // Журнал российского права. – 2006. – № 4.
- Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.: Проспект, 2005.
- Литовкин В.Н. Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан // Жилищное право. – 2004. – №1 .
- Литовкин В.Н. Рахмилович В.А., Садиков О.Н. Концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. – 1999. – № 2
- Макаров С.Ю. Тенденции изменения правового статуса членов семьи собственника и нанимателя в свете обсуждения нового Жилищного кодекса России // Жилищное право. – 2004. – № 4
- Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. – 2003. – №2 .
- Ойгензихт В.А. Нетипичные договорные отношения в гражданском праве. Душанбе 1984.
- Потяркин Д.Е. Право на внеочередное и первоочередное получение жилых помещений // Законность. – 2007. – № 2.
- Свердлык Г.А. Становление жилищного права как комплексной отрасли права (исторический аспект развития с 60-х годов прошлого века по настоящее время) // Жилищное право. – 2007. – № 4.
- Титов А.А. Конституционные и законодательные основы права граждан на жилище // Жилищное право. – 2001. – № 3.
- Усков О.Ю. Эволюция права на жилище (законодательство и доктрина) // Журнал российского права. – 2005. – № 8.
- Филимонов С.Л. Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. М.: МЦФЭР, 2005.
- Шешко Г.Ф. Регулирование жилищных отношений: проблемные вопросы, дискуссионные положения // Актуальные проблемы жилищного права: Сборник памяти П.И. Седугина.-М.: Статут, 2003.

– Шорин А.В. Новый порядок и условия переустройства и перепланировки жилых помещений // Право в Вооруженных силах. – 2005. – № 11.

– Якупова А.И. Сравнительно-правовой анализ с зарубежными государствами // Жилищное право. – 2007. – № 4.

### ***Ситуация №1.***

К каким видам жилищных фондов относятся жилые помещения, находящиеся:

а) на праве хозяйственного ведения муниципального унитарного предприятия;

б) на балансе областной общественной организации ветеранов войны;

в) на праве оперативного управления федерального казенного предприятия?

### ***Ситуация № 2.***

В квартире Леоновых, расположенной на 1 этаже, два раза жильцы делали ремонт, два раза – ЖЭУ (один раз – с выселением) из-за крысиного клеща. В настоящее время вновь появились клещи, в связи с этим дети постоянно болеют.

Какие жилищные права имеют Леоновы и каким образом они могут их защитить?

### ***Ситуация № 3.***

Вправе ли органы местного самоуправления на основании акта жилищной комиссии, установившей, что очередник на получение жилья по месту регистрации не живет и практически жильем обеспечен, предоставить следующему, действительно нуждающемуся очереднику?

### ***Ситуация № 4.***

Смирнов И.А. встал на учет в качестве нуждающихся 12.03.1999г. в связи с тем, что он проживал вместе со своей семьей из 5 человек в двух комнатах (12м и 15 м жилой площади) коммунальной квартиры и имел обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи менее действовавшей на тот момент учетной нормы.

Сохраняет ли семья Смирновых право стоять на учете в связи со вступлением в силу нового ЖК РФ?

### ***Ситуация № 5***

Проживающий в общежитии Гаврилов Н.И. стоял на учете в качестве нуждающегося в течение 5 лет, 3.03.2001 умерла его бабушка, оставив завещание, согласно которому Гаврилову Н.И. переходила принадлежавшая ей на праве собственности 1-комнатная квартира.

Сохраняет ли Гаврилов Н.И. право стоять на учете?

### ***Ситуация № 6***

С 12.11.03 в списке первоочередников в администрации Кировского района г. Самары под № 3 числится Смирнов П.В. в связи с тем, что им была представлена в отдел по учету и распределению жилья наряду с иными необходимыми документами справка из органов здравоохранения о невозможности совместного проживания с ним в квартире семьи его дочери Моисеевой Н.И. из-за наличия у него тяжелого хронического заболевания. В связи с принятием нового Жилищного кодекса РФ Моисеев Н.И. имеет право на внеочередное предоставления жилья. В этой связи он обратился за консультацией к юристу с вопросом о возможном изменении очередности.

Вы – в роли адвоката.

### ***Ситуация № 7***

Аванов А.А. в принадлежавшей ему на праве собственности двухкомнатной квартире произвел перепланировку, увеличив площадь одной из комнат за счет лоджии. В связи с необходимостью продать квартиру Аванов А.А. обратился в агентство недвижимости за помощью.

Возможно ли продать квартиру в перепланированном виде? Изменится ли ситуация в случае, если Аванов А.А. является нанимателем по договору социального найма и им принято решение о приватизации занимаемого жилого помещения?

### ***Ситуация № 8***

Трехкомнатная квартира площадью 73 кв. м, находящаяся на первом этаже трехэтажного многоквартирного дома была приобретена Юсановым П.Р. с целью размещения в ней аптеки.

Возможно ли осуществить перевод этой квартиры в нежилое помещение?

### ***Ситуация № 9***

Гриневич И.А разместила в принадлежащей ей двухкомнатной квартире адвокатский кабинет. Постоянные посетители мешали проживающим

в соседней квартире гражданам, в связи с этим они обратились за консультацией к юристу.

Вы в роли юриста.

### ***Ситуация № 10***

В связи с принятием нового Жилищного кодекса РФ администрация Ботнинского района Волгоградской области перевела всех граждан, имеющих право на первоочередное предоставление жилого помещения в общую очередь исходя из времени их постановки на учет?

Правомерны ли действия Администрации?

### ***Тема № 2: Понятие и виды договора найма жилого помещения. Договор аренды жилого помещения. Особенности договора социального найма жилого помещения. (2ч)***

1. Понятие и виды договора найма жилого помещения. Договор аренды жилого помещения.
2. Иные договорные формы пользования жилыми помещениями.
3. 3.Общая характеристика договора социального найма: порядок заключения, стороны, предмет, основные права и обязанности сторон.
4. Понятие членов семьи нанимателя по договору социального найма, их жилищные права и обязанности.
5. Вселение нанимателем других лиц в занимаемое жилое помещение в фонде социального использования.
6. Регистрация граждан и ее правовое значение.
7. Плата за жилое помещение и плата за коммунальные услуги.
8. Особенности заселения коммунальных квартир.
9. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующим гражданином. Порядок признания гражданина утратившим право пользования жилым помещением.
- 10.Обмен жилыми помещениями. Виды обмена.
- 11.Предоставление гражданам жилых помещений в связи с проведением капитального ремонта дома.
- 12.Временные жильцы. Поднаем жилого помещения.
- 13.Изменение договора социального найма.
- 14.Прекращение договора социального найма. Соотношение понятий расторжение договора и выселение. Виды и последствия выселения из жилых помещений.

### *НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫЕ АКТЫ:*

- Конституция РФ // Российская газета, 1993. 25 декабря.
- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 14.
- ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 15.
- Гражданский кодекс РФ часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32 ст. 3301; 1996. № 5 ст. 410; 2001. № 49 ст. 4552
- Закон РФ «О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ» от 25.06.1993. № 5242-1 // Ведомостях Съезда народных депутатов и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 32 ст.1227.
- Постановление Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006 № 307 // СЗ РФ. 2006. № 23 ст. 2501.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» от 23.05.2006 № 306 // СЗ РФ. 2006. № 22 ст. 2338.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006. № 25 // СЗ РФ. 2006. № 5 ст. 546.
- Постановление Правительства «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» от 21.05.2005 № 315 // СЗ РФ. 2005. № 22. ст. 2126.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию» от 17.07.1995. № 713 // СЗ РФ. 1995. № 30 ст. 2939.
- Постановление Конституционного Суда РФ № 3 «По делу о проверке конституционности частей 1 и 2 ст.54 ЖК РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Н. Ситаловой» от 25.04.1995. // СЗ РФ. 1995. № 18 ст. 1708.
- Постановление Конституционного Суда РФ № 8-«По делу о проверке конституционности ч.1 и п.8 ч.2 ст.60 ЖК РСФСР в связи с запросом Муромского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан Е.Р. Таркановой, Е.А. Оглоблина, А.Н. Ващука» от 23.06.1995. // СЗ РФ. 1995. № 27 ст. 2622.

– Постановление Конституционного Суда РФ № 2-П «По делу о проверке конституционности правоприменительной практики, связанной с судебным порядком рассмотрения споров о предоставлении жилых помещений, о проверке конституционности административного порядка выселения граждан из самоуправно занятых жилых помещений; о проверке конституционности отказа в возбуждении уголовного дела» от 5.02.1993. // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 1994. № 1.

