

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Бублик Владимир Александрович  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 10.08.2023 13:49:19  
Уникальный программный ключ:  
c51e862f35fca08ce36bdc9169348d2ba451f033

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ В. Ф. ЯКОВЛЕВА»

«Утверждено»  
Решением Ученого Совета УрГЮУ  
имени В. Ф. Яковлева  
от 26.06.2023 года

## ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

### Жилищное право

Основная профессиональная образовательная программа высшего образования – программа бакалавриата по направлению подготовки  
**40.03.01 Юриспруденция**  
(профиль: **Практическая юриспруденция**)

## ЧАСТЬ 1. (не публикуется)

### ЧАСТЬ 2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАБОТЕ С ОЦЕНОЧНЫМИ МАТЕРИАЛАМИ РАЗРАБОТЧИКИ

КАФЕДРА:	Гражданского права
АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ:	Бандо Михаил Владимирович, доцент кафедры гражданского права, кандидат юридических наук, доцент
	Гринёва Ольга Вячеславовна, старший преподаватель кафедры гражданского права
	Дамбаева Изабелла Владимировна, доцент кафедры гражданского права, кандидат юридических наук, доцент
	Заец Леонид Владимирович, старший преподаватель кафедры гражданского права
	Одношивкина Дарья Валерьевна, старший преподаватель кафедры гражданского права
	Симонов Виктор Николаевич, старший преподаватель кафедры гражданского права

#### I. ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ

##### Теоретические вопросы

**1. Охарактеризуйте взаимосвязь и соотношение норм ЖК РФ и других федеральных законов, содержащих нормы жилищного права.**

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

В соответствии с п. «к» ст. 72 Конституции РФ, в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся: административное, административно-процессуальное, трудовое, семейное, *жилищное*, земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды.

Таким образом, нормы, регулирующие отношения, складывающиеся по поводу жилища, принимаются как федеральным законодателем, так и органами государственной и исполнительной власти Субъектов Российской Федерации.

Кроме того, в п. 7 ст. 5 ЖК РФ установлено - Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Основным критерием, позволяющим определить к компетенции какого органа отнесён конкретный вопрос, являются нормы статей 12, 13 и 14 ЖК РФ.

На федеральном уровне жилищные отношения регулируются посредством издания нормативных правовых актов, содержащих нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных Жилищным Кодексом, другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации.

Пункт 8 ст.5 ЖК РФ устанавливает: «В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса применяются положения настоящего Кодекса».

Другие федеральные законы принимаются во исполнение ЖК РФ – примерами могут служить ФЗ от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах», ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Таким образом, нормам ЖК РФ законодатель придаёт высшую юридическую силу, даже по отношению к нормам, содержащимся в других федеральных законах, регулирующих жилищные отношения.

Как разъяснено Пленумом Верховного Суда Российской Федерации, изложенными в Постановлении от 02 июля 2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", разрешая споры, возникшие из жилищных отношений, судам необходимо учитывать, что жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (пункт "к" части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации) и включает в себя Жилищный кодекс Российской Федерации, принятые в соответствии с ним другие федеральные законы, а также изданные в соответствии с ними указы Президента Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации, нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.

Федерации, нормативные правовые акты органов местного самоуправления (часть 2 статьи 5 ЖК РФ). При этом наибольшую юридическую силу среди актов жилищного законодательства в регулировании жилищных отношений имеет Жилищный кодекс Российской Федерации. *В случае выявления судом несоответствия норм иных актов жилищного законодательства положениям Жилищного кодекса Российской Федерации должны применяться нормы этого Кодекса (часть 8 статьи 5 ЖК РФ)».*

Говоря о соотношении ЖК РФ и ГК РФ, бесспорно, двух равных по юридической силе нормативно-правовых актов, следует отметить, что жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, при этом, следует иметь в виду, что гражданское законодательство (в отличие от жилищного законодательства) регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений), тогда как жилищное законодательство в основном регулирует вопросы, связанные с использованием жилого помещения по его прямому назначению – «для проживания граждан».

Конституционный суд РФ в п. 2.2. определения от 09.02.2017 года № 215-О, указал, что «Часть 8 статьи 5 Жилищного кодекса Российской Федерации, закрепляющая приоритет норм данного Кодекса по отношению к нормам жилищного законодательства, содержащимся в иных нормативных правовых актах (уровня федерального закона и ниже), направлена на разрешение возможных коллизий, в частности, при несовпадении содержания норм актов равной юридической силы и, таким образом, принята в конституционно – значимых целях поддержания определенности и непротиворечивости правового регулирования в жилищной сфере, стабильности складывающихся на основе жилищно-правовых норм правоотношений».

## **2. Охарактеризуйте принципы гражданского права, имеющие значение для жилищного**

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

К принципам гражданского права, имеющим значение для жилищного права, можно отнести следующие начала.

1. Добросовестность. *Имеет основополагающее значение и для жилищного права. В частности, в ст.1 ЖК указано: Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан. Отсутствие прямого указание в ЖК на принцип добросовестности вызвано скорее всего тем, что в 2004-м году, когда ЖК принимался, в ГК ещё не был закреплён принцип добросовестности.*

2. Равенство участников правоотношений. В ЖК РФ принцип воспроизведён с серьёзными оговорками: признание равенства участников, регулируемых жилищным законодательством отношений (далее - жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений. Законодатель подчёркивает, что принцип равенства может подвергаться ограничениям. Вместе с тем ничего специфического именно для жилищного права в этом нет. В гражданском праве в целом очень много ограничений принципа равенства.

3. Автономия воли. Данный принцип нашел свое отражение и в ч. 2 ст. 1 ЖК.

4. Необходимость беспрепятственного осуществления прав. Прямо закреплён в ст. 1 ЖК.

5. Обеспечение восстановления и защиты субъективных прав. Аналогично.

6. Недопустимость произвольного вмешательства в частные дела. Конкретизируется в неприкосновенности жилища.

7. Неприкосновенность собственности. С одной стороны, проявляется в принципе недопустимости произвольного лишения жилища (если речь о лишении жилища собственника), с другой стороны, может ограничиваться этим же принципом (если речь о лишении жилища не собственника), однако в ограничении неприкосновенности собственности в жилищном праве ничего специфического нет (см., например, ст. 302 ГК РФ).

8. Свобода перемещения товаров, услуг и финансовых средств. Проявляется в том числе праве свободного выбора жилых помещений для проживания, гражданами, законно находящимися на территории РФ (ч. 4 и 5 ст. 1 ЖК РФ).

9. Свобода договора. Имеет массу ограничений применительно к жилищному праву, в основном в целях защиты «слабой стороны». Однако в этом также ничего необычного нет, этот принцип, наверное, в целом имеет наибольшее количество изъятий в гражданском праве.

### **Ситуационные задачи**

1. Васильев обратился с иском суд к унитарному предприятию-заводу «Металлоконструкция» с требованием заключить с ним договор найма жилого помещения. Васильев пояснил, что более десяти лет он работает на данном предприятии в должности сторожа в подсобном хозяйстве предприятия. В связи с тем, что он не имел никакого постоянного жилого помещения, администрация разрешила ему проживать в бане, расположенной в этом подсобном хозяйстве. Позднее эта баня была утеплена, в ней были настланы полы, собрана дополнительная печь, чтобы Васильев мог проживать в ней и зимой. В связи с тем, что Васильев достиг пенсионного возраста

и имеет намерение уволиться с работы в связи с выходом на пенсию, он боится, что администрация предприятия примет на его должность другого работника и выселит его из того помещения, в котором он проживает в настоящее время. Какое решение должен вынести суд?

