

ПРАКТИЧЕСКИЕ РАБОТЫ

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Тема 2. Практическая работа

Задача 1

Черепяхина А. обратилась в суд в интересах несовершеннолетнего Черепяхина М. с иском о признании договора приватизации квартиры и договора ее купли-продажи недействительными, о применении последствий недействительности сделок и о выселении лиц, проживающих и зарегистрированных в квартире. До приватизации спорная квартира на праве хозяйственного ведения принадлежала ПО "Корпус". В момент приватизации несовершеннолетний Черепяхин фактически проживал в приватизируемой квартире, но не был зарегистрирован в ней. Отец ребенка приватизировал квартиру на себя и продал ее, несмотря на то что сын и мать проживали в квартире еще несколько лет.

В настоящее время несовершеннолетний и его мать без регистрации временно проживают в квартире ее родителей. Жилая площадь квартиры родителей составляет 30 кв. м. Отец ребенка на момент рассмотрения дела умер, а после его смерти не осталось никакого принадлежащего ему жилого помещения.

Ответьте на вопросы:

1. Каково соотношение общегражданских принципов и принципов жилищного права?
2. Какое решение и на основании какого общегражданского принципа должен вынести суд?

Задача 2

Розгина, 1927 года рождения, обратилась в суд с иском к своему внуку Юрченко, 1979 года рождения, о взыскании компенсации морального вреда в размере 50000 рублей. В обоснование своего требования истец указала, что с 2002 г. проживает в квартире, где зарегистрирована. Данное жилое помещение, по утверждению Розгиной, было приобретено ее сыном частично на деньги, вырученные от продажи ее (истца) прежнего жилья, но оформлено на имя его дочери (внучки истца) Н. В августе 2005 года сын умер, после чего, как пояснила истец, между ней и внуками возник конфликт по поводу наследственного имущества.

Первая ссора произошла, когда Юрченко, находясь у нее в гостях, вспылит на просьбу вернуть свидетельство о смерти отца. При этом, как настаивала истец, он ударил тарелкой по столу, оскорблял ее (Розгину) и угрожал выставить на помойку. Затем ответчик дважды силой пытался проникнуть в квартиру, предпринимая с помощью приятелей попытки вскрыть входную дверь. Однако добиться этого ему не удалось благодаря вмешательству соседей. Впоследствии, Юрченко высказывал ей по телефону свои обиды и угрозы, требуя не подавать в суд иск к нему о взыскании алиментов на ее содержание. Розгина указала, что своими действиями ответчик постоянно посягал на ее честь, достоинство, здоровье (а возможно и жизнь), личную неприкосновенность и доброе имя, подверг страху, причинив тем самым нравственные страдания.

Юрченко иск не признал, отрицая приписываемые ему истцом и ее представителем противоправные действия. Ответчик пояснил, что возникшая из-за спора о наследственном имуществе отца ссора с бабушкой действительно имеет место, но оскорблениями и угрозами с его стороны она никогда не сопровождалась. Дверь в квартиру он пытался вскрыть вместе с сестрой, так как никто не отвечал на телефонные звонки, во входной двери были заменены замки, а в квартире горел свет.

Ответьте на вопрос:

1. Какое решение должен вынести суд и на основании какого принципа жилищного права?

Задача 3

Клюев предъявил к администрации района и семье Пастуховых требования о признании договора социального найма комнаты в трехкомнатной квартире недействительным, признании за ним права на спорное жилое помещение, находящееся в трехкомнатной квартире. Суд установил, что Клюев проживал в спорном жилом помещении вместе с матерью до осуждения к лишению свободы на основании приговора суда и которая после его осуждения была предоставлена Пастуховым, занимавшим в квартире две других комнаты. При этом на момент предъявления иска истец

зарегистрирован в другой квартире в том же жилом доме. Судом также было установлено, что мать истца после его осуждения была помещена в психоневрологический интернат, где и умерла.

Ответьте на вопрос:

1. Какой принцип жилищного права должен учесть суд при вынесении решения?

Задача 4

К каким видам жилищных фондов относятся жилые помещения, находящиеся:

- на праве хозяйственного ведения муниципального унитарного предприятия;
- на балансе областной общественной организации ветеранов войны;
- на праве оперативного управления федерального казенного предприятия.