#### *ЛИТЕРАТУРА:*

– Акчурина З.Х. Аренда жилого помещения для военнослужащих: правовые проблемы и пути их реализации // Право в Вооруженных силах. – 2004. – № 1.

– Богданов Е.В. Право на жилище.- Мн.: Университетское, 1990.

– Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 5-й завод. – М.: Статут. 2003.

– Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Издание 2-е, завод 6-й (стереотипный). – М.: Статут, 2003.

– Грудина Л.Ю. Особенности пользования гражданами жилыми помещениями // Адвокат. – 2005. – № 10.

– Грудина Л.Ю. Заключение, изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения // Адвокат. – 2005. – № 11.

– Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / Под ред. И.Б. Мартковича. – М.: Юрист, 1997.

– Комментарий к Жилищному кодексу РФ. / Под ред. О.А. Городова М.: Проспект, 2005.

– Костанян Н.Н. Принудительное выселение // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 19.

– Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2005

– Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. – М.: Проспект, 2005.

– Макаров С.Ю. Тенденции изменения правового статуса членов семьи собственника и нанимателя в свете обсуждения нового Жилищного кодекса России // Жилищное право. – 2004. – № 4.

– Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. – 2003. – № 2 .

– Новикова О.Б. Расторжение договора социального найма вследствие самовольного переустройства (перепланировки) жилого помещения // Нотариус. – 2007. – № 1.

– Ойгензихт В.А. Нетипичные договорные отношения в гражданском праве. Душанбе: Издательство Таджикского университета, 1984.

– Рузанова В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения // Жилищное право. – 2005. – № 3.

– Филимонов С.Л. Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. М.: МЦФЭР, 2005.

### ***Ситуация № 1.***

После смерти нанимателя по договору социального найма Попова И.П. Администрация Самарского района г.Самары обратилась в суд с иском о выселении из 2-комнатной квартиры Игиной Е.А. как лица, не имеющего самостоятельного права на эту муниципальную квартиру. Игина Е.А. возражала против иска, указывая, что она в течение 17 лет до смерти Попова жила с ним в этой квартире как фактическая жена, но брак не был зарегистрирован в связи с отсутствием у Попова развода с первой женой, проживающей в другой области. Жильцы соседних квартир, допрошенные судом в качестве свидетелей, подтвердили, что Попов И.П. и Игина Е.А. все эти годы жили одной семьей, вели общее хозяйство, заботились друг о друге.

Составьте текст судебного решения.

### ***Ситуация № 2.***

Супруги Мишины с сыном проживают в 2-комнатной квартире по договору социального найма. Нанимателем квартиры является Мишин – отец. После женитьбы сына отец дал согласие на вселение жены сына, однако, мать своего согласия не дала. Мишин – сын обратился к адвокату с просьбой дать совет относительно решения вопроса о вселении и регистрации жены (а в случае необходимости – составить соответствующие юридические документы).

Вы – в роли адвоката.

### ***Ситуация № 3.***

После смерти бывшего мужа Ожеговой И.В. осталась неприватизированная 1-комнатная квартира в фонде социального использования. В квартире был зарегистрирован только Ожегов.

Имеют ли право бывшая жена и двое детей Ожеговых на квартиру? В каком случае?

#### ***Ситуация № 4.***

В 3-комнатной квартире государственного жилищного фонда проживает семья Логиновых, а также проживала бывшая теща Логинова. В 2004г. последняя уехала жить к дочери (т.е. первой жене Логинова) в другой город, в 3-комнатную квартиру, принадлежащую ее дочери на праве собственности, не снявшись с регистрационного учета.

Может ли Логинов И.А. зарегистрировать свою вторую жену в 3-комнатной квартире без согласия бывшей тещи?

#### ***Ситуация № 5.***

В 1994г. Валуев С.В. был осужден к лишению свободы сроком на три года. В соответствии с решением суда и ст.60 ЖК РСФСР его выписали по месту жительства. Выйдя на свободу в 1997г., Валуев совершил новое преступление, за что был приговорен к лишению свободы сроком на восемь лет. Освободившись в 2005г., по совету одного из его бывших друзей, слышавшего о признании неконституционным п.8 ч.2 ст.60 ЖК РСФСР, Валуев С.В. обратился в суд с требованием возврата ранее занимаемого жилого помещения.

Какое решение должен вынести суд?

#### ***Ситуация № 6.***

Ларин И.П. с женой и 2 детьми проживает в 2-комнатной квартире Самарского р-на г. Самары (площадь – 40 кв. м.). Борзов Г.Н. с женой, 2 детьми и тещей проживает в 2-комнатной квартире Промышленного р-на г. Самары (жилплощадь – 53 кв. м.). Оба жилых дома находятся в фонде социального использования. При оформлении документов для обмена этих квартир (с целью приближения мест жительства к местам работы нанимателей) зам. главы Администрации Самарского р-на написал на заявлении об обмене резолюцию об отказе в разрешении на обмен по тем мотивам, что в квартиру площадью 40 кв. м. вселятся сразу 5 чел., а это потребует постановки на учет для улучшения жилищных условий.

Правомерен ли такой отказ? Почему?

#### ***Ситуация № 7.***

Бывший муж Рыковой И.П., женившись второй раз, уехал жить и работать в другой город, купил там квартиру, кроме того, получил дом в наследство. В квартире бывшей жены не оформил снятия с регистрационного учета, не платит за жилье и за коммунальные услуги. Рыкова И.П. обратилась к адвокату с вопросом о возможности снятия бывшего мужа с регистрационного учета в связи с вышеприведенными обстоятельствами.

Вы – в роли адвоката.

### ***Ситуация № 8.***

Носова Н.Т. обратилась в суд с иском к своему сыну Носову Ю.В. с требованием о разделе жилой площади 2-х комнатной квартиры, нанимателем которой она является. Она просила обязать наймодателя заключить отдельный договор жилищного найма с ней на комнату размером 9,4 м<sup>2</sup>, а другую комнату 16 м<sup>2</sup> отдать сыну. В обосновании иска она указала на сложившийся порядок пользования жилой площадью с момента вселения сына в квартиру, раздельное ведение хозяйства, конфликтное отношение между ними, его отказ произвести обмен квартиры.

Какое решение вынесет суд?

### ***Ситуация № 9.***

Администрация г. Таганрога предъявила иск Соловьевой В.А. о выселении из жилого помещения. По делу установлено следующее: в ноябре 2005 года ответчице, проживающей в доме муниципального жилищного фонда по договору социального найма, было представлено жилое помещение на период капитального ремонта. Ремонт был выполнен. Соловьева В.А. отказалась освободить занимаемую ею временно квартиру. Ответчица иск не признала по тем основаниям, что капитальный ремонт не произведен в том объеме, котором был определен Администрацией г. Таганрога, в частности, не произведен ремонт кровли, ее квартира находится в непригодном для проживания состоянии.

Какое решение должен вынести суд? Составьте текст судебного решения.

### ***Ситуация № 10***

В судебном заседании при рассмотрении иска Скворцовой Т.Н. к Скворцову Г.В. о принудительном обмене жилыми помещениями установлено следующее: стороны состояли в зарегистрированном браке, после расторжения брака отношения стали невыносимыми, ответчик препятствовал осуществлению обмена занимаемой сторонами 2-комнатной квартиры по договору социального найма в муниципальном жилищном фонде. Суд вынес решение о принудительном обмене 2-комнатной квартиры на 2 квартиры «гостиничного типа» с частичными удобствами.

Ответчик подал кассационную жалобу.

Какие обстоятельства могут послужить основаниями для изменения судебного решения?

### ***Ситуация № 11.***

Зайцев В.Р. наниматель комнаты 17 кв. м., вступил в зарегистрированный брак с проживающей в той же квартире Фисенко И.К. нанимательницей 2 комнат площадью 30 кв. м. Супруги обратились в ЖЭУ с заявлением об объединении лицевого счетов и открытии общего лицевого счета на имя Зайцевых. Начальник ЖЭУ отказал в просьбе на том основании, что супругам в результате объединения будет принадлежать жилое помещение, значительно превышающее норму предоставления. Зайцевы обратились к адвокату за помощью.

Вы – в роли адвоката.