*Выявите наличие квалифицирующих признаков жилищных правоотношений в описанной ситуации, выявите все обстоятельства, имеющие значение для ответа на вопрос о жилищных правах и обязанностях. Сформулируйте дополнительные вопросы, ответы на которые нужно получить для полного анализа ситуации. Охарактеризуйте возможные подходы к анализу ситуации, аргументируйте собственный подход и подход, наиболее близкий к подходу законодателя. Определите источники права, подлежащие применению к данной ситуации, правовые позиции судов, имеющие значение для ее оценки. Определите все юридически-значимые обстоятельства и возникшие на их основании права и обязанности. Отграничьте на данном примере жилые помещения от нежилых, определите вид жилого помещения.*

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

Факты, имеющие юридическое значение

- унитарному предприятию - заводу «Металлоконструкция» принадлежит на праве хозяйственного ведения здание бани, расположенное на территории подсобного хозяйства предприятия;

- Васильев более десяти лет работает на данном предприятии в должности сторожа в подсобном хозяйстве предприятия;

- Васильев не имеет никакого постоянного жилого помещения;

- Баня, в которой проживал Васильев, была утеплена, в ней были настланы полы, собрана дополнительная печь, чтобы он мог проживать в ней и зимой;

- Васильев достиг пенсионного возраста и имеет намерение уволиться с работы в связи с выходом на пенсию;

- Васильев обратился в суд с требованием заключить с ним договор найма жилого помещения.

Квалификации сложившихся правоотношений

Согласно п. 1 ст. 113 ГК РФ, унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество.

Ст. 2 Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях": форме унитарных предприятий могут быть созданы

только государственные и муниципальные предприятия. Имущество унитарного предприятия принадлежит на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

В соответствии с п. 2 ст. 295 ГК РФ, предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

В соответствии со ст. 16 ЖК РФ, к жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Глава II Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 28.09.2022) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» регулирует требования, которым должно отвечать жилое помещение:

- например, п. 12 Постановления: жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях и на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных.

В соответствии с ч. 3 ст. 3 ФЗ № 217 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» хозяйственные постройки - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие

сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

Баня не относится к жилым помещениям, из чего следует, что применять нормы жилищного законодательства к возникшим отношениям нельзя.

Между Васильевым и заводом «Металлоконструкция» имеются трудовые отношения. Согласно ст. 93 ЖК РФ служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Вместе с тем, согласно п. 2 ст. 92 ЖК РФ в качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов.

Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

П. 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" осуществляет толкование применения положений Жилищного кодекса РФ о договоре найма специализированных жилых помещений.

Например: пп. б) Постановления от 02.07.2009 N 14: после 1 марта 2005 года основанием заключения договора найма конкретного специализированного жилого помещения, дающего право на вселение и проживание в жилом помещении, является, согласно статье 99 ЖК РФ, решение собственника такого жилого помещения или действующего от его имени уполномоченного органа государственной власти или уполномоченного органа местного



самоуправления либо иного уполномоченного им лица (например, администрации государственного унитарного предприятия, государственного или муниципального учреждения) о предоставлении гражданину, не обеспеченному жилым помещением в соответствующем населенном пункте, специализированного жилого помещения. Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. N 42.

Таким образом, Васильеву могли предоставить специализированное жилое помещение (служебное), в связи с нахождением в трудовых отношениях с унитарным предприятием (учитывая отсутствие у него жилого помещения – п. 2 ст. 99 ЖК РФ).

Однако, поскольку баня не является жилым помещением, предоставить её Васильеву в качестве служебного жилья не допустимо.

Между Васильевым и заводом «Металлоконструкция» могли возникнуть гражданские правоотношения – например, договор безвозмездного пользования нежилым помещением (баней), на основании ст. 690 ГК РФ.

Перспектива удовлетворения иска Васильева, к сожалению, отсутствует. Поскольку, на основании вышеизложенного, договор найма может быть заключен только в отношении жилого помещения, которым баня не является.

2. Козлов купил двухкомнатную квартиру в многоквартирном доме. После того, как Козлов в нее вселился, к нему обратился председатель товарищества собственников жилья, которое было создано в этом доме. Председатель ТСЖ объяснил, что, так как формой управления многоквартирного дома избрано ТСЖ, каждый собственник, который приобретает квартиры в этом доме, обязан вступить в ТСЖ. Козлов ответил отказом, так как на момент образования товарищества собственников жилья, он в этом доме не проживал и за образование ТСЖ не голосовал. Тогда председатель ТСЖ заявил, что в случае отказа Козлова вступить в ТСЖ на него будет наложен штраф. Кроме того, в этом случае расходы Козлова по обслуживанию его квартиры в два раза превысят расходы тех домовладельцев, которые являются членами товарищества собственников жилья. Козлов обратился к юристу за разъяснением своих прав. Какую консультацию ему должен дать юрист?

*Выявите наличие квалифицирующих признаков жилищных правоотношений в описанной ситуации, выявите все обстоятельства, имеющие значение для ответа на вопрос о жилищных правах и обязанностях. Сформулируйте дополнительные вопросы, ответы на которые нужно получить для полного анализа ситуации. Охарактеризуйте возможные подходы к анализу ситуации, аргументируйте собственный подход и подход, наиболее близкий к подходу*

законодателя. Определите источники права, подлежащие применению к данной ситуации, правовые позиции судов, имеющие значение для ее оценки. Определите все юридически-значимые обстоятельства и возникшие на их основании права и обязанности. (ИОПК 2.3.)

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

1. В описанной ситуации возникли жилищные правоотношения в связи с избранием такой формы управления многоквартирным домом как создание товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ).

Согласно ст. 143 ЖК РФ, членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме **на основании заявления** о вступлении в товарищество собственников жилья. Следовательно, даже факт голосования на общем собрании собственников за создание ТСЖ не подменяет собою подачу такого заявления (т.е. не является автоматическим).

При этом согласно норме, в ч. 2 ст. 143 ЖК РФ собственники помещений **вправе**, но не обязаны, становиться членами ТСЖ. Кроме того, в ст. 143.1 ЖК РФ перечислены общие права собственников, независимо от их членства в ТСЖ.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Конституционного суда РФ от 03.04.1998 № 10-П:

*– Товарищество как один из возможных способов управления кондоминиумом и членство в нем являются производными (вторичными) по отношению к праву собственности домовладельцев, а значит возникновение права собственности не может быть поставлено в зависимость от членства;*

*– Любое объединение, его структура и организационно - правовые формы управления им должны быть основаны на личной инициативе, добровольном волеизъявлении и, следовательно, на добровольном членстве в таком объединении. **Применительно к товариществу собственников жилья как объединению это означает невозможность принудительного членства в нем, несмотря на решение большинства объединиться в товарищество. Из принципа добровольности членства в объединении следует, что создание товарищества собственников жилья в кондоминиуме не исключает возможности для отдельных домовладельцев оставаться вне данного объединения, при этом не утрачивая с ним иных правовых связей, кроме членства в товариществе (ч. 2 ст. 30 Конституции РФ).***

Таким образом, довод председателя ТСЖ об «обязательном вступлении в ТСЖ» является неправомерным, противоречащим не только требованиям жилищного законодательства, но и конституционным началам.

ТСЖ создаётся при условии, что в него готовы войти собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов в доме (ч. 3 ст. 135 ЖК РФ). То есть в товариществе могут состоять не все собственники помещений, и не все члены не подчиняются Уставу товарищества.

Даже если бы на момент образования ТСЖ Козлов являлся собственником помещения (при условии волеизъявления большинства за избрание такой формы управления) статус членства в ТСЖ не мог являться принудительным. Кроме того, жилищное законодательство также устанавливает право выхода из ТСЖ (ч. 3 ст. 143 ЖК РФ) - членство прекращается с момента подачи заявления о выходе.