Задача 5

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

Ответьте на вопрос:

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

Тема 4. Практическая работа

Задача 1

Саранцева обратилась в орган местного самоуправления с заявлением о постановке на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении. В подтверждение своего права на заключение договора социального найма она представила документы о том, что в течение последних двух лет работает на дому. Ее зарплата только в два раза превышает прожиточный минимум. В то же время у нее на иждивении находятся двое детей: сын трех лет и дочь четырнадцати лет. Алименты на детей она не получает, т.к. бывший супруг уже несколько лет нигде не работает и никакого имущества не имеет. Она с детьми проживает в однокомнатной квартире вместе с бывшим супругом. Орган местного самоуправления в постановке Саранцевой на учет отказал, разъяснив, что у ее родителей в собственности имеется трехкомнатная квартира, где Саранцева могла бы проживать. Кроме того, по полученным органом местного самоуправления сведениям, Саранцева расторгла брак с мужем исключительно с целью добиться получения отдельной квартиры.

Ответьте на вопросы:

1. Какие документы представляются при постановке на учет с целью получения социального жилья?
2. В каких случаях в постановке на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении может быть отказано?
3. Правомерен ли отказ органа местного самоуправления?
4. Изменилось бы решение задачи, если бы выяснилось, что Саранцева не имеет российского гражданства?

Задача 2

Феофанов решил обменять свою трехкомнатную квартиру в Нижнем Новгороде площадью 72 кв м, занимаемую им по договору социального найма, на однокомнатную квартиру в Санкт-Петербурге площадью 33 кв. м, находящуюся в собственности Пригожиной. Против обмена возражала жена Феофанова, проживавшая совместно с ним. По ее мнению, такой обмен существенно ухудшает ее жилищные условия. Местная администрация также выступила против обмена, считая, что обмен между нанимателем и собственником невозможен. Кроме того, недопустим обмен жилыми помещениями, находящимися в разных городах. Вместо обмена районная администрация предложила Феофанову заменить квартиру на меньшую.

Ответьте на вопросы:

1. Правомерны ли возражения против обмена, выдвигаемые супругой Феофанова и районной администрацией?
2. Требуется ли согласие членов семьи нанимателя на обмен жилого помещения?
3. Возможен ли принудительный обмен жилого помещения?

4. В чем различия между договором об обмене жилыми помещениями и договором мены?
5. Чем отличается обмен от замены жилого помещения?

Задача 3

Демидова вышла замуж за Никалина и поселилась в его трехкомнатной квартире, которую он занимал на основании договора социального найма. Через год брак по иску Никалина был признан фиктивным со ссылкой на то, что Демидова, являвшаяся гражданкой Украины, выходила замуж за москвича Никалина с целью получения российского гражданства и без намерения создать семью. После вступления в силу решения суда Никалин потребовал, чтобы Демидова выселилась из его квартиры. Однако последняя заявила, что бывшие члены семьи нанимателя сохраняют право пользования жилым помещением и после прекращения брака.

Ответьте на вопросы:

1. Оцените доводы сторон.
2. Решите спор.

Задача 4

Пенсионер Покровский в 1993 г. приватизировал свою двухкомнатную квартиру, в которой проживал совместно с супругой. В 2002 г. супруга умерла, и Покровский остался в квартире один. Решив, что содержание квартиры стало для него обременительным, он обратился в местную администрацию с просьбой о «рае-приватизации» жилого помещения и заключении с ним договора социального найма. Местная администрация в просьбе Покровского отказала, пояснив, что право собственности может быть прекращено по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Он вправе продать жилое помещение, заключить договор мены, подарить и т.д. Кроме того, по мнению представителей местной администрации, договор социального найма заключается только с малоимущими гражданами, а Покровский к таковым не относится. Он живет один, получает хорошую пенсию, имеет в собственности автомобиль и дачный участок.

Ответьте на вопросы:

1. Возможен ли возврат приватизированного жилья в государственную (муниципальную) собственность, при каких условиях?
2. Правомерны ли пояснения, данные местной администрацией?

Задача 5

После лишения родительских прав Алфеев был выселен из жилого помещения в связи с тем, что дальнейшее проживание ребенка с ним в одной квартире суд признал невозможным. Через три года Алфеев был восстановлен в родительских правах. После этого он решил вернуться на прежнее место жительства. Однако во вселении в занимаемое ранее жилое помещение ему было отказано. В местной администрации Алфееву пояснили, что восстановление в родительских правах не влечет за собой восстановление жилищных прав. К тому же, комната в квартире, где до этого проживал Алфеев, сдана в поднаем. Вселение в квартиру Алфеева ущемит интересы поднанимателя.

Ответьте на вопросы:

1. Возможна ли сдача жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, в поднаем?
2. Может ли поднаниматель быть выселен из жилого помещения до истечения срока договора поднайма?
3. Правильны ли разъяснения местной администрации?
4. Сохраняется ли договор социального найма, если в жилом помещении остается проживать только несовершеннолетний гражданин?

