

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Бублик Владимир Александрович
Должность: Ректор
Дата подписания: 29.08.2023 14:41:38
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 специалитета по специальности
40.05.04 Судебная и прокурорская деятельность
Специализация: Судебная деятельность
(профиль: **Экономическое правосудие**)

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
	Абросимов Дмитрий Александрович, ассистент кафедры гражданского права

I. ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ

Теоретические вопросы

1. Дайте определение аналогии права применительно к жилищным отношениям

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

В соответствии с п. 1 ст. 7 ЖК РФ «В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона)», а при невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений

определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

Аналогия права свидетельствует об отсутствии как прямой нормы в жилищном законодательстве, так и нормы «иног законодательства», регулирующего сходные отношения, её ещё называют "абсолютной пробельностью" в жилищном законодательстве, в связи с чем необходимо определиться с условиями, когда она может быть использована.

Общие начала – принципы жилищного права, перечисленные в ст. 1 ЖК РФ

Смысл жилищного законодательства – это есть самая главная, определяющая черта, которая состоит в его социальном назначении — в регулировании общественных отношений, которые напрямую связаны с удовлетворением важнейшей потребности человека — жилищной потребности, в связи с чем оно имеет большое социальное значение.

Требования добросовестности – это осуществление прав и исполнение обязанностей участниками гражданских правоотношений, которые не должны ущемлять права и защищаемые законом интересы других лиц.

Требования гуманности проявляются в предоставлении жилищным правом максимального уровня защиты гражданам.

Требования разумности означают логичность и целесообразность принятого судом решения по конкретному спору.

Требования справедливости - беспристрастность, истинность и правильность решения суда, принятого на законных основаниях.

Исходя из приведённых соображений, делаем вывод – применение аналогии права допускается при наличии пробела в правовом регулировании. Оно должно быть основано на доскональном знании права, высоком профессионализме правоприменителя в совокупности с его высокими личностными и моральными качествами.

Необходимо отметить, что аналогия права применяется лишь в том случае, если нет возможности применить жилищную норму и нет возможности применить аналогию закона.

В заключение можно привести пример из судебной практики, свидетельствующий о применении аналогии права. Таким примером является указание в абз. 5 п. 16 ППВС РФ № 14 от 02.07.2009 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ» - «Принимая во внимание, что в части 4 статьи 31 ЖК РФ отсутствует указание на то, в каком порядке, на каких условиях и праве собственник жилого помещения

должен обеспечить бывшего члена своей семьи, в отношении которого он исполняет алиментные обязательства, иным жилым помещением (на праве собственности, праве найма, праве безвозмездного пользования), суду надлежит решать данный вопрос, исходя из конкретных обстоятельств каждого дела, руководствуясь принципами разумности, справедливости, гуманизма, реальными возможностями собственника жилого помещения исполнить судебное решение. Поэтому суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего члена его семьи другим жилым помещением как по договору найма или безвозмездного пользования, так и на праве собственности (т.е. купить жилое помещение, подарить, построить и т.д.)».

2. Назовите и кратко охарактеризуйте виды договоров найма жилых помещений

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

Современное гражданское и жилищное законодательство России устанавливают различные договорные формы пользования жилыми помещениями. Наиболее значимым и распространенным договором в данной сфере является договор найма жилого помещения, прошедший несколько этапов в своем становлении и развитии.

Отечественное регулирование договоров найма жилых помещений носит межотраслевой характер, а нормы содержатся как в гражданском (гл. 35 ГК РФ), так и в жилищном законодательстве (прежде всего разд. III, III.1, III.2, IV ЖК РФ).

Анализ зарубежного законодательства демонстрирует, что регулирование договоров найма обеспечивается нормами разных кодексов, например, в Италии, Франции, Чехии, статьи, посвященные договору найма жилого помещения, содержатся в разделах гражданских кодексов, а Венгрии, США, Хорватии такие договоры регламентируются нормами жилищного законодательства¹.