2. Жилищное законодательство не предусматривает правомочия ТСЖ (впрочем, как и любой иной управляющей и (или) обслуживающей организации) по установлению каких-либо штрафных санкций. К тому же председатель ТСЖ решает лишь текущие вопросы и исполняет решения правления (ст. 149 ЖК РФ).

*Необходимо дополнительно поставить вопрос о содержании Устава ТСЖ многоквартирного дома.*

Решения о создании ТСЖ и утверждении его Устава, принятые на ОСС, должны исполнять все собственники в доме, даже если они не голосовали или были против такого способа управления домом (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).

Включение подобных санкций в Устав ТСЖ (если таковое и имело место) является неправомерным, а решение собрания ничтожным.

Подобные основания должны быть прямо предусмотрены **законом** их перечень носит исчерпывающий характер<sup>1</sup>, а значит не может быть истолкован расширительно.

Штрафы за нарушение порядка пользования общим имуществом в МКД предусмотрены в КоАП РФ, законах субъектов РФ<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Например в п.6 ст. 157 ЖК РФ прямо предусмотрен штраф за нарушение порядка расчета платы за ЖКУ для лица, предоставляющего коммунальные услуги.

<sup>2</sup> Например, в КоАП РФ предусмотрены штрафы за нарушение: санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых и общественных помещений, зданий, сооружений (ст. 6.4 КоАП РФ); правил пользования жилыми помещениями, включая самовольную перепланировку, порчу жилого дома (ст. 7.21 КоАП РФ); требований пожарной безопасности (ст. 20.4 КоАП РФ). В региональном и местном законодательстве перечисленные составы административных правонарушений раскрываются более подробно (например, штраф за нарушение закона о тишине в Москве и Санкт-Петербурге).

Таким образом, даже если общее собрание членов ТСЖ (ЖК, ЖСК, собственников помещений) утвердило систему штрафов, такое решение является ничтожным и не влечет правовых последствий.

3. Отношения между Козловым и ТСЖ по поводу содержания и ремонта общего имущества и финансирования соответствующих работ, и услуг также относятся к предмету жилищно-правового регулирования, поскольку Товарищество вправе устанавливать взносы и сборы на основе ежегодно принятой сметы доходов и расходов в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД (п. 3 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ).

Если собственники на общем собрании приняли решение для управления домом создать ТСЖ, то именно такое товарищество в дальнейшем несёт ответственность за содержание дома и за сбор платы от жителей на эти цели.

Жилищное законодательство **не устанавливает дифференцированного подхода** в зависимости от статуса членства в ТСЖ, а значит бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества является равным для всех собственников<sup>3</sup>:

**Во-первых**, согласно п. 3 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ ТСЖ вправе установить на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме **в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество**.

Следовательно, обязанность по участию в расходах на содержание общего имущества основывается на законе и не зависит от членства в ТСЖ и (или) подписания договора с ТСЖ (п. 1 ст. 39 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ), что вполне логично, ведь все собственники равным образом пользуются результатами деятельности по управлению домом (в данном случае – ТСЖ).

Следует дополнительно отметить, что все собственники несут бремя не только по оплате содержания и ремонта общего имущества, но и на содержание самого ТСЖ как некоммерческой организации (даже при отсутствии членства), например, административные расходы товарищества<sup>4</sup>. Как правило, соответствующие статьи расходов указываются в договоре о содержании и ремонте общего имущества, заключаемого между ТСЖ и собственником помещения.

**Во-вторых**, поступления от всех собственников помещений формируют доходы по смете ТСЖ. Следовательно, и расходование их осуществляется в соответствии со сметой. ТСЖ не вправе самостоятельно распоряжаться поступившими средствами, даже если это платежи

---

<sup>3</sup> Дифференцированный подход к начислению платы за содержание собственникам помещений, относящихся к одной категории, противоречит нормам жилищного законодательства (отказное Определение Верховного Суда РФ от 13.08.2019 № 309-ЭС19-13053, дело № А50-24206/2018).

<sup>4</sup> См.: Определение ВАС РФ от 27.04.2009 № 4403/09 по делу № А56-9461/2008.

нечленов. Товарищество направляет полученные от всех собственников (независимо от членства) суммы на оплату расходов, понесенных им в рамках уставной деятельности. Соответственно, и отчитываться перед собранием членов правление товарищества обязано по всем включенным в смету работам и услугам, а не только в части, финансируемой членами ТСЖ. Это указывает на целевой (и одинаковый) характер всех поступлений по смете, независимо от источника.

**В-третьих**, ТСЖ вправе взыскивать причитающиеся ему платежи со всех собственников, независимо от членства. Согласно п.п. 3 и 4 ст. 137 ЖК РФ в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

**О возможности установить различный размер платы для разных собственников Конституционный Суд РФ указал в Постановлении Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 № 5-П: «... закон не исключает возможность учитывать особенности помещений при определении платежей на содержание общедомового имущества.**

*При этом выбор, какие особенности необходимо учесть, не должен быть произвольным... Установление разных размеров не должно приводить к различиям в правовом положении собственников помещений, относящихся к одной и той же категории».*

Нередко собственники принимают решение о повышенном размере платы для нежилых помещений, что допустимо (главное, чтобы повышение было обоснованным).

Например, Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 25.09.2019 по делу № А50-35220/2018 предписание ГЖИ о перерасчете платы признано незаконным.

Дом обслуживала управляющая организация. Собственники приняли решение о том, что нежилые помещения должны платить больше, так как от осуществления коммерческой деятельности остается много отходов, что влечет больше затрат на оплату услуг дворника. Признавая предписание инспекции незаконным, суд указал, что решение общего собрания незаконным не признано, а значит является для управляющей организации обязательным.

Как следует из п. 29 Постановления Правительства РФ № 491<sup>5</sup>, расходы на содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества **в соответствии с требованиями законодательства РФ**.

Таким образом, довод председателя ТСЖ о дифференцированной (повышенной в два раза) ставке для собственника, не являющегося членом ТСЖ, является неправомерным. Козлов может защитить свои права в административном порядке (посредством направления жалобы в ГЖИ, по итогам которой может быть вынесено предписание в адрес ТСЖ), а также в судебном порядке путём оспаривания соответствующих решений собраний и (или) путем заявления требования об обязанности заключить договор о содержании и ремонте общего имущества без условия о дифференцированной ставке.

#### **Задание для аудиторной контрольной работы в форме компьютерного тестирования:**

1. Наймодатель может запретить обмен жилыми помещениями, занимаемыми по договору социального найма в следующих случаях (отметьте 5 верных ответов):

- а) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или изменении договора;
- б) право пользования нанимателя оспаривается в судебном порядке;
- в) принято решение о капитальном ремонте жилого дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;
- г) принято решение о переоборудовании дома для использования его в других целях;
- д) принято решение о сносе дома;
- е) в результате обмена жилищные условия хотя бы одной из сторон ухудшатся, и граждане станут нуждающимися в жилом помещении.

*Ключ ответа:* а), б), в), д), г).

2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном Жилищным Кодексом РФ порядке следующим категориям граждан:

- а) малоимущим гражданам, признанным по основаниям, установленным ЖК РФ нуждающимися в жилых помещениях;

---

<sup>5</sup> Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 03.02.2022) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

- б) малоимущим гражданам;
- в) малоимущим гражданам, признанным по основаниям установленным Конституцией РФ нуждающимся в жилых помещениях;
- г) нуждающимся гражданам.

*Ключ ответа:* а).

3. Вне очереди жилые помещения по договору социального найма предоставляются:

- а) гражданам, жилые помещения которых в установленном порядке признаны непригодными для проживания;
- б) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей;
- в) семьям при рождении близнецов;
- г) одиноким матерям, воспитывающим несовершеннолетних детей.

*Ключ ответа:* а).