### ***Ситуация № 12.***

Администрация района утвердила акт об аварийном состоянии 2-комнатной квартиры, расположенной на первом этаже 5-этажного кирпичного дома. Супругам Ивановым с ребенком Администрация предложила переселиться в 2 комнаты такого же размера, расположенные в 3-комнатной квартире на втором этаже 9-этажного дома со всеми удобствами. От этого предложения Ивановы отказались, требуя предоставить им изолированную квартиру. Тогда отдел по учету и распределению жилья обратился в суд с иском о выселении Ивановых с предоставлением им указанных 2 комнат.

Составьте текст судебного решения.

### ***Ситуация № 13***

Захаров часто пьянствовал, неоднократно избивал жену, сквернословил, мешал соседям отдыхать в вечернее время. За это он трижды привлекался к административной ответственности. Жена Захарова обратилась в суд с иском о выселении мужа из жилого помещения за невозможностью совместного проживания.

Имеются ли законные основания для удовлетворения иска?

### ***Ситуация № 14.***

Супруги Усовы с 2 детьми дошкольного возраста живут в 2-комнатной квартире. Торопясь утром отвести детей в д/сад, чтобы не опоздать на работу, Усова забыла выключить электрический утюг. Возникший пожар потушили пожарники, вызванные жильцами другой квартиры. Начальник ЖЭУ потребовал от Усовых впредь более внимательно обращаться с электроприборами и незамедлительно отремонтировать поврежденную пожаром квартиру. Усовы ремонт провели. В дальнейшем во время стирки белья Усова не

уследила за 5-летним сыном, который на кухне баловался спичками. Снова начался пожар, который Усовы потушили своими силами и средствами. Но от пожара сильно пострадала часть пола на кухне и закоптились стены и потолок. Начальник ЖЭУ обратился к юрисконсульту Администрации района за разъяснением, следует ли готовить документы для предъявления к Усовым иска о выселении за систематическую порчу квартиры.

Составьте ответ юрисконсульта.

### ***Ситуация № 15***

Семья Гришиных из 7 человек живет в 2-х комнатах коммунальной квартиры и стоит на очереди в органах местного самоуправления как малоимущие и нуждающиеся в жилых помещениях. Две другие комнаты свободны с 2001 г., из которых отселена милицией и отделом учета жилья соседка за пьянство и хулиганство в квартире, без снятия с регистрационного учета.

Имеют ли Гришины право занять эти комнаты (квартира и комнаты не приватизированы)? Почему?

### ***Тема № 3: Специализированный жилищный фонд. (1ч)***

1. Понятие и состав специализированного жилищного фонда.
2. Служебные жилые помещения: условия и порядок предоставления.
3. Понятие и признаки общежития. Назначение жилых помещений в общежитиях.
4. Маневренный жилищный фонд.
5. Жилые помещения из фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами. Жилые помещения для лиц, нуждающихся в социальной защите и социальном обслуживании.
6. Особенности договора найма специализированного жилого помещения.
7. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения. Выселение из специализированных жилых помещений.

### ***НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫЕ АКТЫ:***

- Конституция РФ // Российская газета, 1993. 25 декабря
- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 14.
- ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 15.

- ФЗ «О статусе военнослужащих» от 27.05.98 № 76-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 22 ст. 2331.
- ФЗ «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» от 2.08.1995 № 122-ФЗ // СЗ РФ. 1995. № 32, ст. 3198.
- ФЗ « О статусе члена Совета Федерации и статусе депутата Государственной думы Федерального Собрания РФ» от 8.05.1994 № 3-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 2 ст. 74.
- Закон РФ «О вынужденных переселенцах» от 19.02.1993 № 4530-I // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 12 ст. 427.
- Закон РФ «О беженцах» от 19.02.1993 № 4528-I // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 12 ст. 425.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» от 26.01.2006 № 42 // СЗ РФ. 2006. № 6 ст. 697.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006. № 25 // СЗ РФ. 2006. № 5 ст. 546.
- Постановление Правительства РФ «О фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами и его использовании» от 9.04.2001 № 275 // СЗ РФ. 2001. № 16 ст. 1604.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации» от 8.11.2000 № 845 // СЗ РФ. 2000. № 46 ст. 4562.
- Постановление Правительства РФ «О мерах по развитию сети учреждений социальной помощи для лиц, оказавшихся в экстремальных условиях без определенного места жительства и занятий» от 5.11.1995 № 1105 // СЗ РФ. 1995. № 46, ст. 4454.

#### *ЛИТЕРАТУРА:*

- Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 5-й завод. – М.: Статут. 2003.
- Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Издание 2-е, завод 6-й (стереотипный). – М.: Статут, 2003.

- Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / Под ред. И.Б. Мартковича. – М.: Юрист, 1997.
- Комментарий к Жилищному кодексу РФ / Под ред. О.А. Городова М.: Проспект, 2005.
- Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2005
- Кудашкин А.В. О служебной площади «служивых» людей // Право в Вооруженных силах. – 2005. – № 4.
- Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.: Проспект, 2005.
- Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. – 2003. – № 2 .
- Свит Ю.П. Договор найма специализированного жилого помещения // Жилищное право. -2005. – № 3.
- Филимонов С.Л. Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. М.: МЦФЭР, 2005.
- Шешко Г.Ф. Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление, пользование выселение // Жилищное право. – 2006. № 1.
- Шишкин Д.А. Служебные жилые помещения // Гражданин и право. – 2006. – № 6.
- Школяренко Е.А. Статус бездомных лиц и лиц без определенного места жительства: необходимо четкое правовое регулирование // Журнал российского права. – 2004. – № 5.
- Якупова А.И. назначение, предоставление, использование жилых служебных помещений // Жилищное право. – 2007. – № 3.

### ***Ситуация № 1.***

В ЖЭУ дворником был принят на работу Храпов П.В., в связи с чем ему с женой выдали 10 августа 1995г. на 2-комнатную квартиру ордер с пометкой «служебный». 20 сентября 2007г. Храпов уволился по собственному желанию и поступил грузчиком в магазин «Океан». ЖЭУ предъявил иск о выселении Храпова из служебной квартиры без предоставления другого жилого помещения.

Какое решение должен вынести суд? Изменится ли решение, если жена Храпова работает уборщицей в том же ЖЭУ?

### ***Ситуация № 2.***

В марте 2004г. пенсионер по старости Боков поступил на работу в ЖКО и получил место в общежитии. После его увольнения 12.05.2006 ЖКО потребовал освободить место в общежитии. Боков возражал, ссылаясь на то, что пенсионеры по старости могут быть выселены из общежитий только с предоставлением другого жилого помещения. ЖКО предъявил иск о выселении без предоставления другого жилого помещения. Суд отказал в иске, согласившись с возражениями ответчика. В порядке осуществления надзора за законностью районный прокурор изучает данное дело.

Какой вывод должен быть сделан прокурором?

### ***Ситуация № 3***

Петров С.П., проживавший со своей семьей в 3 комнатах общежития решил одну из принадлежащих ему комнат переоборудовать с сан.узел. Администрация общежития предупредила его о невозможности переоборудования жилого помещения в нежилое. Петров обратился в юридическую консультацию.

Вы – в роли адвоката.

### ***Ситуация № 4***

Крулова Н.В. состоит в трудовых отношениях с Таганрогским металлургическим заводом, ей по совместному решению администрации и профсоюзной организации предоставлена комната № 50 площадью 18 кв. метров. Однако в связи с тем, что комната в момент принятия решения о предоставлении была временно занята другой семьей, Круловой Н.В. было предложено временно занять комнату № 29 той же площади. Однако впоследствии администрация и профсоюзная организация вынесли решение о предоставлении комнаты № 29 Смирнову К.С. с семьей, а Круловой Н.В. по решению администрации и профсоюзной организации предоставлена комната № 36 площадью 16 кв. метров. Крулова Н.В. отказалась переселиться в комнату меньшей площадью, настаивая на вселение в комнату № 50 или № 29.

Разрешите сложившуюся ситуацию?

### ***Ситуация № 5***

Сергееву И.А. было отказано в приватизации занимаемого им служебного жилого помещения. Сергеев И.А. решил обжаловать принятое решение в суд ссылаясь на то, что согласно Закону РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» допускается приватизация служебного жилого помещения.

Какое решение вынесет суд?

### ***Ситуация № 6***

Семья Ивановых приобрела за счет кредита банка двухкомнатную квартиру площадью 60 кв. м, которая являлась предметом залога в обеспечение возврата кредита. В связи с неисполнением взятых обязательств по кредитному договору Ивановы были выселены в маневренный фонд.

Правомерно ли такое выселение? В течение какого периода времени Ивановы могут проживать в маневренном жилищном фонде?