В главе 35 ГК РФ указаны три вида договора найма жилого помещения:

- (1) Договор коммерческого найма жилого помещения;
- (2) Договор социального найма жилого помещения;
- (3) Договор найма жилого помещения жилого фонда социального использования.

ЖК РФ наряду с перечисленными особо выделяет:

- (4) Договор найма специализированного жилого помещения (ст. 100 ЖК РФ).

¹См.: Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал Российского права, 2003, № 2-М.:Юр.Норма,2003.-163 с.[Электронный ресурс]. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/450437> (дата обращения: 06.02.2023)

С точки зрения юридической техники и структуры составления гл. 35 ГК РФ выполнена не вполне удачно, поскольку в ней не разделяются общие и специальные положения, что, соответственно, может затруднять её применение.

Для чего же потребовалось обособление договорной конструкции найма от аренды? – Нормы об аренде оказались малоэффективными для регулирования «потребительских» характеристик жилых помещений, имеющих значение для нанимателей не с точки зрения жилья как «имущества» или «товара», а с точки зрения жилья как «социального блага». При этом законодатель стремился провести водораздел между случаями использования жилого помещения на основании административного акта (социальный наём) и на основании свободного волеизъявления сторон (последнее и получило в науке название «коммерческий наём»). Именно необходимость учета социальных особенностей жилого помещения поспособствовала обособлению гл. 35 ГК РФ, хотя и следует признать, что её нормы в большей степени регулирует именно «коммерческий наём». Также в рамках указанной главы оказались урегулированными и положения о социальном найме жилого помещения (ст. 672 ГК РФ).

1. На сегодняшний день, договор коммерческого найма по сути представляет собой частный случай договора аренды, но отличающийся от последнего:

- специальным субъектным составом – только физические лица. ГК РФ исключил из числа нанимателей по договору найма жилого помещения юридических лиц – они могут получить жилое помещение за плату во временное пользование по договору аренды (п. 2 ст. 671 ГК);
- специальным объектом – лишь жилое помещение;
- особым содержанием.

2. Сказанное характерно и для договора социального найма жилого помещения с той лишь разницей, что он в большей степени регулируется ЖК РФ и иными нормативными актами в жилищной сфере. При этом для его заключения необходимо наличие целого ряда публично-правовых предпосылок, поскольку данная форма решения «жилищного вопроса» ориентируется на наименее социально защищенных, а потому и наиболее нуждающихся категорий граждан.

Не случайно основной предпосылкой возникновения отношений по договору социального найма в литературе называют конституционное право граждан на жилище и прежде всего положение о бесплатном (за доступную плату) предоставлении жилища малоимущим гражданам (ч. 3 ст. 40 Конституции РФ).

3. Что касается такой разновидности договора найма как наём жилого помещения жилищного фонда социального использования, то его появление в 2014 году наряду с иными договорами в сфере наёмных отношений обусловлено конкретными политико-экономическими причинами.

Опыт применения жилищного законодательства показал, что лишь незначительная часть граждан в состоянии решить жилищную проблему за счёт собственных средств, в том числе с использованием заёмных. Однако, многие россияне, объективно нуждающиеся в улучшении своих жилищных условий, не вправе претендовать на жилище по договору социального найма, т.к. не относятся к категории малоимущих.

Именно в целях расширения доступных способов удовлетворения жилищных потребностей нуждающихся лиц и был установлен такой дополнительный способ обеспечения.

Не вдаваясь в подробности, отметим, что данный вариант предполагает строительство специальных «наёмных домов», помещения в которых и должны предоставляться в наём. В зависимости от цен на жильё на территории муниципального образования власти должны определять уровень благосостояния, исходя из дохода гражданина, который не позволяет ему и членам его семьи приобрести жильё в собственность.

Нельзя не задать вопрос, насколько данная разновидность договора найма жизнеспособна в отечественных реалиях? – Ответ неутешительный. По состоянию на 2023 г. в России так и не было построено ни одного наёмного дома, а значит такое законодательное решение – пример «благих намерений», которые ещё далеки от своей практической реализации.