4. Отказ в принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении допускается в случаях:

- а) предоставления документов, которые не подтверждают право гражданина состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении;
- б) наличия у гражданина права на приватизацию занимаемого им жилого помещения;
- в) наличия у гражданина и членов его семьи в собственности жилого помещения и обеспечение общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;
- г) предоставления гражданином документов, подтверждающих, что занимаемое им жилое помещение находится в аварийном состоянии.

*Ключ ответа:* а).

5. Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются (необходимо выбрать два верных варианта):

- а) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;
- б) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

- в) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления;
- г) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям.

*Ключ ответа: а), з).*

6. Граждане с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, могут быть признаны органом местного самоуправления \_\_\_\_\_.

*Ключ ответа: малоимущими.*

7. Минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма - это \_\_\_\_\_.

*Ключ ответа: норма предоставления.*

8. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются:

- а) некоммерческими партнерствами;
- б) обществами с ограниченной ответственностью;
- в) потребительскими кооперативами;
- г) производственными кооперативами.

*Ключ ответа: в).*

9. Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать:

- а) количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме;
- б) 150 членов жилищного кооператива;
- в) 50 членов жилищного кооператива;



г) количество квадратных метров жилой площади в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

*Ключ ответа: а).*

10. Право на вступление в жилищные кооперативы имеют:

- а) граждане, достигшие возраста шестнадцати лет, и (или) юридические лица;
- б) граждане, достигшие возраста восемнадцати лет, и (или) юридические лица;
- в) граждане, достигшие возраста шестнадцати лет;
- г) юридические лица, созданные при содействии органов государственной власти РФ.

*Ключ ответа: а).*

11. Член жилищного кооператива вправе разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в его пользовании, временным жильцам:

- а) по взаимному согласию с проживающими совместно с ним членами его семьи и с предварительным уведомлением правления жилищного кооператива;
- б) по взаимному согласию с проживающими совместно с ним членами его семьи и с последующим уведомлением правления жилищного кооператива;
- в) с последующим уведомлением правления жилищного кооператива;
- г) с предварительным уведомлением правления жилищного кооператива.

*Ключ ответа: а).*

12. В случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет:

- а) его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая;
- б) все наследники члена жилищного кооператива;
- в) его супруг при условии, что этот супруг проживал совместно с наследодателем;
- г) члены семьи, проживавшие совместно с наследодателем и не являющиеся его наследниками.

*Ключ ответа: а).*

13. В случае отказа освободить жилое помещение член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива, а также проживающие совместно с ним члены его семьи подлежат выселению в следующем порядке:

- а) в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения;
- б) без предоставления другого жилого помещения;
- в) в судебном порядке с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения;

г) в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения в домах маневренного фонда;

*Ключ ответа: а).*

14. По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) предоставляются в пользование:

- а) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- б) служебные жилые помещения;
- в) жилые помещения маневренного фонда;
- г) жилые помещения фондов для временного проживания вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами;
- д) жилые помещения лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

*Ключ ответа: а).*

15. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее:

- а) шести квадратных метров жилой площади на одного человека;
- б) восьми квадратных метров жилой площади на одного человека;
- в) десяти квадратных метров жилой площади на одного человека;
- г) шестнадцати квадратных метров жилой площади на одного человека.

*Ключ ответа: а).*

16. Договор найма специализированного жилого помещения заключается на жилые помещения:

- а) государственного и муниципального жилищного фонда;
- б) только государственного жилищного фонда;
- в) только муниципального жилищного фонда;
- г) государственного, муниципального, частного жилищного фонда.

*Ключ ответа: а).*

17. Договор найма специализированного жилого помещения является (укажите правильный перечень признаков):

- а) консенсуальный, возмездный, взаимный;
- б) реальный, возмездный, взаимный;

в) консенсуальный, одностороннеобязывающий, может быть, как возмездным, так и безвозмездным

может быть, как реальным, так и консенсуальным, взаимным, может быть, как возмездным, так и безвозмездным.

*Ключ ответа: а).*

18. Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан:

- а) в период их работы, службы или обучения;
- б) в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма;
- в) единственные жилые помещения которых стали непригодными для проживания из числа детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
- в) признанных беженцами и вынужденными переселенцами.

*Ключ ответа: а).*

19. Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета:

- а) не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека;
- б) не менее восьми квадратных метров жилой площади на одного человека;
- в) не менее десяти квадратных метров жилой площади на одного человека;
- г) не менее шестнадцати квадратных метров жилой площади на одного человека.

*Ключ ответа: а).*

20. В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения из:

- а) государственного и муниципального жилищных фондов;
- б) жилищного фонда коммерческого использования;
- в) жилищного фонда социального использования;
- г) частного жилищного фонда.

*Ключ ответа: а).*

21. Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если (отметьте 6 верных ответов):

- а) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

- б) жилое помещение подлежит переводу в нежилое или признано непригодным для проживания;
- в) жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом;
- г) жилое помещение в результате капитального ремонта или реконструкции дома не может быть сохранено;
- д) жилое помещение в результате капитального ремонта или реконструкции дома уменьшится и проживающие в нем граждане могут быть признаны нуждающимися в жилом помещении;
- е) жилое помещение в результате капитального ремонта или реконструкции дома увеличится, и общая площадь на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления;
- ж) общая площадь на одного проживающего члена семьи в жилом помещении менее учетной.

*Ключ ответа: а), б), в), г), д), е).*

22. Для изменения договора социального найма жилого помещения по требованию дееспособного члена семьи нанимателя (замены нанимателя) требуется:

- а) согласие первоначального нанимателя;
- б) согласие членов семьи нанимателя;
- в) согласие наймодателя;
- г) уведомление наймодателя.

*Ключ ответа: а), б), в).*

23. Для сдачи жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, в поднаем требуется:

- а) согласие всех членов семьи нанимателя, проживающих в жилом помещении;
- б) согласие наймодателя;
- в) предварительное уведомление наймодателя;
- г) согласие наймодателя и супруга, детей родителей нанимателя.

*Ключ ответа: а), б).*

24. При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма своих обязанностей по проведению капитального ремонта, общего имущества многоквартирного дома наниматель по своему выбору вправе потребовать:

- а) уменьшение платы за пользование жилым помещением, общим имуществом многоквартирного дома;
- б) возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме;
- в) возмещение убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязанностей наймодателя;
- г) освобождения от обязанности по внесению платы за пользование жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме.

*Ключ ответа: а), б), в).*

25. Временные жильцы вселяются в жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, при условии:

- а) согласия членов семьи нанимателя;
- б) предварительного уведомления наймодателя;
- в) согласия наймодателя;
- г) согласия органа местного самоуправления.

*Ключ ответа: а), б).*

26. Нанимателю жилого помещения по договору социального найма до начала капитального ремонта или реконструкции дома должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, если:

- а) жилое помещение не может быть сохранено;
- б) общая площадь жилого помещения уменьшится и проживающие в нем граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях;
- в) общая площадь жилого помещения увеличится, и норма предоставления на одного члена семьи будет существенно превышена;
- г) общая площадь жилого помещения уменьшится и на одного члена семьи будет приходиться менее санитарной нормы жилой площади;
- д) общая площадь жилого помещения увеличится и социальная норма площади жилого помещения будет существенно превышена.

*Ключ ответа: а), б), в).*

27. Для вселения в жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, граждан в качестве членов семьи (за исключением супруга нанимателя, его детей и родителей) необходимо согласие:

- а) членов семьи нанимателя, которые проживают в жилом помещении;
- б) наймодателя;
- в) органа местного самоуправления;
- г) организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

*Ключ ответа: а), б).*

28. Членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма признаются родственники (за исключением супруга, детей, родителей), и нетрудоспособные иждивенцы при условии:

- а) вселения в жилое помещение в качестве членов семьи;
- б) ведения общего с нанимателем хозяйства;
- в) решения суда о признании их таковыми;
- г) решения органа местного самоуправления о признании их таковыми.