### ***Ситуация № 7.***

С 4 апреля 1995 года Григорьев С.С. проживал со своим несовершеннолетним ребенком в служебном жилом помещении. 23 марта 2006 г. в связи с увольнением Григорьева С.С. с занимаемой им должности к нему был предъявлен иск о выселении из занимаемого жилого помещения. Григорьев против предъявленных требований возражал, ссылаясь на то, что он вселился в служебное жилое помещение до вступления в силу ЖК РФ. Какое решение примет суд? Распространяются ли положения ЖК РФ на ранее возникшие жилищные отношения?

### ***Ситуация № 8.***

Семья Фокиных проживала в общежитии, ранее принадлежавшем заводу «Строммашина» и 24.08.2000 переданного заводом органам местного самоуправления. В одной из местных газет Фокины прочитали, что по новому Жилищному кодексу к таким общежитиям применяются положения законодательства, регулирующие отношения, возникающие из договора социального найма. В связи с этим Фокин Н.А. обратился в юридическую консультацию с вопросом о возможности приватизации их комнаты в общежитии.

Вы в роли адвоката.

### ***Тема № 4: Договор коммерческого найма жилого помещения. (1ч)***

1. Понятие, предмет и форма договора коммерческого найма жилого помещения. Соотношение с договором социального найма жилого помещения.

2. Субъекты договора коммерческого найма.

3. Правовое положение граждан, постоянно проживающих с нанимателем по договору коммерческого найма.

4. Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма (общая характеристика).

5. Срок договора коммерческого найма.
6. Особенности оплаты по договору коммерческого найма.
7. Прекращение договора коммерческого найма.

*НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫЕ АКТЫ:*

- Конституция РФ // Российская газета, 1993. 25 декабря.
- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 14.
- ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 15.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006. № 25 // СЗ РФ. 2006. № 5 ст. 546.

*ЛИТЕРАТУРА:*

- Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 5-й завод. – М.: Статут, 2003.
- Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Издание 2-е, завод 6-й (стереотипный). – М.: Статут, 2003.
- Гетман Е.С. Наем жилого помещения // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 27.
- Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / Под ред. И.Б. Мартковича. – М.: Юрист, 1997.
- Комментарий к Жилищному кодексу РФ. / Под ред. О.А. Городова М.: Проспект, 2005.
- Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2005.
- Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. – М.: Проспект, 2005.
- Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. – 2003. – № 2.
- Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. – М.: МЦФЭР, 2005.
- Чечулина И. Коммерческий наем жилых помещений // Российская юстиция. – 1998. – № 7.
- Шешко Г.Ф. Договор жилищного найма: возникновение и прекращение отношений по пользованию жилыми помещениями // Жилищное право. – 2006. – № 7.

### ***Ситуация № 1.***

Иванова И.П. заключила краткосрочный договор (10 мес.) найма жилого помещения с собственником приватизированной квартиры Мальцевым Г.А. , в которую вселилась вместе с супругом и двумя детьми. В связи с истечением срока договора, а также болезнью Ивановой И.П. договор был перезаключен на новый срок (11 мес.), нанимателем по которому стал выступать супруг Ивановой, а Иванова И.П. была внесена в список лиц, постоянно проживающих с нанимателем. По истечении срока второго договора наймодаделец предложил семье Ивановых освободить помещение, на что Иванов П.И. возражал, ссылаясь на то, что он имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

Иванов обратился в юридическую консультацию.

Вы – в роли юриста.

### ***Ситуация № 2.***

Королев Г.С. заключил договор коммерческого найма жилого помещения с АО «Стройматериалы». Затем Королев Г.С. зарегистрировался как индивидуальный предприниматель и занялся изготовлением паркета в занимаемом по договору жилом помещении. В процессе этой деятельности он мешал нормальному проживанию соседей (повышенный шум, запахи лакокрасочных изделий и т.д.). На замечания соседей Королев Г.С. не реагировал.

Сосед Королева – Перегудов И.Н. обратился в суд с иском о выселении Королева Г.С. в связи с тем, что он систематически нарушает права и интересы соседей.

Разрешите сложившуюся ситуацию.

### ***Ситуация № 3.***

Между Горловым И.П. и Котовым А.Н. был в устной форме заключен договор коммерческого найма сроком на 1,5 года. Стороны договорились о внесении платы ежемесячно.

Через 3 месяца после заключения договора Яшин И.П. потребовал от нанимателя Котова внесения платы за 3 последующих месяца вперед. Котов А.Н. возражал против изменений условий договора и обратился к адвокату.

Вы в роли адвоката.

### ***Ситуация № 4.***

Соколов К.В. заключил с собственником 1-комнатной квартире жилой площадью 17 кв. метров Уховым С.К. договор коммерческого найма сроком на 2 года. В договоре в качестве постоянно проживающих с нанимате-

лем лиц названа жена Соколова. Через 2 месяца после заключения договора Соколов К.В. вселяет в указанную квартиру в качестве временного жильца свою мать, приехавшую из деревни на 4 месяца, о чем уведомляет наймодателя. Ухов С.В. возражает против увеличения числа жильцов.

Разрешите сложившуюся ситуацию.

Составьте договор коммерческого найма.

#### ***Ситуация № 5.***

Смирнов В.П. заключил договор коммерческого найма 1-комнатной квартиры сроком на 7 месяцев. В связи с командировкой своего брата в район Крайнего Севера он решил проживать с согласия своего брата в его 3-комнатной квартире, а предоставленную по договору коммерческого найма квартиру сдал по договору поднайма семье Анисимовых сроком на 6 месяцев. Наймодатель Демидова В.А. возражала против заключения Смирновым В.П. договора поднайма и обратилась за консультацией к юристу.

Разрешите сложившуюся ситуацию с использованием правовых норм.

#### ***Ситуация № 6.***

Горячев П.И. проживал со своей семьей по долгосрочному договору коммерческого найма в трехкомнатной квартире. Через 1,5 года после заключения договора собственник Кожухов В.И. решил сделать в квартире ремонт: заменить сантехнику, застеклить лоджию. Наниматель Горячев П.И. возражал против проведения ремонта так, как в семье маленькие дети и ремонт будет мешать их нормальному проживанию в квартире и предложил произвести ремонт после истечения срока договора.

Разрешите сложившуюся ситуацию.

#### ***Ситуация № 7.***

Семья Анисимовых из 3 человек проживала по договору коммерческого найма в 1-комнатной квартире принадлежащей на праве собственности Семенову В.А. Анисимов Г.М. недалеко от своего места работы нашел новую 1-комнатную квартиру с телефоном по договору коммерческого найма, его жена против переезда возражала, не желая переводить сына в новую школу. Анисимов Г.М., несмотря на возражения жены, сообщил наймодателю Семенову о том, что расторгает договор коммерческого найма. Семенов В.А. нашел других нанимателей на свою 1-комнатную квартиру и попросил Анисимову с ребенком выселиться из помещения. Анисимова возражала против выселения и обратилась к адвокату.

Вы в роли адвоката.

### ***Ситуация № 8.***

Бурцев С.Н. заключил краткосрочный договор коммерческого найма с собственником 1-комнатной квартиры Кудряшовым К.Р. Стороны договорились о ежемесячной оплате 9000 рублей. По истечении 3 месяцев наймода-тель Кудряшов К.Р. заявил Бурцеву С.Н. о необходимости оплаты коммунальных платежей. Бурцев отказался, заявив, что в оплату за жилье уже входят коммунальные платежи. Кудряшов К.Р. обратился в суд с ис-ком о выселении Бурцева из жилого помещения.

Составьте исковое заявление.

### ***Ситуация № 9.***

Семья Котельниковых, проживающих по договору коммерческого найма, вселила в установленном порядке в занимаемое ими жилое поме-щение Смирнову И.Г. – сестру Котельниковой. Через полгода Котельнико-вы и Смирнова заключили договор о том, что несут солидарную ответст-венность по договору коммерческого найма и известили наймодателя Кирьянова. Наймодатель не согласился с такими изменениями по договору коммерческого найма и обратился к адвокату за помощью.

Вы в роли адвоката.

### ***Ситуация № 10.***

После смерти собственника 3-комнатной квартиры Лунева А.Т. един-ственным наследником по завещанию является его сын Лунев А.А. Лу-нев А.А. принял наследство, потребовал освободить 3- комнатную кварти-ру, в которой по договору коммерческого найма проживала семья Кузне-цовых. Кузнецовы отказались выселиться, ссылаясь на то, что срок дого-вора еще не истек. Лунев обратился в органы милиции с просьбой о высе-лении семьи Кузнецовых из указанной квартиры.