4. Следующий вид договора найма – это договор найма специализированных жилых помещений, который (как и следует из названия) применим в отношении специализированного жилищного фонда (ст. 99 ЖК РФ), а именно в следующих семи фондах:

- служебные жилые помещения;
- помещения в общежитиях;
- помещения маневренного фонда;
- в домах системы социального обслуживания населения;
- для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
- для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- для временного поселения вынужденных переселенцев, беженцев.

Как можно заметить, такие жилые помещения имеют строго целевое назначение.

Предпосылками заключения данной разновидности договора найма являются: решение уполномоченного органа и необеспеченность гражданина жильём в соответствующем населенном

пункте. В отличие от социального найма не требуется наличие таких предпосылок как признания лица малоимущим, нуждаемость, постановка на учет.

5. Несмотря на заметную «разнокалиберность» вышеуказанных разновидностей, между ними имеется немало **общего**:

1) общим для всех вышеназванных договорных конструкций является объект – *жилое помещение*, которое должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания;

2) нанимателем в договоре найма жилого помещения может быть только физическое лицо – *гражданин*.

3) для всех договоров найма характерна единая направленность – они опосредуют передачу жилого помещения во владение и пользование нанимателя с определенной целью – *для проживания*.

4) по своей юридической природе все договоры найма жилых помещений являются *консенсуальными и двусторонне-обязывающими*, а также, как правило, *возмездными*, опосредуя предоставление жилья в пользование за плату.

5) для всех договоров найма характерно сохранение действия договора при переходе права собственности на жилое помещение.

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.

Какие факты в данном случае имеют юридическое значение, какие имеются варианты квалификации сложившихся правоотношений? Какой из вариантов является наиболее обоснованным?

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. При рассмотрении в суде спора между сторонами договора коммерческого найма жилья выяснилось, что помещение, являющееся предметом договора, несмотря на включение в реестр жилой недвижимости, в действительности не соответствует установленным законом и постановлением Правительства РФ требованиям к жилому помещению.

В связи с этим истец предположил, что к отношениям сторон нормы о жилищном найме применять нельзя, а руководствоваться следует правилами об аренде. Ответчик же считал, что в данном случае нужно не выбирать тот или иной набор нормативных предписаний, а, помня о свободе договора, опираться исключительно на текст согласованного сторонами документа. Пусть это и безымянный контракт, но закону он не противоречит. С последним утверждением не желал соглашаться судья, твердо уверенный в том, что раз договор заключен с нарушением требований закона к предмету, то этот договор ничтожен.

На основе анализа положений федеральных законов, постановлений Правительства РФ, правовых позиций Верховного Суда РФ о признаках жилых помещений оцените все высказанные точки зрения и сформулируйте свою.

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

Для формирования правовой позиции по настоящему вопросу необходимо определиться с кругом описанных в задаче правоотношений.

Во-первых, в соответствии с условиями между сторонами заключен договор коммерческого найма. В соответствии с п.1. ст.671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Объектом договора коммерческого найма является жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (ст.673 ГК РФ).

При заключении договора в отношении объектов недвижимости стороны в первую очередь должны исходить из данных открытых реестров, содержащих сведения о виде, характеристике, назначении, правах и иной юридически важной информации в отношении данного объекта. Сведения, содержащиеся в реестрах государственной регистрации и учета являются общедоступными и могут быть оспорены только на основании решения суда (ст.8.1, 131 ГК РФ).

При толковании договора, а также при установлении норм, подлежащих применению для урегулирования возникших правоотношений, суд и иные участники должны принимать во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений, устанавливая действительную волю сторон с учетом цели договора (ст. 431 ГК РФ).

Несомненно, что, заключая договор, стороны исходили из известных фактов, а именно что он заключается по поводу жилого помещения и никаких ограничений, связанных с его назначением или порядком использования в реестре не предусмотрено (таких данных в задаче нет).

Если же впоследствии данное жилое помещение перестало отвечать критериям, предусмотренным Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 "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", то данный факт является в соответствии с п.3 ст.687 ГК основанием для предъявления требования о расторжении договора найма жилого помещения.