*Ключ ответа: а), б).*

29. Наниматель жилого помещения по договору социального найма и (или) проживающие совместно с ним члены семьи выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения если они:

- а) используют жилое помещение не по назначению;
- б) систематически нарушают права и законные интересы соседей;
- в) бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение;
- г) без уважительных причин не вносят плату за пользование жилым помещением и коммунальные услуги в течение шести месяцев и более.

*Ключ ответа: а), б), в).*

30. Наниматель по договору социального найма жилого помещения должен вносить плату за:

- а) пользование жилым помещением (плату за наем);
- б) коммунальные услуги;

в) содержание и ремонт жилого помещения, включая плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

*Ключ ответа: а), б), в).*

### **Задание для работы в малых группах**

Работая в малых группах по 4-5 человек подготовьте аргументы для обоснования следующих подходов к **праву на жилище** (каждой группе предлагается обосновать один из существующих подходов):

элемент правоспособности;

особое субъективное публичное право;

особое субъективное частное право;

По согласованию с преподавателем допускается обосновать иной свой подход.

*Отграничьте свой подход от существующих, аргументированно опишите недостатки иных подходов.*

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

Каждая группа должна провести следующую аналитическую работу:

1. Проанализировать ст. 40 Конституции и выделить в ней положения, которые могут способствовать правильному пониманию права на жилище. Необходимо учитывать, что содержание ст. 40 Конституции необходимо устанавливать в системе с положениями международного права, особенно с учётом ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах, то есть не просто как права на жилище, а как проявления права на достаточный жизненный уровень, то есть права на достаточное жилище.
2. Также необходимо уточнить понимание категории «право на жилище» в практике Конституционного Суда РФ. Здесь можно выбрать достаточно много правовых позиций, однако особое внимание предлагается уделить постановлению Конституционного Суда РФ от 14.01.2020 г. № 2-П и постановлению Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 №15-П, постараться выявить ключевые характеристики конкретных обязанностей, которые корреспондируют конституционному праву на жилище.
3. Проанализировать значение категории «Право на жилище» в практике Европейского суда по правам человека в период, когда Россия находилась под юрисдикцией данного

суда. Особое внимание уделить постановлению ЕСПЧ от 18.11.2004 г. по делу "Прокопович (Prokovich) против Российской Федерации" (жалоба N 58255/00).

4. Проанализировать основные аргументы по указанным в задании подходам, высказываемые в литературе.
5. По результатам анализа тезисно изложить аргументы в пользу каждой из позиции. На основе данного изложения сделать вывод о правильности итогового суждения.

Указанная работа должна быть сделана письменно.

На занятии первая группа озвучивает получившиеся результаты. После этого представителям других групп предлагается задавать вопросы.

На следующей стадии выступает вторая группа, которая не излагает результат полностью, а указывает на отличия в своём варианте от первого варианта и обосновывает, почему считает такой вариант более правильным (или указывает на большую убедительность первой группы).

Во время выступлений на доске изображается таблица с подходами и каждый из названных аргументов заносится в ту или иную рубрику. Спорные аргументы обозначаются вопросами.

После выступления всех групп на базе получившейся таблицы подводятся итоги работы.

### **Разбор конкретной ситуации**

В суд обратился представитель Козина В.В. – адвокат Ушаков с требованием о применении последствий недействительности к ничтожной сделке купли-продажи квартиры между Жолудевым Е.А. и Волченковой О.В. Козин В.В. до 17 октября 2020 г. являлся единоличным собственником данной однокомнатной квартиры. 16 декабря 2018 г. приговором районного суда г. Екатеринбурга Козин В.В. был осужден к шести годам шести месяцам лишения свободы.

В сентябре 2020 г. на основании нотариальной доверенности, якобы выданной Козиним Волченковой О.В., между Волченковой О.В., действующей от имени Козина, и гражданином Жолудевым Е.А. был заключен договор купли-продажи квартиры, по которому квартира перешла в собственность Жолудева Е.А. Сделка была удостоверена нотариусом и зарегистрирована Учреждением юстиции. Жолудеву Е.А. выдано Свидетельство о государственной регистрации права.



Доверенность на право продажи квартиры выдана Волченковой О.В. 15 августа 2020 г. в г. Екатеринбурге и удостоверена нотариусом. Пребывание Козина В.В. в г. Екатеринбурге 15 августа 2020 г. исключено, что подтверждается ответом на запрос суда начальника колонии.

Какие правоотношения возникли? Нормами какой отрасли права необходимо руководствоваться?

*Выявите наличие квалифицирующих признаков жилищных правоотношений в описанной ситуации, выявите все обстоятельства, имеющие значение для ответа на вопрос о жилищных правах и обязанностях. Сформулируйте дополнительные вопросы, ответы на которые нужно получить для полного анализа ситуации. Охарактеризуйте возможные подходы к анализу ситуации, аргументируйте собственный подход и подход, наиболее близкий к подходу законодателя. Определите источники права, подлежащие применению к данной ситуации, правовые позиции судов, имеющие значение для ее оценки. Определите все юридически-значимые обстоятельства и возникшие на их основании права и обязанности.*

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

1. Выявите наличие квалифицирующих признаков жилищных правоотношений в описанной ситуации

Квалифицирующих признаков жилищного правоотношения в задаче нет. Тот факт, что объектом является жилое помещение, не порождает, тем не менее, возникновение жилищного правоотношения. Жилое помещение в указанной ситуации является объектом гражданских правоотношений.

Так, адвокат Ушаков обратился в суд с требованием о применении последствий недействительности ничтожной сделки купли-продажи квартиры между Жолудевым Е.А. и Волченковой О.В. (ст. 167 ГК РФ)

В сентябре 2020 г. на основании нотариальной доверенности, якобы выданной Козиным Волченковой О.В., между Волченковой О.В., действующей от имени Козина, и гражданином Жолудевым Е.А. был заключен договор купли-продажи квартиры, по которому квартира перешла в собственность Жолудева Е.А. (ст. 153, 154, 160, 182, 549, 558 ГК РФ)

2. Выявите все обстоятельства, имеющие значение для ответа на вопрос о жилищных правах и обязанностях, определите обстоятельства, подлежащие установлению, для правильного решения конкретной ситуации

- Козин В.В. до 17 октября 2020 г. являлся единоличным собственником однокомнатной квартиры.

- 16 декабря 2018 г. приговором районного суда г. Екатеринбурга Козин В.В. был осужден к шести годам шести месяцам лишения свободы - пребывание Козина В.В. в г. Екатеринбурге 15 августа 2020 г. исключено, что подтверждается ответом на запрос суда начальника колонии.

- Между Волченковой О.В., действующей от имени Козина, и гражданином Жолудевым Е.А. был заключен договор купли-продажи квартиры, по которому квартира перешла в собственность Жолудева Е.А.

- Сделка была удостоверена нотариусом и зарегистрирована Учреждением юстиции. Жолудеву Е.А. выдано Свидетельство о государственной регистрации права.

3. Сформулируйте дополнительные вопросы, ответы на которые нужно получить для полного анализа ситуации

- какие полномочия есть у Козина, как единоличного собственника квартиры.

- в каком порядке Козин мог передать полномочие распоряжения жилым помещением, отбывая наказание в местах лишения свободы

- необходимо ли признавать доверенность, выданную Волченковой О.В. недействительной

- какими вещно-правовыми способами защищается нарушенное право Козина

4. Охарактеризуйте возможные подходы к анализу ситуации, аргументируйте собственный подход и подход, наиболее близкий к подходу законодателя.

