ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ЭКОНОМИКИ, СТАТИСТИКИ И ИНФОРМАТИКИ

Бузулукское представительство

Контрольная работа

по курсу: *«*Жилищное право*»*

Вариант № 2

СТУДЕНТ: Герцев Д.А.

ГРУППА № 65

СПЕЦИАЛЬНОСТЬ: «Юриспруденция»

ПРЕПОДАВАТЕЛЬ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ДАТА ПРОВЕРКИ:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОЦЕНКА: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОДПИСЬ ПРЕПОДАВАТЕЛЯ:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

НОРМОКОНТРОЛЬ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Бузулук – 2009 г

**Содержание**

1. Перепланировка жилого помещения

2. Дать определения понятиям.

3. Составьте исковое заявление о принудительном обмене жилого помещения

Литература.

**1. Перепланировка жилого помещения**

Перепланировка представляет из себя совершение действий в отношении самого помещения, его внешней формы (стен), а переустройство относится к "наполнению" помещения с целью обеспечения его использования для проживания (оборудование).

В постановлении Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года N 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (РГ. 2003. 23 окт.) приводятся примерные виды изменений помещения по указанным группам.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Статья 26 ЖК РФ определяет основания для проведения пользователем жилого помещения его перепланировки, а также устанавливает порядок действий заинтересованных лиц в целях проведения переустройства или перепланировки.

Согласно п. 1 ст. 26 перепланировка жилых помещений должна осуществляться с соблюдением требований законодательства Российской Федерации и по согласованию с органом местного самоуправления, на территории которого находится жилое помещение. Согласование осуществляется посредством принятия соответствующим органом местного самоуправления решения о перепланировке или переустройстве жилого помещения.

Пункт 2 ст. 26 определяет перечень документов, которые представляются собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом (далее - заявитель) в орган местного самоуправления для принятия решения о перепланировке.

К этим документам относятся:

- заявление о переустройстве или перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;

- правоустанавливающие документы на жилое помещение, подлежащие переустройству или перепланировке (подлинники или нотариально удостоверенные копии). Правоустанавливающими документами могут в различных случаях являться: ордер на вселение в жилое помещение, договор коммерческого найма жилого помещения, свидетельство о государственной регистрации права собственности или иного права на жилое помещение;

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки жилого помещения;

- технический паспорт помещения;

- письменное согласие всех членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, занимающих жилое помещение на основании договора социального найма (в случае если заявителем является занимающий жилое помещение по договору социального найма наниматель, уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных документов). Согласие всех членов семьи нанимателя необходимо лишь в том случае, если перепланировка или переустройство осуществляются в отношении жилого помещения, занимаемого на основании договора социального найма. В случае если заявителем является собственник жилого помещения, то, исходя из смысла комментируемого пункта, представление письменного согласия всех членов семьи не требуется;

- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости осуществления переустройства или перепланировки, если жилое помещение или дом, в котором оно расположено, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Орган местного самоуправления, в который обратился заявитель, не вправе требовать других документов, которые не предусмотрены комментируемой статьей.

Как и в случае с переводом помещений из одной категории в другую, заявителю органом местного самоуправления выдается расписка, подтверждающая получение заявления о переустройстве (перепланировке), а также других документов. В расписке должен содержаться перечень принятых документов и указана дата их принятия.

Согласно п. 4 ст. 26 ЖК РФ для рассмотрения заявления и представленных с ним документов органу местного самоуправления отведено пять календарных дней. Не позднее этого срока орган местного самоуправления обязан принять решение о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки жилого помещения.

Пункт 5 ст. 26 ЖК РФ установил, что орган местного самоуправления, принявший решение о согласовании перепланировки жилого помещения, обязан в течение трех рабочих дней выдать или выслать по почте заявителю документ, подтверждающий принятие решения о согласовании, форма которого утверждается Правительством Российской Федерации.

Следует полагать, что решение об отказе в согласовании перепланировки жилого помещения должно быть также выдано (выслано) заявителю в порядке, предусмотренном комментируемым пунктом, несмотря на то что в нем речь идет только о документе, подтверждающем принятие положительного решения.