Мнение суда о применении положений недействительности сделки (ее ничтожность) по п.1 ст. 168 ГК РФ как нарушающей требование закона так же следует оспорить, так как запрета на передачу имущества во временное пользование (жилых помещений по договору коммерческого найма, нежилого назначения – по договору аренды недвижимости) в законе нет, с учетом открытых данных, содержащихся в реестрах недвижимости.

Таким образом, в описанных отношениях во временному владению и пользованию недвижимым имуществом должны применяться нормы, регулирующие отношения по исполнению

договора коммерческого найма или оснований его расторжения, а не нормы о недействительности сделок.

Разбор конкретных ситуаций

Климов работал в муниципальном унитарном предприятии "Жилстройтрест" сантехником. Он обратился к директору МУП с заявлением о предоставлении ему служебного жилого помещения. В заявлении он указал, что является работником, занятым обслуживанием жилищного фонда, его достаточно часто вызывают на работу для ликвидации аварий, причем иногда в вечернее и ночное время. В связи с тем, что он проживает в другом конце города, ему достаточно трудно бывает доезжать до места работы. Директор МУП отказал в предоставлении Климову служебного жилого помещения в связи с тем, что Климов проживает в двухкомнатной благоустроенной квартире вместе со своими родителями, квартира принадлежит им на праве собственности, таким образом, отсутствуют правовые основания для предоставления Климову другого жилого помещения.

На основании анализа жилищного законодательства и правовых позиций Верховного Суда РФ определите, имеются ли правовые основания для предоставления жилого помещения Климову.

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

1. Предоставление служебных жилых помещений из специализированного жилищного фонда² по договорам найма является одним из гарантированных способов реализации конституционного права граждан на жилище, содержание которого раскрыто в ст. 93 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

В ст. 93 ЖК РФ прямо указано на то, что служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан **в связи с характером их трудовых отношений** с органом государственной власти, органом местного самоуправления, **государственным унитарным предприятием**, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность, в связи с избранием на выборные должности.

Таким образом, служебными жилыми помещениями Муниципального унитарного предприятия (далее – МУП) являются жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, закрепленные за МУП на праве хозяйственного ведения (ст. 294 ГК РФ),

² Согласно ч. 1 ст. 92 ЖК РФ Служебные жилые помещения относятся к специализированному жилищному фонду. Помещение должно быть отнесено к специализированному жилищному фонду распоряжением либо федерального органа исполнительной власти (если жилье государственное), либо местного органа власти (если жилье муниципальное) и может использоваться по назначению только после этого (ч. 2 ст. 92 ЖК РФ; п. п. 12, 15 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 № 42). Указанные сведения отражаются в реестре объектов муниципальной собственности.

состоящие на его балансе и предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с МУП.

Согласно разъяснениям в п. 41 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» после 1 марта 2005 г. основанием заключения договора найма конкретного специализированного жилого помещения, дающего право на вселение и проживание в жилом помещении, является, согласно статье 99 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

Исходя из вышеприведенных разъяснений директор МУП (от имени собственника) вправе разрешить вопрос о заключении с Климовым договор найма специализированных жилых помещений, находящихся у предприятия на праве хозяйственного ведения.

Порядок предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда, а также **категории граждан**, которым предоставляются служебные жилые помещения из муниципального жилищного фонда, **устанавливается органом местного самоуправления** (п. 4 ч. 1 ст. 14 ЖК РФ, п. 3 ч. 2 ст. 104 ЖК РФ)³.

2. В соответствии с ч. 2 ст. 99 и ч. 1 ст. 104 ЖК РФ специализированные жилые помещения, к которым относятся служебные жилые помещения, предоставляются по установленным ЖК РФ основаниям гражданам, **не обеспеченным жилыми помещениями** в соответствующем населенном пункте.

Следовательно, юридически значимыми являются обстоятельства, связанные с правом Климова на получение служебного жилого помещения, в том числе с отсутствием препятствий для этого.