В задаче жилищных правоотношений не возникло. Гражданско-правовые отношения между Жолудевым (Покупатель) и Волченковой (лицо, якобы действующее от имени Продавца) урегулированы ГК РФ. Основания и последствия признания сделки недействительной также регулируются гражданским законодательством.

5. Определите источники права, подлежащие применению к данной ситуации, правовые позиции судов, имеющие значение для ее оценки.

Разрешая спор о признании недействительным договора купли-продажи принадлежавшей Козину квартиры между продавцом Волченковой (действующей, якобы в интересах Козина) и покупателем Жолудевым, применении последствий недействительности ничтожной сделки, возврате квартиры в собственность Козина, суд, руководствуясь ст. ст. 153, 154, 160, 167, ГК РФ, оценив в совокупности доказательства недействительности выданной Волченковой доверенности,

должен прийти к выводу о ничтожности первоначальной сделки по отчуждению спорной квартиры от имени Козина, поскольку у истца, как собственника имущества отсутствовало волеизъявление на ее отчуждение Жолудеву по договору купли-продажи, оспариваемый договор купли-продажи им не подписывался, Козин доверенностью не уполномочивал совершать сделку, заявление на регистрацию сделки он не подавал, сделка была зарегистрирована в Управлении Росреестра по подложным документам.

В силу ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Статьей 302 ГК РФ установлено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

В соответствии с п. 35 Постановления N 22 от 29.04.2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 ГК РФ). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 ГК РФ.

Таким образом, поскольку сделка, совершенная Козиным имеет порок воли, и является недействительной, то руководствуясь ст. 301, п. 1 ст. 302 ГК РФ, в силу которых, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения, учитывая разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 года, принимая во внимание, что спорная квартира выбыла из владения Козина помимо его воли, приобретена Жолудевым у ответчика Волченковой, которая не имела право ее отчуждать, суд придёт к выводу о том, что квартира подлежит истребованию из незаконного владения Жолудева.

6. Определите все юридически-значимые обстоятельства и возникшие на их основании права и обязанности

Козин В.В. является единоличным собственником однокомнатной квартиры – он владеет, пользуется и распоряжается имуществом своей волей и в своём интересе (ст. 209 ГК РФ)

Козин не уполномочивал Волченкову на действия по распоряжению жилым помещением, такие действия Волченкова могла производить лишь на основании доверенности (ст. 182 ГК РФ). Поскольку доверенности Козин не давал, Волченкова не могла от его имени распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Сделка купли-продажи недвижимости (ст. 549 ГК РФ) заключается собственником или от имени собственника, уполномоченным на то лицом. Переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации (ст. 551 ГК РФ).

Переход права собственности на квартиру от Козина к Жолудеву зарегистрирован в Управлении Росреестра в силу части 6 статьи 1 Закона N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которой, государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ.

Жолудев указан в Реестре прав как собственник спорной квартиры -пункт 6 ст. 8.1 ГК РФ зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

Адвокат Ушаков правомерно заявил требования о применении последствий недействительности сделки по распоряжению квартирой Козина.

Суд должен, помимо применения последствий недействительности, применить вещно-правовой способ защиты – ст. 301, 302 ГК, истребовав спорное помещение из незаконного владения Жолудева.

Ответ на вопросы задачи:

Какие правоотношения возникли? Возникли гражданско-правовые отношения

Нормами какой отрасли права необходимо руководствоваться? Необходимо руководствоваться нормами гражданского законодательства.

### **Задание для дискуссии**

Подготовьте аргументы в пользу выбора одного из способов управления многоквартирным домом: Управляющей организацией или товариществом собственников жилья

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

В соответствии с п. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Наиболее распространёнными способами управления многоквартирными домами являются Товарищество собственников жилья (ТСЖ) и Управляющая организация (УО). При выборе одного из указанных способов управления, собственникам жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме (далее МКД) полезно знать в чём заключаются различия между ТСЖ и УО.

Для начала надо понимать различия в организационно-правовой форме указанных юридических лиц. ТСЖ – это некоммерческая организация, в которую входят физические лица (проживающие в МКД или в нескольких МКД, расположенных на соседних земельных участках и объединённых единой инфраструктурой) и юридические лица, являющиеся собственниками жилых или нежилых помещений в указанных МКД и желающие совместно вести хозяйственную деятельность.

УО – коммерческая организация, созданная с целью получения прибыли, и сотрудничающая с поставщиками услуг.

Кроме формы организации есть еще несколько важных отличий.

1. ТСЖ управляет одним МКД, либо несколькими домами, расположенными на соседних земельных участках и объединёнными единой инфраструктурой. УО может обслуживать десятки и даже сотни домов в разных кварталах или разных частях населённого пункта.
2. В ТСЖ все решения принимаются на Общем собрании собственников помещений МКД, причем требуется присутствие более 50% собственников квартир. В УО решением вопросов занимается, как правило, созданный в МКД Совет дома.

3. В ТСЖ нет своей технической базы, инструментов, и обычно – навыков ведения ремонта. В УО – профессионалы своего дела с обученным персоналом и материально-технической базой.
4. ТСЖ заинтересовано в снижении трат и коммунальных платежей (так как сами живут в тех же домах), УО – не заинтересовано в снижении затрат и они не будут выбирать максимально экономичные варианты.
5. ТСЖ требует внимания и активного участия самих собственников жилых и нежилых помещений МКД. При заключении договора с УО собственники, в большинстве случаев, не вникают ни в какие моменты обслуживания.

Но кроме общего понимания, для принятия решения нужно внимательно изучить все плюсы и минусы различных форм обслуживания, так как некоторые моменты могут быть принципиальными.

Товарищество собственников жилья	Управляющая организация
<p><b>Плюсы:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ТСЖ может управлять собственным имуществом для получения дополнительных средств (сдать часть имущества в аренду, размещать рекламу).</li> <li>• Возникающие вопросы можно решить путём созыва общего собрания собственников сколь угодно часто (ЖК РФ предусматривает возможность созыва очередных и внеочередных собраний). Часть вопросов отнесена к компетенции Правления ТСЖ, их решают без созыва Общего собрания собственников.</li> <li>• Вся финансовая деятельность ТСЖ абсолютно прозрачна и любой житель дома может ознакомиться с ней в любой момент.</li> <li>• ТСЖ – более экономичный вариант:</li> </ul>	<p><b>Плюсы:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Все расходы и затраты четко спланированы и выполняются по графику, – все работы выполняются нанятыми подрядчиками.</li> <li>• У УО есть свои, часто довольно существенные накопленные средства, так что если возникает задолженность со стороны жильцов, компания передает свои средства подрядчикам, и предоставление услуг не останавливается.</li> <li>• УО гораздо лучше знает особенности и нормы предоставления услуг, так что если возникают споры с подрядчиками, представители УК более компетентны. В штате УО работают юристы.</li> <li>• Не возникает внезапных трат, плата за работу УО обычно фиксирована, и когда возникает потребность в услуге –</li> </ul>