Определите есть ли основания выселения и каков порядок выселения?

### ***Ситуация № 11.***

Рязанцев И.П. заключил договор коммерческого найма сроком на 9 месяцев. По истечению этого срока наймодатель потребовал выселения Ря-занцева И.П. из квартиры. К этому моменту им были найдены новые на-ниматели, с которыми уже заключен договор коммерческого найма. Рязан-цев И.П. возражал против выселения, ссылаясь на преимущественное пра-во заключения договора на новый срок, предусмотренное в договоре.

Может ли преимущественное право заключения договора на новый срок принадлежать нанимателю по краткосрочному договору коммерче-ского найма? Назовите последствия нарушения этого права.

***Тема № 5: Жилищные, жилищно-строительные кооперативы и жилищные накопительные кооперативы.(2ч)***

1. Понятие и правовое положение ЖК, ЖСК, ЖНК.
2. Учредительные документы и органы управления ЖК, ЖСК, ЖНК.
3. Особенности жилищных накопительных кооперативов.
4. Условия и порядок вступления в ЖК, ЖСК, ЖНК.
5. Права и обязанности членов кооператива на жилое помещение до полной выплаты паевого взноса.
6. Правовые последствия полной выплаты паевого взноса.
7. Прекращение членства в кооперативе.
8. Последствия изъятия жилого помещения у членов кооператива в связи с необходимостью сноса жилого дома.

***НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫЕ АКТЫ:***

- Конституция РФ // Российская газета, 1993. 25 декабря
- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 14.
- ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 15.
- Гражданский кодекс РФ часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32 ст. 3301; 1996. № 5 ст. 410; 2001. № 49 ст. 4552
- ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» от 30.12.2004. № 215-ФЗ // СЗ РФ. 2005 г. № 1 (часть I) ст. 41.
- Постановление Правительства РФ «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов» от 28.01.2006 № 46 // СЗ РФ. 2006. № 6 ст. 701.

***ЛИТЕРАТУРА:***

- Богданов Е.В. Право на жилище. – Мн.: Университетское, 1990.
- Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / Под ред. И.Б. Мартковича.- М.: Юрист, 1997.
- Комментарий к Жилищному кодексу РФ. / Под ред.О.А. Городова М.: Проспект, 2005.
- Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2005

- Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.: Проспект, 2005.
- Певницкий С.Г. Приобретение прав на имущество в многоквартирных домах участием в ЖСК // Правовые вопросы строительства. – 2006. – № 1.
- Поваров Ю.С. Прекращение членства в жилищном и жилищно-строительном кооперативах // Жилищное право. – 2006. – № 2.
- Тихомиров М.Ю. Жилищные кооперативы (по новому ЖК РФ). М.: Издание Тихомирова М.Ю., 2005.
- Филимонов С.Л. Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. М.: МЦФЭР, 2005.

### ***Ситуация № 1.***

Определите перечень документов, необходимых для государственной регистрации жилищно-строительного кооператива в качестве юридического лица. Оформите решение об организации ЖСК «Жилище» (количество участников собрания – четыре физических лица и одно юридическое лицо (закрытое акционерное общество)).

### ***Ситуация № 2.***

В Инспекцию ФНС РФ по Промышленному району г. Самары на государственную регистрацию были поданы документы вновь учреждаемого ЖК «Наш дом». Юрист налоговой инспекции выявил следующие, по его мнению, нарушения действующего законодательства о жилищных кооперативах:

- устав кооператива не содержит конкретных положений об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов (в уставе указано, что «ответственность членов кооператива определяется в соответствии с гражданским законодательством»);
- высшим органом управления ЖК «Наш дом» является общее собрание членов кооператива, несмотря на то, что количество членов составляет 63 человека;
- устав не определяет порядок созыва высшего органа управления кооператива, а также порядок деятельности правления;
- персональный состав ревизионной комиссии допускается формировать не из членов кооператива.

Прав ли юрист налоговой инспекции? Правомочен ли регистрирующий орган отказать в государственной регистрации ЖК «Наш дом»?

### ***Ситуация № 3.***

На общем собрании членов ЖСК «Строитель» от 14 октября 2007 г. было утверждено решение председателя правления о приеме в члены кооператива гражданина Семенова Р.Г. 19 октября 2007 г. состоялось внеочередное общее собрание членов кооператива, на котором было принято решение об увеличении размера вступительных и паевых взносов. Не согласившись с таким решением, Семенов Р.Г., выплативший вступительный взнос лишь наполовину, обратился в суд с иском о признании решения собрания недействительным. В обоснование своих требований истец, в частности, указал, что собрание было проведено с грубым нарушением его законных имущественных интересов и с нарушением процедуры созыва (о дате и месте собрания он не был извещен).

С какого момента лицо приобретает статус члена кооператива? Определить круг юридически значимых обстоятельств, которые должен установить суд. Подлежит ли удовлетворению иск Семенова Р.Г.?

### ***Ситуация № 4.***

ЖСК «Волна» был создан 25-тью гражданами в целях строительства 27-квартирного 9-этажного жилого дома. Однако в процессе строительства была выявлена техническая невозможность возведения 9 этажа, одну из квартир на котором должен был занять член кооператива Гришин А.В. (2 другие квартиры на этом этаже оставались нераспределенными). На общем собрании членов кооператива Гришин А.В. простым большинством голосов был признан «утратившим членство в кооперативе (с возвратом выплаченных взносов)» со ссылкой на п.1 ст.112 ЖК РФ.

Правомерно ли решение общего собрания членов ЖСК «Волна»?

### ***Ситуация № 5.***

Мансуров Л.В. обратился в суд с иском к Якоревой Р.М. (бывшей жене) о признании права собственности на 0,3 части квартиры в ЖСК «Дельта», о вселении и определении порядка пользования квартирой, сославшись на то, что часть пая за кооперативную квартиру была выплачена в период его брака с Якоревой Р.М., в связи с чем квартира является общей совместной собственностью сторон. Поэтому, как считает истец, ему принадлежит часть квартиры, соответствующая половине части пая, выплаченной в период брака.

Якорева Р.М. предъявила встречные требования о признании за ней права собственности на квартиру и о признании Мансурова Л.В. не приобретшим права на жилую площадь и снятии его с регистрационного учета,

указав, что пай выплачен полностью с помощью ее сестры и из личных средств, Мансуров Л.В. деньги за квартиру не вносил, членом кооператива не являлся, в квартире фактически никогда не проживал.

Определить круг юридически значимых обстоятельств, которые должен установить суд. Кто прав в данном споре?

### ***Ситуация № 6.***

Семья Логановых (муж и жена), проживающая в доме ЖСК «Стройинвест», вселили на время сдачи экзаменов для поступления в Самарский государственный университет дочь дяди Логановой. Узнав об этом, председатель кооператива заявил о незаконности такого вселения (и возможности исключения Логановых из членов кооператива), поскольку: а) правление ЖСК «Стройинвест» не давало согласия на вселение постороннего лица; б) общая площадь квартиры, занимаемой Логановыми, на каждого проживающего составляет менее учетной нормы на 0,05 кв.м.

Каков порядок вселения временных жильцов в жилые помещения в доме жилищно-строительного кооператива? Прав ли председатель правления ЖСК «Стройинвест»? Изменится ли решение, если Логановы полностью выплатили паевой взнос?

### ***Ситуация № 7.***

ЖСК «Мир» обратился в арбитражный суд Самарской области с иском к ООО «Вартек» о признании недействительным договора от 18 июня 2006 г. по реализации инвестиционного проекта реконструкции чердачного помещения путем возведения мансарды в здании, находящемся на балансе кооператива. Исковые требования были мотивированы тем, что указанный договор был заключен без согласия собственников квартир (членов ЖСК «Мир», выплативших паевые взносы). Отвергая доводы истца, ООО «Вартек» заявило о том, что заключение договора в полном соответствии с уставом ЖСК «Мир» было одобрено решением общего собрания членов кооператива, на котором присутствовало большинство собственников.

Суд вынес решение об отказе в удовлетворении иска. Есть ли основания для обжалования решения?