³Например, для получения служебного жилого помещения на территории города Екатеринбурга лицу, имеющему право на предоставление указанных помещений, необходимо обратиться лично или через представителя с заявлением и необходимыми документами в районную администрацию, либо Комитет по жилищной политике (пп. 3-4 Постановления Администрации города Екатеринбурга от 24.05.2013 № 1915 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги “Предоставление жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору найма специализированного жилого помещения”»).

Согласно абз. 1 подп. «б» и абз. 3 подп. «в» п. 41 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» среди нарушений порядка предоставления специализированных жилых помещений указывается, в частности, предоставление жилого помещения в случае если «у гражданина имеется иное жилое помещениев данном населенном пункте».

Принимая во внимание, что Климов проживает в двухкомнатной благоустроенной квартире вместе со своими родителями, которым квартира принадлежит на праве собственности, необходимо выяснить исходит ли норма в ч. 2 ст. 99 ЖК РФ из тождественности таких категорий как «обеспеченность жильем» и «наличие жилья»?

Следует признать, что в данном случае допустима вариативность в понимании анализируемого положения закона, что свидетельствует о несовершенстве юридической техники при составлении нормы.

На уровне конституционного нормоконтроля данное законодательное решение своего толкования не получило, что не позволяет опровергнуть неоднозначный характер её восприятия.

С одной стороны, при буквальном толковании мы действительно можем прийти к выводу об обеспеченности Климова жильём по условиям задачи (в том числе усилить такую позицию ссылкой на права Климова как члена семьи собственника), с другой стороны, буквальное толкование фактически выхолащивает саму суть специального субъективного права, делает невозможным реализацию права на предоставление служебного помещения в принципе (за крайне редкими исключениями, при полном отсутствии у лица определенного места жительства).

Каким же образом поставленный вопрос разрешается в правоприменительной практике Верховного суда Российской Федерации?

1) Согласно п. 4 Обзора судебной практики ВС РФ № 4 (2016): *«Проживание гражданина в жилом помещении по договору безвозмездного пользования, равно как и по иному договору или сделке, может явиться основанием для возникновения жилищных прав ...».*

Примечательно, что в данном пункте Обзора суд даёт толкование ч. 2 ст. 99 ЖК РФ в системном сопоставлении со ст. 10 ЖК РФ, согласно которой жилищные права и обязанности возникают в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему.

Коллегия указывает, что « ... одним из оснований отказа заявителю включить его в

списки лиц, подлежащих обеспечению служебными жилыми помещениями, явилось проживание его и членов семьи по устной договоренности с собственником (матерью супруги) в жилом доме, расположенном в Домодедовском районе Московской области. Этим обстоятельствам судом оценки не дано, хотя они являются юридически значимыми ... суду следовало выяснить обстоятельства, связанные с проживанием Ч. и членов его семьи в указанных жилых помещениях применительно к положениям ч. 2 ст. 99 ЖК РФ».

Другими словами, суд фактически исходил из заключения между членами семьи договора безвозмездного пользования жилым помещением, а юридически значимой являлось прежде всего проверка факта наличия или отсутствия жилья как такового, действительная обеспеченность (необеспеченность) жильём.

Аналогичная по существу позиция содержится в Кассационном определении Судебной коллегии по делам военнослужащих Верховного Суда РФ от 09.06.2015 № 201-КГ15-10.

2) В другом деле (хотя и применительно к военнослужащим) была высказана более развернутая позиция.

Согласно Определению Военной коллегии Верховного Суда РФ от 15.03.2011 № 201-В11-5: « ... для установления правомерности требований заявителя о признании его нуждающимся в служебном жилом помещении суду следовало выяснить, какие права Баталов имеет на квартиру, принадлежащую его родителям, и **сохранилось ли у него право пользования этой квартирой** после заключения брака и регистрации по месту жительства супруги, а также **наличие фактической нуждаемости в улучшении жилищных условий при проживании в квартире родителей супруги, в которой помимо него зарегистрировано семь человек**. Тем более что для этого имелись веские основания. В связи с этим суду необходимо выяснить, **какова обеспеченность М. жильем**, где она и дети фактически проживают, **имеется ли у ее детей отец и наличие у него жилого помещения, а в случае наличия - право детей Малкиной пользоваться данным жилым помещением**. Только после выяснения всех вышеназванных обстоятельств суд будет иметь возможность установить фактическую нуждаемость Баталова в жилом помещении».