<p>собственники платят только за реально необходимые услуги, перечень которых согласован ими на Общем собрании.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Собственники сами выбирают подрядчиков.</li> </ul> <p><b>Минусы:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Активистами ТСЖ могут быть совершенно некомпетентные люди, так что могут быть проблемы и с принятием решений, и с ведением дел.</li> <li>• Если у нескольких жильцов возникает задолженность, ее обычно приходится возмещать за счёт других собственников, поскольку собственных средств у ТСЖ мало, а для продолжения обслуживания нельзя задерживать деньги подрядчикам.</li> <li>• Некоторые разовые работы могут стоить дороже для ТСЖ, чем для УО, так как подрядчики часто не заинтересованы в одиночных заказах.</li> </ul>	<p>ее выполняют.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Деятельность УО подлежит обязательному лицензированию, получить лицензию не просто – необходимо доказать комиссии соответствие требованиям. А вот лишиться лицензии УО могут – за двукратное нарушение требований законодательства, либо по результатам обращения граждан в ГЖИ с жалобами на работу УО.</li> </ul> <p><b>Минусы:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Мнение жильцов не влияет на решения управляющей организации. Выбирая УО, собственники автоматически принимают всех выбранных ею подрядчиков.</li> <li>• За обслуживание УО придется платить больше, чем ТСЖ.</li> <li>• УО не отчитывается о своих затратах перед собственниками МКД.</li> </ul>
---	---

Однозначного ответа на вопрос о том, как лучше управлять домом, пожалуй, нет. Для создания ТСЖ неплохо иметь в доме хорошего управленца, специалиста по жилищному законодательству или юридически подкованных собственников. Если их нет, как и энергичных людей, готовых разобраться в теме, то лучше, наверное, работать с управляющей организацией. Если есть такие собственники и, вдобавок, в здании достаточно много помещений, которые можно сдать в аренду и получить с этого неплохой доход, то имеет смысл создать ТСЖ.

Добавим, УО диктует свои условия там, где собственники не принимают никакого участия в процессе управления и пассивно относятся к требованиям. ТСЖ тоже может оказаться не эффективным, если собственники жилья просто оплачивают счета, не контролируя при этом

работу и не принимая участие в принятии решений. При таком поведении собственников злоупотребления вполне возможны и в УО, и в ТСЖ.

Есть ещё один вариант управления, названный в простонародье «ленивое ТСЖ» - это вариант, при котором в МКД создано ТСЖ, которое нанимает для управления УО.

Дискуссия проводится непосредственно на практическом занятии.

Первый отвечающий студент должен (в зависимости от результатов подготовительной работы) озвучить сформулированную им позицию по вопросу применимости принципа добросовестности в жилищном праве.

После выступления студентам предоставляется возможность задать вопросы.

После этого предлагается выступить оппонентам – тем, кто пришел к другому выводу.

Позиции озвучиваются в изложенном порядке либо до исчерпания новых вариантов ответов, либо до накопления с точки зрения преподавателя достаточного количества вариантов для подведения итогов дискуссии.

После этого подводятся итоги преподавателем с формулированием собственной позиции по вопросу, по которому проводилась дискуссия.

## **II. ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ**

### **1. Последствия незаконного переустройства и перепланировки жилого помещения**

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

Ст. 29 ЖК содержит понятие *самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения*, проведённые при отсутствии решения уполномоченного органа о согласовании или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки (ст. 26 ЖК).

В соответствии с пунктами 1.7.1, 1.7.2, 1.7.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя от 27.09.2003 №170, переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке; перепланировка квартир, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, а также перепланировка, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.



Последствия такого самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения заключаются в возложении на нарушителя ответственности в виде:

1) наложения административного штрафа: на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей (часть 2 ст. 7.21 КоАП РФ);

2) обязанности привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 ЖК).

Если обязанность не будет выполнена, суд по иску органа, осуществляющего согласование, принимает решение:

- в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого помещения в многоквартирном доме с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения в многоквартирном доме средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого помещения в многоквартирном доме обязанности по приведению его в прежнее состояние;

- в отношении нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Исключение: на основании решения суда помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью (ч. 4 ст. 29 ЖК). На практике такие решения нередки, в некоторых случаях такие требования сопровождаются требованиями о признании нежилых помещений жилыми. Например, по искам жителей «бывших» общежитий, вселенных в свое время в общежитие и проживавших в помещениях общего пользования (общие кухни, диспетчерские, колясочные и т.д.), переоборудованных ими под «жилые».

2. В однокомнатной квартире по договору социального найма проживает семья Сосновых: наниматель, его супруга и две несовершеннолетние дочери (13 и 15 лет). Наниматель вселил в квартиру своего 17-летнего сына от первого брака (у сына сложились конфликтные отношения с отчимом). Ранее Соснов-младший проживал с матерью и отчимом в трехкомнатной квартире, принадлежащей им на праве общей долевой собственности (по одной третьей доли в праве у

каждого). Супруга и дочери Соснова категорически возражали против такого вселения и обратились в суд с иском о выселении Соснова-младшего в трехкомнатную квартиру, в которой он проживал ранее. *Решите спор. Какое решение и с какой аргументацией должен принять суд по заявленному требованию? Выявите наличие квалифицирующих признаков жилищных правоотношений в описанной ситуации, выявите все обстоятельства, имеющие значение для ответа на вопрос о жилищных правах и обязанностях. Сформулируйте дополнительные вопросы, ответы на которые нужно получить для полного анализа ситуации. Охарактеризуйте возможные подходы к анализу ситуации, аргументируйте собственный подход и подход, наиболее близкий к подходу законодателя. Определите источники права, подлежащие применению к данной ситуации, правовые позиции судов, имеющие значение для ее оценки. Определите все юридически-значимые обстоятельства и возникшие на их основании права и обязанности.*

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

**Методика решения:** 1) Выявите наличие квалифицирующих признаков жилищных правоотношений в описанной ситуации 2) Выявите все обстоятельства, имеющие значение для ответа на вопрос о жилищных правах и обязанностях определите обстоятельства, подлежащие установлению, для правильного решения конкретной ситуации 3) Сформулируйте дополнительные вопросы, ответы на которые нужно получить для полного анализа ситуации 4) Охарактеризуйте возможные подходы к анализу ситуации, аргументируйте собственный подход и подход, наиболее близкий к подходу законодателя. 5) Определите источники права, подлежащие применению к данной ситуации, правовые позиции судов, имеющие значение для ее оценки. 6) Определите все юридически-значимые обстоятельства и возникшие на их основании права и обязанности

1. Выявите наличие квалифицирующих признаков жилищных правоотношений в описанной ситуации

В задаче речь идёт о правоотношении, возникающем на основании заключенного договора социального найма (Глава 8 ЖК РФ). Квалифицирующими признаками являются сам объект правоотношения – однокомнатная квартира, в которой проживает семья Соснова (нанимателя) и членов его семьи – супруги и двух несовершеннолетних дочерей в возрасте 13 и 15 лет. Реализуя своё право на вселение других лиц в качестве членов семьи нанимателя (ст. 69 ЖК РФ), Соснов вселил в квартиру своего 17-летнего сына от первого брака (ст. 70 ЖК РФ).

2. Выявите все обстоятельства, имеющие значение для ответа на вопрос о жилищных правах и обязанностях определите обстоятельства, подлежащие установлению, для правильного решения конкретной ситуации

- имеет ли наниматель Соснов право вселить несовершеннолетнего сына в занимаемое им и его семьей жилое помещение;

- при каких условиях и при соблюдении каких правил Соснов вправе вселить несовершеннолетнего сына в занимаемое жилое помещение

- имеются ли правовые основания для заявления требования о выселении несовершеннолетнего сына Соснова

- кто правомочен обращаться в суд с иском о выселении

- каковы последствия заявленного иска

3. Сформулируйте дополнительные вопросы, ответы на которые нужно получить для полного анализа ситуации

- является ли несовершеннолетний сын Соснова членом его семьи

- каковы жилищные права несовершеннолетних членов семьи нанимателя

- необходимо ли согласие других членов семьи нанимателя на вселение несовершеннолетнего сына Соснова в жилое помещение

- необходимо ли согласие наймодателя на вселение несовершеннолетнего сына Соснова в жилое помещение

- какое правовое значение имеет тот факт, что при вселении несовершеннолетнего сына Соснова в жилое помещение обеспеченность общей площадью жилого помещения на каждого члена семьи составит менее учетной нормы

- кто вправе заявлять требование о выселении гражданина из жилого помещения

4. Охарактеризуйте возможные подходы к анализу ситуации, аргументируйте собственный подход и подход, наиболее близкий к подходу законодателя

Анализ ситуации состоит из следующих этапов:

**- Студент проводит анализ фактических обстоятельств сложившейся ситуации.**

Соснов с семьёй из 4 человек (сам Соснов, его супруга, дочь 13 лет, дочь 15 лет) проживает в однокомнатной квартире по договору социального найма. Сын Соснова от первого брака (17 лет) проживал со своей матерью и отчимом в трёхкомнатной квартире, принадлежащей им троим на праве долевой собственности (по 1/3 доли у каждого). Ввиду конфликтных отношений с отчимом, сын Соснова был вселён Сосновым в однокомнатную квартиру. Супруга Соснова и его дочери возражают против вселения сына Соснова. Они обратились в суд с иском о выселении Соснова-младшего в трёхкомнатную квартиру, в которой он проживал ранее.