### ***Ситуация № 8.***

Член ЖСК «Источник-2» Федорова В.В. умерла в апреле 2007 г. (не выплатив паевой взнос в полном объеме). С заявлением о предоставлении освободившейся квартиры, обратились члены кооператива Зиновьева И.С., нуждающаяся в улучшении жилищных условий, и Дементьев Н.В., полагая,

что он имеет преимущественное право на получение квартиры. Решением общего собрания членов ЖСК «Источник-2» квартира была предоставлена Зиновьевой И.С. для отселения семьи ее сына. Дементьев Н.В. обратился в суд с иском о признании недействительным решения общего собрания и признании за ним права на получение квартиры, ссылаясь на то, что проживал единой семьей с престарелой Федоровой, полностью содержал ее, осуществлял необходимую ей помощь, причем пай за квартиру Федорова завещала именно ему. Суд удовлетворил требование Дементьева Н.В.

Кто обладает преимущественным правом вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая? Правомерно ли судебное решение? Изменится ли решение задачи, если бы квартира была предоставлена не Зиновьевой, а дочери Федоровой, проживавшей в другом городе?

### ***Ситуация № 9.***

Гражданин Филозов С.С. был исключен из членов ЖК «Престиж» в связи систематическим нарушением сроков уплаты паевых взносов. По решению общего собрания членов кооператива ему должна была быть выплачена сумма пая не позднее одного месяца со дня принятия данного решения. Не получив денежную сумму по истечении названного срока, Филозов С.С. обратился в суд с иском о взыскании с ЖК «Престиж»:

- причитающейся ему суммы пая;
- процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст.395 ГК РФ;
- убытков (в части, не покрытой процентами за пользование чужими денежными средствами), рассчитанных как разница между рыночной стоимостью аналогичной квартиры и суммой внесенного пая.

Каковы правила возврата паевого взноса исключенному из кооператива члену? Подлежат ли удовлетворению требования Филозова С.С.?

### ***Ситуация № 10.***

Решением конференции ЖСК «Горизонт» от 16 сентября 2007 г. из членов кооператива был исключен гражданин Алдонин П.И. по причине отсутствия на пяти последних конференциях без объяснения причин своего отсутствия, а также вследствие сдачи внаем жилого помещения без согласия правления. 17 октября 2007 г. член правления Меркулов обратился к совершеннолетнему сыну Алдонова (Сергею) с требованием освободить занимаемое жилое помещение, на что Сергей отдал Меркулову ключи от квартиры. Родители Сергея, возвратившись вечером домой и узнав от сына обо всем случившемся, потребовали от Меркулова вернуть ключи.

Кроме того, они заявили о незаконности выселения, поскольку 15 октября 2007 г. Алдолина (жена) перечислила на расчетный счет кооператива остаток паевого взноса.

Каковы основания и порядок выселения бывшего члена кооператива? Правомерны ли решение конференции ЖСК «Горизонт»?

### ***Тема № 6: Право собственности и иные вещные права на жилое помещение (4ч)***

1. Понятие, особенности и содержание права собственности на жилое помещение.
2. Общая характеристика оснований возникновения права собственности на жилое помещение.
3. Приватизация жилых помещений как способ формирования рынка жилья.
4. Особенности договора купли-продажи жилого помещения.
5. Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов.
6. Особенности правового режима квартир в многоквартирных домах.
7. Понятие и способы управления многоквартирным домом.
8. Организация и деятельность товариществ собственников жилья. Правовое положение членов товариществ собственников жилья.
9. Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения.
10. Приобретение жилья в кредит и с использованием субсидий.
11. Особенности ипотеки жилых помещений.
12. Право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа и на основании договора пожизненного содержания с иждивением.
13. Прекращение права собственности на жилое помещение. Обеспечение жилыми помещениями граждан, дома которых подлежат сносу.

#### ***НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫЕ АКТЫ:***

- Конституция РФ // Российская газета, 1993. 25 декабря
- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 14
- ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 15.
- Гражданский кодекс РФ часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32 ст. 3301; 1996. № 5 ст. 410; 2001. № 49 ст. 4552

- ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимого имущества» от 30.12.2004 № 214-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1. (часть I). ст. 40.
- ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 29 ст. 3400.
- ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ // СЗ РФ. 1997. № 30 ст. 3594.
- Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4.07.1991 № 1541-1 // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. № 28 ст. 959.
- Закон Самарской области «О предоставлении работникам органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений Самарской области единовременных субсидий на строительство или приобретение жилых помещений от 11.07.2006 № 88-ГД // Волжская коммуна. 15.07.2006. № 127.
- Закон Самарской области «Об ипотечном жилищном кредитовании в Самарской области» от 29.06.2004 № 96-ГД // Волжская Коммуна. 2004. 7 июля. № 122.
- Постановление Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006 № 307 // СЗ РФ. 2006. № 23 ст. 2501.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы» от 13.05.2006 № 285 // СЗ РФ. 2006. № 21 ст. 2262.
- Постановление Правительства РФ «О требованиях к размеру собственных денежных средств застройщика, порядке расчета размера этих средств, а также нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» от 21.04.2006 № 233 // СЗ РФ. 2006. № 18 ст. 2001.
- Постановление Правительства РФ «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» от 6.02.2006 № 75 // СЗ РФ. 2006. № 7 ст. 786.
- Постановление Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» от 11.01.2000 № 28 // СЗ РФ. 2000. № 3. ст. 278.

– Постановление Конституционного Суда РФ № 6-П «По делу о проверке конституционности положений п.2 ст. 2 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» и ч.1 ст. 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 15.06.2006 // СЗ РФ. 26.06.2006. № 26. ст. 2876.

– Постановление Конституционного Суда РФ № 25-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений ст.4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 3.11.1998 // СЗ РФ. 1998. № 45 ст. 5603.

– Постановление Конституционного Суда РФ от 24 октября 2000 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности положений пункта 13 статьи 39 Закона Российской Федерации «Об образовании», статьи 1 Федерального закона «О сохранении статуса государственных и муниципальных образовательных учреждений и моратории на их приватизацию» и пункта 7 статьи 27 Федерального закона «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» в связи с запросом Майнского районного суда Ульяновской области, а также жалобами граждан Е.Е.Насоновой и Н.П.Ярушиной» // СЗ РФ. 2000 г. № 44 ст. 4399.

#### *ЛИТЕРАТУРА:*

– Бобровникова М. А. Договор участия в долевом строительстве // Журнал российского права. – 2006. – № 1.

– Богданов Е.В. Право на жилище.- Мн.: Университетское, 1990.

– Грудицына Л.Ю. Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России // Законодательство и экономика. – 2005. – № 10.

– Грудицына Л.Ю. Козлова М.Н. Система обращения взыскания и реализации жилья при неисполнении заемщиком обязательств по договору ипотеки // Законодательство и экономика. – 2006. – № 5.

– Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / Под ред. И.Б. Мартковича.- М.: Юрист, 1997.

– Комментарий к Жилищному кодексу РФ. / Под ред.О.А. Городова М.: Проспект, 2005.

– Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2005

– Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.: Проспект, 2005.

– Литовкин В.Н. Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан // Жилищное право.- 2004. – № 1 .

– Литовкин В.Н. Рахмилович В.А., Садиков О.Н. Концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. – 1999. – № 2.

- Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В. Способы управления многоквартирным домом. ТСЖ. – М.: Юстицинформ, 2007.
- Макаров С.Ю. Тенденции изменения правового статуса членов семьи собственника и нанимателя в свете обсуждения нового Жилищного кодекса России // Жилищное право. – 2004. – № 4.
- Манылов И.Е. Наследование жилых помещений. – М.: Статут, 2007.
- Миронов И.Б. Общее собрание собственников помещений как механизм управления многоквартирным домом // Семейное и жилищное право. – 2005. – № 4.
- Пашов Д.Б. Договоры в сфере ипотечного жилищного кредитования // Право и политика. – 2005. – № 3.
- Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. – М.: Статут, 2006.
- Перепелкина Н.В. Гражданско-правовые вопросы приватизации жилых помещений в Российской Федерации. – Саратов: Изд-во Сарат. унта, 2003.
- Рыжов А.Б. Управление многоквартирным домом и регистрационный учет граждан по месту жительства // Жилищное право. – 2007. – № 4.
- Свит Ю.П. Договор управления многоквартирным домом: заключение, содержание // Жилищное право. – 2007. – № 3.
- Симонов В.Н. Гетман Е.С. Общее имущество в многоквартирном доме (новое законодательство) // Нотариус. – 2005. – № 3.
- Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах // Хозяйство и право 1995 №6
- Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности (Комментарий ГК РФ) // Хозяйство и право. – 1998. – № 6.
- Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. – 1998. – № 3.
- Толчеев Н. Признание судом права собственности на самовольную постройку // Российская юстиция. – 2003. – № 5.
- Филимонов С.Л. Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. М.: МЦФЭР, 2005.
- Щенникова Л. В. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция. – 2001. – № 4.
- Шиловост О.Ю. Новеллы наследственного права в новом Жилищном кодексе РФ (критический анализ) // Журнал российского права. – 2005. – № 8.