Согласно п. 6 ст. 26 ЖК РФ единственным основанием для проведения переустройства и перепланировки является документ, выданный органом местного самоуправления после принятия решения о согласовании этих действий.

Регулирование вопросов перепланировки жилых помещений, так же, как и вопросов перевода помещений из одной категории в другую, качественно улучшилось по сравнению с ЖК РСФСР. Статья 84 ранее действовавшего Кодекса была посвящена переустройству или перепланировке жилых квартир, используемых на основании договора социального найма жилого помещения. Вопросы переустройства или перепланировки жилых помещений других видов в ЖК РСФСР отражения не нашли.

ЖК РФ установил общий для всех жилых помещений порядок проведений этих действий. Глава 4 ЖК РФ должна применяться во всех случаях перепланировки жилых помещений, в том числе используемых на основании договора социального найма, находящихся в собственности граждан, либо на ином законном основании.

Кроме того, ст. 84 ЖК РСФСР содержала норму, в соответствии с которой переустройство или перепланировка жилого помещения могли проводиться только с определенной целью, а именно: с целью повышения благоустройства квартиры. В ЖК РФ цели перепланировки жилых помещений нормативно не ограничены, из чего следует, что для проведения этих действий необходимы собственная воля граждан и наличие условий, предусмотренных законодательством.

Существенным отличием норм нового Кодекса от ранее действовавшего является также тот факт, что ЖК РФ установил административный порядок действий заинтересованных лиц и уполномоченных органов при проведении перепланировки жилых помещений. ЖК РСФСР такого порядка не содержал, что так же, как и в случае с переводом жилых помещений, требовало дополнительного регулирования этих вопросов ведомственными инструкциями и положениями. Теперь же основной алгоритм действий закреплен непосредственно в законе.

В новом Кодексе при этом нашли отражение и известные ЖК РСФСР нормы относительно перепланировки жилых помещений. Во-первых, эти действия могут проводиться по-прежнему с согласия уполномоченного органа. Изменились только формулировки: в ЖК РСФСР переустройство (перепланировка) могло проводиться с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов (позднее - с разрешения органов местного самоуправления), а в ЖК РФ речь идет о согласовании с органами местного самоуправления переустройства (перепланировки) жилых помещений. По своей сути согласование, предусмотренное комментируемой статьей, полностью аналогично разрешению, предусмотренному ст. 84 ЖК РСФСР.

Во-вторых, сохранилась норма о необходимости получения согласия всех членов семьи, проживающих с нанимателем по договору социального найма, на проведение переустройства (перепланировки) жилого помещения.

Статья 27 предусмотрела три основания для принятия органом местного самоуправления решения об отказе в согласовании переустройства (перепланировки) жилого помещения. К этим основаниям относятся:

- непредставление собственником или пользователем жилого помещения документов, предусмотренных п. 2 ст. 26 ЖК РФ;

- представление документов в ненадлежащий орган местного самоуправления либо в иной орган, к компетенции которого не относится решение таких вопросов;

- несоответствие проекта переустройства или перепланировки жилого помещения требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе техническим регламентам.

Пункт 2 ст. 27 ЖК РФ обязывает органы местного самоуправления при принятии решения об отказе в согласовании переустройства (перепланировки) жилого помещения ссылаться на одно из указанных в комментируемой статье оснований.

Наконец, п. 3 статьи 27 обязал органы местного самоуправления выдавать (направлять) заявителям не позднее трех рабочих дней решение об отказе в согласовании. Заявитель, в свою очередь, имеет право обжаловать решение об отказе в судебном порядке.

Согласно п. 1 ст. 28 ЖК РФ завершение перепланировки жилого помещения фиксируется в акте приемочной комиссии.

Следует полагать, что приемочная комиссия, как и в случае с переводом помещений из одной категории в другую, формируется соответствующим органом местного самоуправления, который принял решение о согласовании перепланировки жилого помещения.

В соответствии с п. 2 ст. 28 органы местного самоуправления обязаны направить акт приемочной комиссии в орган (организацию) по учету объектов недвижимого имущества.