**- Студент осуществляет правовую квалификацию ситуации. На основании полученной первичной информации студент определяет перечень норм права, регулирующих соответствующее правоотношение, устанавливает круг прав и обязанностей, которые должны возникать у участников анализируемых правоотношений.**

Сам **Соснов** является нанимателем однокомнатной квартиры по договору социального найма. Согласно пункту 1 ст.67 ЖК РФ Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;

**Супруга Соснова** является членом семьи нанимателя.

Согласно п. 1 ст. 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя.

В п. 2 указанной статьи говорится, что члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности.

Пункт 24 ППВС РФ № 14 от 02.07.2009 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении ЖК РФ» указано, что согласно части 2 статьи 69 ЖК РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности независимо от того, вселялись ли они в жилое помещение одновременно с нанимателем или были вселены в качестве членов семьи нанимателя впоследствии. Члены семьи нанимателя имеют, в частности, следующие права: бессрочно пользоваться жилым помещением (часть 2 статьи 60 ЖК РФ); участвовать в решении вопросов: *вселения в установленном порядке в жилое помещение других лиц (статья 70 ЖК РФ)*

**Несовершеннолетние дети** супругов Сосновых – две дочери 13 и 15 лет и сын Соснова от первого брака 17 лет.

Согласно п. 2 ст.54 СК РФ каждый ребенок имеет право жить и воспитываться в семье, насколько это возможно, право знать своих родителей, право на их заботу, право на совместное с ними проживание, за исключением случаев, когда это противоречит его интересам.

При этом, согласно п. 2 ст. 20 ГК РФ местом жительства несовершеннолетних детей, не достигших четырнадцати лет, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов.

**- Студент выделяет те части содержания правоотношения, которые нарушают законодательство или каким-либо образом ущемляют права субъекта.**

Супруга Соснова и его несовершеннолетние дочери возражают против вселения сына Соснова в однокомнатную квартиру.

**- Студент анализирует перспективы судебного разбирательства и возможные риски для участников правоотношения.**

Суд должен отказать супруге Соснова в удовлетворении исковых требований о выселении несовершеннолетнего сына Соснова, поскольку родители несовершеннолетнего вправе определить место жительства сына по месту жительства одного из родителей, несовершеннолетний Соснов вселён в жилое помещение в установленном законом порядке ( ст. 70 ЖК РФ, п. 26 ППВС РФ № 14), таким образом он приобрел право пользования спорной квартирой, и данное право, возникшее у несовершеннолетнего, основано на семейных отношениях с его отцом и производно от права отца Соснова, который имеет право пользования жилым помещением.

5. Определите источники права, подлежащие применению к данной ситуации, правовые позиции судов, имеющие значение для ее оценки.

- ст. 67, 69, 70 ЖК РФ;

- ст. 20 ГК РФ;

- ст. 54 СК РФ;

- ст. 37 ГПК РФ.

Пункт 26 ППВС РФ № 14 от 02.07.2009 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении ЖК РФ» устанавливает: «Обратить внимание судов на то, что, по смыслу находящихся в нормативном единстве положений статьи 69 ЖК РФ и части 1 статьи 70 ЖК РФ, лица, вселенные нанимателем жилого помещения по договору социального найма в качестве членов его семьи, приобретают равные с нанимателем права и обязанности при условии, что они вселены в жилое помещение с соблюдением предусмотренного частью 1 статьи 70 ЖК РФ порядка реализации нанимателем права на вселение в жилое помещение других лиц в качестве членов своей семьи.

В соответствии с частью 1 статьи 70 ЖК РФ наниматель вправе с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, детей и родителей. При этом не имеет значения, что обеспеченность общей площадью жилого помещения на каждого члена семьи составит менее учетной нормы (часть 5 статьи 50 ЖК РФ).

В то же время для вселения нанимателем в жилое помещение других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов его семьи нанимателем должно быть получено согласие в письменной форме не только членов своей семьи, но и наймодателя. Наймодатель вправе запретить вселение других граждан, если после их вселения общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

С целью обеспечения права несовершеннолетних детей жить и воспитываться в семье (статья 54 СК РФ) частью 1 статьи 70 ЖК РФ установлено, что не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и наймодателя для вселения к родителям их несовершеннолетних детей (это могут быть дети как самого нанимателя, так и других членов его семьи, проживающих в жилом помещении)».

В соответствии с п. 2 ст. 20 ГК РФ местом жительства несовершеннолетних детей, не достигших четырнадцати лет, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов.

#### **6. Определите все юридически-значимые обстоятельства и возникшие на их основании права и обязанности**

Сам **Соснов** является нанимателем однокомнатной квартиры по договору социального найма. Согласно пункту 1 ст.67 ЖК РФ Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

- 1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;

**Супруга Соснова** является членом семьи нанимателя.

Согласно п. 1 ст. 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя.

В п. 2 указанной статьи говорится, что члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности.

Пункт 24 ППВС РФ № 14 от 02.07.2009 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении ЖК РФ» указано, что согласно части 2 статьи 69 ЖК РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности независимо от того, вселялись ли они в жилое помещение одновременно с нанимателем или были вселены в качестве членов семьи нанимателя впоследствии. Члены семьи нанимателя имеют, в частности, следующие права: бессрочно пользоваться жилым помещением (часть 2 статьи 60 ЖК РФ); участвовать в решении вопросов: *вселения в установленном порядке в жилое помещение других лиц (статья 70 ЖК РФ)*

**Несовершеннолетние дети** супругов Сосновых – две дочери 13 и 15 лет и сын Соснова от первого брака 17 лет.

Согласно п. 2 ст.54 СК РФ каждый ребенок имеет право жить и воспитываться в семье, насколько это возможно, право знать своих родителей, право на их заботу, право на совместное с ними проживание, за исключением случаев, когда это противоречит его интересам.

При этом, согласно п. 2 ст. 20 ГК РФ местом жительства несовершеннолетних детей, не достигших четырнадцати лет, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов.

Несовершеннолетние дети приобретают право на жилую площадь, определяемую им в качестве места жительства соглашением родителей, форма которого законом не установлена. Одним из доказательств заключения такого соглашения является регистрация ребенка в жилом помещении, и данное обстоятельство выступает предпосылкой приобретения ребенком права пользования конкретным жилым помещением, которое может возникнуть независимо от факта вселения ребенка в такое жилое помещение, в силу того, что несовершеннолетние дети не имеют возможности самостоятельно реализовать право на вселение. При этом закон не устанавливает какого-либо срока, в течение которого ребенок может быть вселен в жилое помещение, определенное родителями в качестве его места жительства.

**ЧАСТЬ 3.** *(не публикуется)*