### ***Ситуация № 1***

Гражданин Харитонов И.И. приватизировал занимаемую им квартиру в многоквартирном доме. В ЖЭУ им были получены квитанции, в которые были включены платежи на содержание и ремонт жилого помещения, а также на капитальный ремонт. Харитонов И.И. посчитал, что он, как собственник приватизированного жилого помещения, не обязан вносить указанные платежи. По его мнению, содержание и ремонт принадлежащего ему жилого помещения должны осуществляться на основании гражданско-правовых договоров, заключаемых им с организациями, выполняющими данные работы и оказывающими данные услуги, соответственно, оплата должна производиться на основании гражданско-правовых договоров, а не на основании общих тарифов, предусмотренных для муниципального жилья.

Обоснованна ли позиция Харитонova И.И.?

### ***Ситуация № 2***

Никитин А.А. (муж) и Никитина В.Н. (жена) являлись собственниками квартиры в равных долях. После смерти Никитиной В.Н. квартира на праве общей долевой собственности стала принадлежать Никитину А.А. (2/3 долей), Никитину С.А. (1/6 долей) (сын Никитиной В.Н.), Петровой П.А. (1/6 долей) (дочь Никитиной В.Н.).

1999 г. Никитин С.А. вселил в квартиру свою супругу (Никитин Е.И.) и дочь (Никитина Е.С.).

Петрова П.А. обратилась в суд с иском о выселении Никитиной Е.И. и Никитиной Е.С. на том основании, что они были вселены без согласия всех участников долевой собственности, чего требует ст. 247 ГК РФ.

Какое решение должен принять суд?

### ***Ситуация № 3***

Сергеев С.В. обратился в суд с иском о выселении Семеновой И.Н. из квартиры, принадлежащей ему на праве собственности, которую он приобрёл на ссуду, полученную по месту работы. В судебном заседании Сергеев С.В. пояснил, что Семенова И.Н. ранее состояла с ним в гражданском браке, во время которого у них появилась общая дочь, однако в настоящее время семейные отношения они не поддерживают. Семёнова И.Н. зарегистрирована у своих родителей в с. Большая Глушица, где постоянно проживает с дочерью. В настоящее время Семенова И.Н. без ведома Сергеева С.В. вселилась в его квартиру, договора найма или какого-то иного соглашения о проживании между ними нет. Сам же Сергеев С.В. нуждается в данной квартире, так как другого жилого помещения не имеет.

Какое решение должен вынести суд?

#### ***Ситуация № 4***

Собственник квартиры Петров Н.Н. после регистрации брака с Исаевой А.К. зарегистрировал её, а также родившуюся у них дочь Петрову Ж.Н. в своей квартире.

Спустя пять лет совместной жизни Петров и Исаева расторгли брак, дочь осталась на воспитании у матери. Исаева А.К с дочерью стали проживать в квартире Петрова Н.Н, который в связи с невозможностью проживания со своей бывшей женой был вынужден снимать квартиру по договору коммерческого найма.

После вступления в повторный брак Петров Н.Н. обратился в суд с иском о выселении Исаевой А.К. и Петрову Ж.Н. из квартиры и снятия их с регистрационного учёта.

Исаева А.К. обратилась с встречными исковыми требованиями о признании за ней и дочерью права пользования в спорной квартире.

В судебном заседании Исаева А.К. пояснила, что она не имеет другого жилья и ей негде жить вместе с дочерью, также она сообщила, что производит оплату за коммунальные услуги и телефон.

Суд первой инстанции полностью удовлетворил исковые требования Петрова Н.Н., во встречных требованиях Исаевой А.К. отказал.

Есть ли основания для обжалования решения суда?

#### ***Ситуация № 5***

Щеглов К.И. обратился в прокуратуру с просьбой санкционировать его выселение из собственного дома с предоставлением другого благоустроенного помещения в связи с тем, что дом из-за ветхого состояния дом грозит обвалом.

Составьте мотивированный ответ работника прокуратуры.

#### ***Ситуация № 6***

Соколов И.К. проживает в доме завода «Строммашина». Ему отказано в приватизации на том основании, что дом находится в ведомственном жилищном фонде. Соколов обратился в юридическую консультацию с вопросом о законности такого отказа.

Вы – в роли адвоката.

#### ***Ситуация № 7***

Туркин Е.А. подал заявление о приватизации квартиры, в которой он проживает с женой. Ему было отказано в приватизации в связи с тем, что он уже использовал свое право на приватизацию, так как был включен в

договор передачи жилого помещения в собственность при приватизации квартиры его родителями, в которой он проживал ранее.

Есть ли основания у Туркина Е.А. для обжалования отказа в приватизации?

### ***Ситуация № 8***

Соколова М.Н. являлась нанимателем квартиры в доме, находящемся на балансе фабрики «Красные ткачи». В ноябре 2005г. она умерла. Указывая, что дети Соколовой М.Н. не вывозят из квартиры имущество матери и не сдают ключи от квартиры, фабрика «Красные ткачи» предъявила к ним иск об устранении препятствий в пользовании квартирой. Соколовы иск не признали и предъявили встречный иск, ссылаясь на то, что Соколова М.Н. подала надлежащим образом оформленное заявление в Администрацию, в котором содержалась просьба о приватизации занимаемой ею квартиры. Получить документы о приватизации она не смогла в связи со смертью.

Составьте текст судебного решения.

### ***Ситуация № 9***

Петяев О. Ф. снимал по договору найма в течение 7 лет приватизированную квартиру у Сергеевой В.В. Сергеева умерла, не оставив завещания и не имея наследников. Петяев О.Ф. обратился к юристу с вопросом о возможности стать собственником квартиры, ссылаясь на то, что он уже в течение 7 месяцев после ее смерти продолжает там жить и свое- временно и регулярно вносить плату за содержание и ремонт и за коммунальные услуги.

Вы – в роли юриста.

### ***Ситуация № 10***

Гуськова Р.Г. приватизировала занимаемое ею жилое помещение без согласия мужа и осуществила впоследствии сделку купли-продажи. Муж Гуськовой обратился в юридическую консультацию с вопросом, о том: может ли жена продать приватизированную на ее имя квартиру?

Вы в роли адвоката.

Составьте необходимые процессуальные документы.

### ***Ситуация № 11***

Мансурова Ю.В. обратилась в суд с иском к Центру радиосвязи о признании состоявшейся приватизации комнаты размером 8,9 кв. метров в 2-комнатной коммунальной квартире № 33 дом № 2 по улице Дальней в г. Самаре. В исковом заявлении указала, что ее отец Мансуров В.И. 26.07.94 года оформил и сдал в БТИ документы, необходимые для прива-

тизации комнаты, но из-за отказа соседей по квартире не смог оформить приватизацию и право собственности на комнату, а 18.06.98 года он умер.

В связи с тем, что решением Конституционного Суда РФ от 3.11.98 года положения ст. Закона РФ «О приватизации жилого фонда в РФ» запрещающее приватизацию комнат, признаны неконституционными, истца просила суд признать приватизацию спорной комнаты состоявшейся, и признать за ней как единственной наследницей право собственности на указанную комнату.

Суд вынес следующее решение: «Признать приватизацию комнаты 8,9 кв. метра в коммунальной квартире № 33 дома № 2 по улице Дальней состоявшейся».

Есть ли основания для обжалования судебного решения?

### ***Ситуация № 12***

2-комнатная квартира принадлежит на праве собственности Голодовой И.Н., которая дала согласие на временное вселение в квартиру жены своего сына. Согласие на регистрацию ее в своей квартире Голодова И.Н. не давала. После развода сына Голодовой в их семье сложились неприязненные отношения с бывшей женой.

Голодова И.Н. обратилась в суд с иском о выселении бывшей жены сына и для составления искового заявления обратилась к юристу.

Составьте необходимые процессуальные документы.

### ***Ситуация № 13***

Супруги Ярцевы состояли в зарегистрированном браке и имели квартиру в муниципальном жилищном фонде. После расторжения брака Ярцева А.Ю. была вынуждена уйти из квартиры, так как отношения между сторонами стали невыносимыми: муж Ярцевой скандалил, неоднократно выгонял ее из дома, отбирал ключи от квартиры. Бывший муж приватизировал квартиру на свое имя. Ярцева А.Ю. предъявила встречный иск о признании договора передачи квартиры в собственность недействительным.