Задача 6

Пирогова обратилась в суд с иском к администрации района о признании договора коммерческого найма на однокомнатную квартиру недействительным, признании незаконным отказа в приватизации указанного жилого помещения, признании права собственности на эту квартиру. Требования мотивированы тем, что, заключая договор коммерческого найма жилого помещения, Пирогова была введена в заблуждение, полагая, что в связи с улучшением ее жилищных условий и

переселения из комнаты в квартиру ей выделили жилье по договору социального найма, что давало ей право приватизировать его и получить в собственность. Адвокат указывал, что в постановлении о предоставлении жилья Пироговой не указано, что квартира предоставляется по коммерческому найму; она была зарегистрирована в ней постоянно, оплачивая квартплату и коммунальные платежи по тарифам, установленным по договору социального найма. Незаконным является и отказ администрации района о передаче Пироговой квартиры в собственность.

Администрация ссылалась же на то, что предоставление квартиры Пироговой произведено вне очереди и было обусловлено ее возрастом и состоянием здоровья. Принятое решение не предусматривало заключения с истицей договора социального найма; в постановлении имеется ссылка на ст. 17 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», предусматривающую аренду жилья. Спорная квартира в 1997 году не могла быть предоставлена Пироговой по договору социального найма, поскольку это нарушило бы принципы очередности при предоставлении жилья, т.к. номер очереди Пироговой на тот момент был только 110.

Ответьте на вопрос:

1. Какое решение должен вынести суд?

Тема 6. Практическая работа

Задание 1

Подготовьте проект искового заявления о признании незаконным решения общего собрания членов ЖСК об исключении гражданина из членов ЖСК.

Задача 1

Индивидуальный предприниматель обратился в Арбитражный суд с заявлением к администрации о признании недействительным решения об отказе в переводе жилых помещений в состав нежилых. При рассмотрении спора судом установлено и материалами дела подтверждается, что предприниматель является собственником двух комнат в квартире N 1а, пяти комнат в квартире N 10. Ответчик просил отказать в удовлетворении исковых требований, так как в заявлении истца о переводе жилых помещений в состав нежилых не сформулированы цели использования помещения после перевода.

Ответьте на вопрос:

1. Какое решение должен вынести арбитражный суд?

Задача 2

Межрегиональная общественная организация предъявила иск к ГУП «Московское городское бюро технической инвентаризации» (далее - БТИ) о признании помещения N 1 (ранее квартира N 16) нежилым; об обязанности БТИ внести изменения в технический паспорт здания (строения) на основании ст. 288 ГК РФ, ст. 7 ЖК РФ.

Истец просит удовлетворить заявленные требования в связи с тем, что, по его мнению, ответчик произвольно, по собственной инициативе произвел изменение целевого назначения спорного помещения, находящегося в собственности г. Москвы, переданного в аренду истцу по договору аренды нежилого фонда, заключенному на срок 5 лет.

Ответчик, возражая против удовлетворения иска, утверждает, что не производил изменения целевого назначения спорного помещения по собственной инициативе, всегда учитывал спорное помещение как жилое, используемое не в соответствии с целевым назначением, переоборудованное без разрешения под нежилые цели.

В соответствии с письмом префектуры в адрес БТИ вопрос о переводе спорного жилого помещения в нежилой фонд на заседаниях в межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда префектуры не рассматривался.

Ответьте на вопрос:

1. Какое решение должен вынести арбитражный суд?

Задача 3

Индивидуальный предприниматель Воронова обратилась в Арбитражный суд Кемеровской области с заявлением о признании незаконным решения об отказе в переводе помещения.

При рассмотрении дела арбитражный суд установил, что работы по переоборудованию помещения выполнены предпринимателем до получения разрешения органа местного самоуправления на осуществление такого перевода, хотя и на основании проекта, согласованного с Главным управлением архитектуры и градостроительства. В связи с этим ответчик вынес решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое.

Ответьте на вопрос:

1. Какое решение должен вынести суд?

Задача 4

Наследник кооперативной квартиры Елисеев с полностью выплаченным паевым взносом обратился в правление ЖСК за получением соответствующей справки для оформления наследства. В правлении ЖСК ему заявили, что он может претендовать на наследство лишь суммы пая, а не самого жилого помещения, т.к. квартира не была зарегистрирована наследодателем в установленном порядке как его собственность.

Ответьте на вопрос:

1. Кто прав в этом споре?