В данном случае «обеспеченность служебным жильем» и «наличие иного жилья» не рассматриваются высшей инстанцией как взаимоисключающие.

Вышеуказанная позиция может быть сопоставлена с более актуальным судебным актом. Согласно п. 12 Обзора судебной практики ВС РФ № 2 (2017): «*Запрет на*

предоставление специализированного жилого помещения гражданам, которые обеспечены жилым помещением в соответствующем населенном пункте (ч. 2 ст. 99 ЖК РФ), не означает запрета на пользование таким жилым помещением, если впоследствии у нанимателя или членов его семьи, которым оно было предоставлено, окажется в собственности другое жилое помещение по основаниям, допускаемым законом».

Таким образом, исходя из условий задачи, при ответе на вопрос об отсутствии у Климова препятствий на получение служебного жилого помещения по смыслу ч. 2 ст. 99 ЖК РФ установить (1) возникли ли у него права члена семьи собственника в квартире родителей, а также (2) исходя из фактических обстоятельств дать оценку фактической обеспеченности Климова жильем, что и позволит сделать вывод о наличии, либо отсутствии жилым помещением по смыслу ч. 2 ст. 99 ЖК РФ.

Если Климов вселен в жилое помещение в качестве члена семьи своими родителями, и например, ведет с ними общее хозяйство, оплачивает коммунальные и иные платежи, фактически проживает по одному адресу на протяжении длительного периода времени, то данные обстоятельства свидетельствуют о возникновении ограниченного вещного права члена семьи собственника по пользованию жилым помещением. При отсутствии объективных препятствий в пользовании, Климов не имеет права получение служебного жилого помещения по смыслу ч. 2 ст. 99 ЖК РФ.

Если же обстоятельства, связанные с проживанием Климова в квартире родителей не свидетельствуют о фактическом обеспечении его жильём⁴ (что должно войти в предмет доказывания), то ограничение, установленное в ч. 2 ст. 99 ЖК РФ, не выполняется и Климов сможет защитить свои права в судебном порядке путём подачи искового заявления о признании незаконным бездействия МУП «Жилстройтрест», связанного с необеспечением его служебным жилым помещением; обязанности МУП «Жилстройтрест» обеспечить его служебным жилым помещением в установленном законом порядке.

Дополнительный ответ на поставленный в задаче вопрос может быть дан с точки зрения доктринального осмысления легитимности толкования ч. 2 ст. 99 ЖК РФ.

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):

⁴При этом во внимание должны приниматься и права зарегистрированных лиц на соответствующую площадь.

- 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;
- б) малоимущим гражданам;
- в) малоимущим гражданам, признанным по основаниям установленным Конституцией РФ нуждающимися 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), в).

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: (не отмечен правильный ответ) !

- 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).

Методические рекомендации

Тестирование проводится с помощью электронно-вычислительных машин.

Задание для дискуссии

Применяется ли принцип добросовестности в жилищном праве? Необходимо кратко обосновать выбранный подход и сформулировать аргументы, опровергающие остальные подходы. При аргументации обязательно использовать конкретные положения Конституции РФ, Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, а также правовые позиции Верховного Суда Российской Федерации.

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

Выполнение задания для проведения дискуссии в данном случае распадается две стадии (не считая самой дискуссии):

1. Подготовительная стадия: запоминание и понимание необходимых для проведения дискуссии категорий жилищного права. На этой стадии необходимо запомнить и понять следующее.

Принципы жилищного права отражены в ст. 1 Жилищного кодекса под названием основных начал жилищного законодательства. В доктрине отсутствует единство взглядов относительно вопроса об идентичности понятий «принцип права» и основное начало законодательства. Поэтому в целом обсуждение отнесения к принципам жилищного права категорий, не указанных в ст. 1 ЖК РФ, возможно.