Статья 29 ЖК РФ предусматривает последствия, иными словами, определенные меры ответственности собственника или иного владельца жилого помещения, который произвел перепланировку этого помещения без согласования с соответствующим органом местного самоуправления в порядке, предусмотренном ст. 26 ЖК РФ.

По сравнению с ЖК РСФСР норма об ответственности за самовольную переустройство жилого помещения расширена и дополнена целым рядом новых положений. Ведь ЖК РСФСР устанавливал единственное последствие самовольной перепланировки (переустройства) - допустившее ее лицо было обязано за свой счет привести помещение в прежнее состояние.

Пункт 1 ст. 29, в отличие от ЖК РСФСР, содержит юридическое определение самовольного переустройства или перепланировки жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка имеют место всего в двух случаях:

- если отсутствует основание перепланировки (переустройства), т.е. документ, подтверждающий принятие органом местного самоуправления решения о согласовании этих действий. Иными словами, собственник или владелец жилого помещения попросту не прошел процедуру согласования переустройства (перепланировки) жилого помещения;

- если переустройство (перепланировка) проведено с нарушением проекта, который изначально представлялся в орган местного самоуправления вместе с заявлением о переустройстве (перепланировке).

При наличии хотя бы одного из указанных обстоятельств перепланировка признается самовольным.

Согласно п. 2 ст. 29 ЖК РФ лица, виновные в самовольном переустройстве перепланировке жилых помещений, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

В настоящее время ответственность за данное правонарушение установлена в ст. 7.21 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации, в соответствии с которой лица, виновные в самовольной перепланировке жилых домов или жилых помещений, подвергаются административному штрафу в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда.

Лица, виновные в самовольной перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах, согласно той же статье подвергаются административному штрафу в размере от двадцати до двадцати пяти минимальных размеров оплаты труда.

Помимо административной ответственности самовольная перепланировка жилых помещений влечет следующие определенные негативные последствия в соответствии с нормами жилищного законодательства.

Так, согласно п. 3 ст. 29 ЖК РФ лицо, самовольно переустроившее жилое помещение, обязано привести данное жилое помещение в прежнее состояние.

Для приведения помещения в прежнее состояние законодатель не установил четких временных рамок. Как указано в комментируемом пункте, помещение должно быть приведено в прежнее состояние в разумный срок. Под разумным сроком в гражданском праве понимается срок, который необходим и достаточен для проведения какого-либо юридически значимого действия.

Порядок приведения самовольно переустроенного (перепланированного) жилого помещения определяется органом местного самоуправления, на территории которого расположено жилое помещение.

Данная мера ответственности, как нетрудно заметить, практически аналогична той, что содержалась в ст. 84 ЖК РСФСР. Но законодатель в новом Кодексе предусмотрел довольно значимую возможность по сохранению жилого помещения в том состоянии, в котором оно оказалось в результате самовольного переустройства или перепланировки.

Так, по решению суда последствия самовольной перепланировки могут быть сохранены, а лицо, его допустившее, освобождается от обязанности по приведению жилого помещения в прежнее состояние.

Следует предположить, что такое решение суда принимается по заявлению собственника или нанимателя жилого помещения, осуществившего самовольную перепланировку.

Суд может принять решение о сохранении последствий самовольной перепланировки в том случае, если не нарушаются права и охраняемые законом интересы граждан либо перепланировка не создает угрозу их жизни и здоровью.

Если же судом не принято такое решение по причине нарушения прав и законных интересов граждан либо в том случае, если с заявлением о принятии такого решения никто не обращался, то обязанность привести жилое помещение в прежнее состояние сохраняется за лицом, допустившим самовольную перепланировку.

В том случае, если такое лицо в разумный срок и в порядке, который определил орган местного самоуправления, не привело жилое помещение в прежнее состояние, то указанный орган обращается в суд с соответствующим иском.