Задача 5

В доме ЖК в связи со смертью члена кооператива Савельева освободилась двухкомнатная квартира. Пай умершего члена кооператива в порядке наследования перешел к его дочери Ирине. В свою очередь Ирина пай подарила своему сыну Николаю Зайцеву. Решением общего собрания членов ЖК Николай был принят в члены кооператива. В суд с иском к ЖК о признании данного решения общего собрания членов кооператива недействительным обратился Дмитриев, ссылаясь на то, что общим собранием не учтено его преимущественное право, как члена ЖК на улучшение жилищных условий перед вновь принятым в кооператив Николаем Зайцевым.

Ответьте на вопрос:

1. Кто прав в этом споре?

Задача 6

К. Пискарев являлся членом ЖСК с 1 января 1996 года. В январе 2010 года он заключил брак с В. Ерохиной. В январе 2014 года паевой взнос в сумме два миллиона рублей был выплачен полностью, причем взносы вносились ежемесячно равными платежами. В 2015 году К. Пискарев умер, не составив завещания. За свидетельством о праве на наследство (в том числе на кооперативную квартиру) обратились его вдова В. Ерохина и сын умершего от первого брака Т. Пискарев.

Ответьте на вопрос:

1. Решите дело.

Тема 8. Практическая работа

Задание 1

Подготовьте проект жалобы на действия (бездействие) правления ТСЖ.

Задача 1

На общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома было принято решение о создании товарищества собственников жилья. За это решение проголосовали 75% от числа собственников, присутствовавших на собрании. Собственники жилых помещений, голосовавшие против принятия этого решения, обратились в суд с требованием признать решение о создании ТСЖ недействительным, поскольку о собрании было объявлено всего за неделю до даты его проведения. Суд в иске отказал. Тогда истцы обратились к управляющей организации с просьбой заключить с ними договор на обслуживание принадлежащих им жилых помещений.

Задание:

1. Решите дело.

Задача 2

На общем собрании членов товарищества собственников жилья было принято решение о сдаче в аренду части подвальных помещений для размещения там авторемонтной мастерской, а также

решение о создании рядом с домом автостоянки на двадцать автомобилей. Места на указанной автостоянке было решено продать членам ТСЖ, имеющим автомобили. Член ТСЖ Кораблев, который не смог купить место на автостоянке, обратился в суд с требованием о признании указанных решений незаконными. Он указал, что размещение промышленных производств в жилых домах запрещено действующим законодательством, а продажа мест на автостоянке невозможна, так как земельный участок, на котором расположен дом, хотя и сформирован, но не прошел государственный кадастровый учет.

Задание:

1. Решите дело.

Задача 3

В уставе товарищества собственников жилья предусмотрено, что все собственники жилых помещений многоквартирного дома становятся членами товарищества с момента его создания. Гр. Сухарев, купивший квартиру у члена ТСЖ – гр. Семеновой, отказался вступать в товарищество и заявил, что не будет исполнять решения общего собрания членом ТСЖ по уплате взносов и других обязательных платежей, так как не является членом ТСЖ.

Задание:

1. Дайте правовую оценку ситуации.

Задача 4

Гр. Поспелова одна проживает в муниципальной 3-комнатной квартире площадью 120 кв. м. Ранее с ней проживала ее дочь со своей семьей в составе 4 человек. Но они выехали по месту службы ее мужа в другой город. Поспелова пенсионерка и ей не хватает денежных средств для оплаты жилого помещения, превышающего социальную норму площади жилья. В январе 2015 г. она обратилась в администрацию с заявлением о замене жилого помещения на помещение в пределах социальной нормы площади 65 кв. м. и с этого момента стала оплачивать жилое помещение в пределах социальной нормы.

Ответьте на вопросы:

1. Правомерен ли отказ Поспеловой оплачивать квартиру по фактически занимаемой площади?
2. Какие правовые последствия будет иметь отказ Поспеловой оплачивать квартиру по фактически занимаемой площади?

Задача 5

Директор управляющей компании Монастырев в связи с недофинансированием текущего ремонта жилого фонда, находящегося у него в ведении, принял решение увеличить оплату жилья социального использования жителям, проживающим в домах с наиболее комфортными условиями. Имел ли право директор службы заказчика принять решение об увеличении оплаты жилья? Кто может утвердить размеры оплаты жилья и тарифы на коммунальные услуги? Гр. Бородин проживает с женой и сыном в 3-комнатной муниципальной квартире. В апреле жена с сыном выехала на дачу, где проживала до октября месяца. Сам Бородин выезжал на дачу только в выходные дни. В октябре он обратился в бухгалтерию жилищно-эксплуатационной организации с заявлением вернуть ему оплаченные коммунальные услуги за 6 месяцев.

Ответьте на вопросы:

1. Правомерны ли действия Бородина?
2. Может ли жилищно-эксплуатационная организация освободить его от платы за коммунальные услуги?