Составьте названные документы.

### ***Ситуация № 14***

Соколов А.М. заключил с ООО «Арго» договор участия в долевом строительстве, в соответствии с которым он должен был оплатить свою часть долевого участия в строительстве в размере 1 000 000 рублей, а ООО «Арго» обязано было не позднее июля 2006 года передать ему квартиру по акту приема-передачи и передать все необходимые документы для регист-

рации права собственности Соколова А.М. на квартиру. Однако к моменту, когда квартира должна была быть построена ООО «Арго» лишь осуществило закладку фундамента дома, в котором должна быть квартира Соколова.

Какие требования и в каком порядке может предъявить Соколов А.М. к ООО «Арго»?

### ***Ситуация № 15***

По заключённому Киселевой Ф.В. с ООО «Стройград» договору участия в долевом строительстве она обязана была уплатить стоимость своего участия в течение двух лет с внесением периодических (1 раз в квартал) платежей на расчётный счёт ООО. В течение первого года Киселёва внесла по договору 60 процентов от стоимости квартиры. К этому моменту ООО «Стройград» построил лишь два этажа будущего дома из запланированных шестнадцати. Киселёва направила письмо в адрес ООО с вопросом о том, когда будет окончено строительство дома. ООО ответило, что дом будет сдан с задержкой в 9 месяцев в связи с нехваткой денежных средств для своевременного окончания строительства.

У Киселёвой Ф.В. подошёл срок очередного платежа. Она обратилась за консультацией к адвокату.

Вы в роли адвоката.

### ***Ситуация № 16***

Егоров Н.В. заключил с МУП «Управление капитальным строительством» договор участия в долевом строительстве жилого дома, по которому он обязан перечислить средства на счёт МУП за двухкомнатную квартиру, а МУП обязан после окончания строительства выделить Егорову указанную квартиру.

Прокурор обратился в суд с требованием признать данный договор недействительным, так как он прикрывает сделку по купле-продаже квартиры и тем самым нарушает права лиц, которые стоят в очереди на получение квартир из муниципального жилищного фонда.

Какое решение должен вынести суд?

### ***Ситуация № 17***

Смирнов Ф.В. заключил с ООО «СК «Альфа» договор уступки прав требования из договора долевого участия в строительстве, по которому ООО выступало участником долевого строительства, а ОАО «Спектр» – застройщиком. В счёт оплаты по договору уступки за двухкомнатную квартиру Смирнов передал ООО сумму в размере 1 200 тыс. рублей.

После окончания строительства дома ОАО «Спектр» отказалось подписывать со Смирновым акт приёма-передачи квартиры, мотивируя свой отказ тем, что участник долевого строительства (ООО «СК Альфа») не осуществил необходимых расчётов за указанную квартиру, соответственно, не имел права уступать свои права из договора третьему лицу (Смирнову).

Разрешите создавшуюся ситуацию.

### ***Ситуация № 18***

Ловцов Ю.П. заключил договор долевого участия с ООО «Строитель-98», по которому у него возникало право требования в отношении двухкомнатной квартиры в строящемся жилом доме. После того как дом был возведён, а все квартиры были переданы участникам долевого строительства для производства ремонта с тем, чтобы предъявить дом государственной приёмочной комиссии, Ловцов Ю.П. осуществил снос перегородки, разделяющей ванную комнату и туалет и совместил их.

Правильно ли поступил Ловцов Ю.П.

Какие последствия будут иметь его действия.

### ***Ситуация № 19***

ООО «Катрина» (участник долевого строительства) обратилось в суд с требованием к ООО «Домострой» (застройщик) о взыскании с последнего неустойки, связанной с несвоевременной сдачей дома в эксплуатацию. Истец в обоснование своих требований сослался на пункт договора о том, что застройщик отвечает за несвоевременную сдачу дома в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством. При этом, по мнению истца, действующее законодательство (ст. 28 Закона о защите прав потребителей) предусматривает ответственность застройщика в виде уплаты неустойки в размере 3 процентов за каждый день просрочки от суммы договора.

Какое решение должен принять суд.

### ***Ситуация № 20***

Виноградов В.Д., являющийся собственником одной комнаты в трёхкомнатной коммунальной квартире, обратился в банк за получением кредита на потребительские нужды. В качестве обеспечения он готов был передать в залог по договору ипотеки имеющуюся у него в собственности комнату. Однако при подаче документов на регистрацию договора ипотеки в регистрирующий орган от последнего был получен отказ в регистрации на том основании, что в залог может передаваться вся квартира в целом, а не часть квартиры (комната).

Правомерна ли позиция регистрирующего органа?

### ***Ситуация № 21***

Свиридова Н.П. обратилась в банк за получением кредита на приобретение двухкомнатной квартиры. В регистрирующий орган были представлены следующие документы: договор купли-продажи квартиры (между Свиридовой и продавцом квартиры), кредитный договор (между банком и Свиридовой), а также иные документы, связанные с квартирой. Регистрирующий орган отказался регистрировать залог в пользу банка в обеспечение исполнения обязательств Свиридовой Н.П. по кредитному договору, так как ему не был представлен договор об ипотеке жилого помещения (между Свиридовой и банком).

Правомерен ли отказ регистрирующего органа?

### ***Ситуация № 22***

Гурьянов Д.О. заложил свою 3-хкомнатную квартиру в обеспечение кредита, полученного им в ОАО «Альфа-Банк» на 5 лет. На кредитные средства им была приобретена двухкомнатная квартира, в которой он стал постоянно проживать и встал на регистрационный учёт. Спустя два года после получения кредита он продал трёхкомнатную квартиру семье Смирновых. Спустя ещё один год в результате полученной болезни он был вынужден уйти с работы и из-за отсутствия средств перестал возвращать основную сумму кредита и выплачивать проценты банку.

Каковы возможные действия банка?

### ***Ситуация № 23***

Маков Е.А. обратился в банк за получением кредита сроком на 10 лет на участие в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в размере стоимости двухкомнатной квартиры. Дом должен быть достроен в течение 6 месяцев. Юрист банка в своём заключении указал, что кредит может быть выдан лишь на 6 месяцев (до момента окончания строительства) и в качестве обеспечения может приниматься залог прав требований Макова Е.А. к застройщику. На больший срок, по его мнению, выдавать кредит нельзя, так как после постройки дома и получения Маковым Е.А. свидетельства о государственной регистрации права собственности у банка прекратится залог прав требований и, следовательно, кредит ничем не будет обеспечен.

Правомерны ли доводы юриста банка?

### *Ситуация № 24*

Лучников И.И. обратился в банк за получением ипотечного кредита на покупку двухкомнатной квартиры. Кредит был им получен, а квартира была приобретена.

Желая сделать ремонт в приобретённой квартире Лучников И.И. обратился в тот же банк за получением потребительского кредита на ремонт, в качестве обеспечения которого он предложил залог принадлежащей ему однокомнатной квартиры. Этот кредит также был им получен, а однокомнатная квартира была заложена по договору об ипотеке.

Спустя 1,5 года Лучников И.И. полностью погасил потребительский кредит и обратился в банк с просьбой снять ипотеку с двухкомнатной квартиры. Однако банк направил письмо, в котором указывалось, что Лучников И.И. допустил просрочку по возврату потребительского кредита и ипотека с двухкомнатной квартиры будет снята только тогда, когда он полностью рассчитается с банком и по второму кредиту.

Правомерны ли действия банка?

### *Ситуация № 25*

Исаева А.П. и Костина И.А. заключили договор купли-продажи квартиры, по которому Исаева А.П. продала, а Костина И.А. купила трехкомнатную квартиру в г. Самаре. Данный договор был нотариально удостоверен и зарегистрирован в учреждении юстиции.

Утверждая, что Костина И.А. не заплатила определенную договором сумму, Исаева А.П. обратилась в суд с иском к ней о расторжении указанного договора купли-продажи, признании права собственности на квартиру за ней и выселении ответчицы с членами семьи из упомянутого жилого помещения.

В суде Костина И.А. в качестве подтверждения исполнения своей обязанности по оплате квартиры представила показания свидетелей, а также выписку из банковского счета о снятии денег в сумме 20 тыс. долларов США накануне исполнения обязательства.

Какое решение должен принять суд?