Несмотря на отсутствие указания на принцип добросовестности в ст. 1 ЖК РФ, требование добросовестности упоминается в ст. 7 ЖК РФ как инструмент восполнения пробелов в правовом регулировании. При этом ст. 7 допускает применение к жилищным отношениям гражданского законодательства, а многие жилищные отношения напрямую регулируются гражданским законодательством. При этом ст. 1 ГК РФ содержит положения о принципе добросовестности, а ст. 10 ГК посвящена институту злоупотребления правом, непосредственно связанному с понятием добросовестности. Судебное толкование данного понятия содержится в п. 1 ППВС № 25 от 23 июня 2015 года. Исходя из данного толкования, добросовестным считается поведение, ожидаемое от участников гражданских правоотношений, уважающих права и законные интересы других лиц.

2. Необходимо проанализировать практику применения положений о добросовестности в жилищных спорах и оценить адекватность соответствующего правоприменения. На основании данного анализа необходимо сформулировать собственный подход о применимости, неприменимости или ограниченной применимости принципа добросовестности в жилищном праве, сопоставить данное начало со специфическими жилищно-правовыми принципами, такими как обеспечение безопасности жилых помещений, недопустимость произвольного лишения жилища, целевого использования жилых помещений.

3. 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.

Задание для работы в малых группах

Сопоставьте статус членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма со статусом членов семьи собственника и членов семьи нанимателя по договору найма специализированного жилого помещения. Попробуйте с учетом положений законодательства и правовых позиций судов определить правовую природу каждого из названных прав.

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

Каждая группа должна провести следующую аналитическую работу:

- 1) Проанализировать ст. 31 ЖК РФ, ст. 19 федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ, ст. 292 ГК РФ, ст. 69 и 70 ЖК РФ, ст. 100 ЖК РФ и применимые положения постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14 от 02 июля 2009 года, выделить основные критерии для сравнения правовых статусов членов семьи (субъектный состав, основания возникновения статуса, содержания статуса, последствия утраты семейных отношений с собственником/нанимателем, последствия смены собственника жилого помещения). При этом нужно учитывать, что категория члена семьи собственника жилого помещения – это специфическая категория жилищного права, используемая законодателем именно для определения прав на жилые помещения. Необходимо сопоставить ст. 1 ЖК РФ и ст. 1 ГК РФ и установить, какие принципы гражданского права нашли своё отражение в ЖК РФ, а какие – нет. По каждому принципу, не отражённому в ЖК необходимо сформулировать предположения, почему такого решение законодателя, а по принципу, отражённому в ЖК: почему он справедлив и для жилищных отношений.
- 2) Сопоставить по указанным критериям все конструкции членов семьи, выделить сходства и отличия. Например, в силу ст. 100 ЖК к отношениям специализированного найма, кроме служебного, применима ст. 69 ЖК РФ, а к отношениям служебного найма применима ст. 31 ЖК. Это означает, что в статусе членов семьи нанимателя служебного жилого помещения больше сходств со статусом члена семьи собственника, а в статусе членов семьи нанимателя иных специализированных жилых помещений – больше сходств со статусом нанимателя по договору социального найма.
- 3) Необходимо сформулировать выводы из указанного анализа. В частности, необходимо установить, какие из сравниваемых статусов дают больший уровень гарантий их носителям. Кроме того, необходимо обосновать правовую природу каждого из статусов (вещное право, обязательственное право, иная конструкция).

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 сравнительная таблица с группами признаков и наиболее значимые моменты заносятся в ту или иную рубрику. Спорные признаки обозначаются вопросами.

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

II. ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ

1. Теоретический вопрос. 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. Практическое задание. 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?

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

Методика решения: 1) определите круг субъектов возникшего правоотношения, определите объём их правомочий 2) определите обстоятельства, подлежащие установлению, для правильного решения конкретной ситуации 3) определите все нормативные акты, регулирующие отношения, описанные в конкретном задании; 4) определите правовые позиции высших судебных инстанций, подлежащие применению; 5) вправе ли супруга и дочери нанимателя заявлять иск о выселении, каковы правовые основания таких требований 6) сформулируйте решение, которое должен принять суд по заявленному иску

1. Круг субъектов.

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;
- 2) сдавать жилое помещение в поднаём;
- 3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- 4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- 5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

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. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по

договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

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); сохранять право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия (статья 71 ЖК РФ); участвовать в решении вопросов: переустройства и перепланировки жилого помещения (пункт 5 части 1 статьи 26 ЖК РФ), вселения в установленном порядке в жилое помещение других лиц (статья 70 ЖК РФ), обмена жилого помещения (статья 72 ЖК РФ), сдачи жилого помещения в поднаем (статья 76 ЖК РФ), вселения временных жильцов (статья 80 ЖК РФ), переселения в жилое помещение меньшего размера (статья 81 ЖК РФ), изменения договора социального найма (статья 82 ЖК РФ), расторжения договора социального найма (часть 2 статьи 83 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.

2. Обстоятельства, подлежащие установлению для разрешения 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

-кто правомочен обращаться в суд с иском о выселении

3. Нормативные акты, регулирующие отношения, описанные в конкретном задании

- ст. 67, 69, 70 ЖК РФ;
- ст. 20 ГК РФ;
- ст. 54 СК РФ;
- ст. 37 ГПК РФ.

4. Правовые позиции высших судебных инстанций, подлежащие применению

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)».

5. Вправе ли супруга и дочери нанимателя заявлять иск о выселении, каковы правовые основания таких требований.

Согласно п. 1 ст. 37 ГПК РФ, способность своими действиями осуществлять процессуальные права, выполнять процессуальные обязанности и поручать ведение дела в суде представителю (гражданская процессуальная дееспособность) принадлежит в полном объеме гражданам, достигшим возраста восемнадцати лет, и организациям.

Пункт 3 указанной статьи устанавливает, что права, свободы и законные интересы несовершеннолетних в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет, а также граждан, ограниченных в дееспособности, защищают в процессе их законные представители. Однако суд обязан привлекать к участию в таких делах самих несовершеннолетних, а также граждан, ограниченных в дееспособности. Права, свободы и законные интересы несовершеннолетних, не достигших возраста четырнадцати лет, а также граждан, признанных недееспособными, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, защищают в процессе их законные представители - родители, усыновители, опекуны, попечители или иные лица, которым это право предоставлено федеральным законом. Однако суд вправе привлечь к участию в таких делах граждан, признанных недееспособными.

Кроме того, согласно п. 28 ПП ВС РФ № 14 «Если на вселение лица в жилое помещение не было получено письменного согласия нанимателя и (или) членов семьи нанимателя, а также согласия наймодателя, когда оно необходимо (часть 1 статьи 70 ЖК РФ), то такое вселение следует рассматривать как незаконное и не порождающее у лица прав члена семьи нанимателя на жилое помещение. В таком случае наймодатель, наниматель и *(или) член семьи нанимателя вправе* предъявить к вселившемуся лицу требование об устранении нарушений их жилищных прав и восстановлении положения, существовавшего до их нарушения (пункт 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ), на которое исходя из аналогии закона (часть 1 статьи 7 ЖК РФ) применительно к правилам, предусмотренным статьей 208 ГК РФ, исковая давность не распространяется. При удовлетворении названного требования лицо, незаконно вселившееся в жилое помещение, подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения».

Таким образом, супруга Соснова, полагая вселение сына Соснова от первого брака незаконным, вследствие отсутствия её согласия и согласия дочерей на вселение, может обратиться в суд с иском с заявлением. Также она будет представлять интересы своих несовершеннолетних дочерей, поскольку они не обладают в полной мере гражданской процессуальной дееспособностью.

Правовыми основаниями для исковых требований об устранении нарушений их жилищных прав и восстановлении положения, существовавшего до их нарушения будет служить пункт 2 части 3 статьи 11, а также ст. 70 ЖК РФ.

6. Решение, которое должен принять суд по заявленному иску

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.

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.

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)