В данной ситуации возможны два варианта судебного рассмотрения. Во-первых, если в суде еще не рассматривался вопрос о возможности сохранения жилого помещения в переустроенном виде, то суд может рассмотреть его после обращения с иском органа местного самоуправления. Если вопрос решается положительно, то собственнику или владельцу жилого помещения разрешается сохранить жилое помещение в переустроенном виде.

Если принятие такого решения невозможно, то суд выносит другое решение, содержание которого зависит от юридического статуса лица, осуществившего самовольную перепланировку. Если это лицо - собственник жилого помещения, то выносится решение о продаже жилого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения и с возложением обязанностей по приведению жилого помещения в прежнее состояние на нового собственника. Если же речь идет о нанимателе по договору социального найма, то выносится решение о расторжении договора социального найма с возложением обязанностей по приведению жилого помещения в прежнее состояние на собственника данного помещения, который является наймодателем по договору социального найма.

Пункт 6 статьи 29 распространяет свое действие уже на нового собственника жилого помещения либо на собственника-наймодателя. Они после принятия судом указанного решения обязаны привести жилое помещение в прежнее состояние в срок, который для них устанавливает соответствующий орган местного самоуправления.

Если жилое помещение вновь не приведено в прежнее состояние в установленный срок, то данное помещение подлежит продаже с публичных торгов на условиях, предусмотренных п. 5 статьи 29, т.е. с компенсацией собственнику стоимости жилого помещения за вычетом расходов на исполнение судебного решения и с возложением на нового собственника обязанностей по приведению жилого помещения в прежнее состояние.

**2. Дать определения понятиям**

Жилищные отношения – отношения, участниками которых являются граждане, юридические лица, РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, возникающие по поводу осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями, государственного и муниципального жилищных фондов, пользования помещениями частного жилищного фонда, учета жилищного фонда, переустройства и перепланировки жилых помещений и т.д.

Жилищное законодательство – совокупность норм, актов, законов принятых в соответствии с Жилищным кодексом, а так же изданных в соответствии с ним указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативно правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативно правовых актов субъектов РФ, нормативных актов органов местного самоуправления, регулирующих жилищные отношения.

Застройщик - физическое или юридическое лицо, которое организует строительство, реконструкцию и ремонт жилых домов (с комплексом инженерной и социальной инфраструктуры или без него), в том числе для собственного проживания, предоставления в наем, аренду либо для продажи.

Члены семьи собственника жилого помещения - граждане, совместно проживающие с собственником жилого помещения, к ним относятся супруг собственника (если он не является сособственником жилого помещения), их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами его семьи, если они проживают совместно с собственником и ведут с ним общее хозяйство. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

**3. Составьте исковое заявление о принудительном обмене жилого помещения**

В Симоновский межмуниципальный суд г. Москвы

ИСТЕЦ: Иванова Ирина Ивановна

проживающая по адресу: Москва, ул. 5-я Советская 100, кв. 1

(д.тел. 111-11-11)

ОТВЕТЧИК: Иванов Иван Иванович

проживающий по адресу: Москва, ул. 5-я Советская 100, кв. 1

ТРЕТЬИ ЛИЦА: Петрова Н.П.

проживающая по адресу: Москва, ул. 6-я Советская 200, кв. 2;

Сидоров С.С.

проживающий по адресу: Москва, ул. 7-я Советская 300, кв. 3;

местная администрация

*ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ*

*о принудительном обмене жилого помещения*

С ответчиком Ивановым И.И. я состояла в браке с 13 декабря 1989 г. Брак расторгнут 20 ноября 2002 г. От данного брака имеем ребенка - сына Ивана, родившегося 8 августа 1990 г.

С 14 апреля 1995 г. я, ответчик и наш ребенок проживаем в квартире муниципального фонда. Квартира состоит из двух отдельных комнат жилой площадью 32.2 кв.м.

Я хочу вступить в новый брак, поэтому совместное проживание с ответчиком невозможно.

Мною ответчику предложен следующий вариант обмена:

однокомнатная квартира жилой площадью 17.2 кв. метров по адресу Москва, ул. 6-я Советская 200, кв. 2;

комната в 2-комнатной коммунальной квартире жилой площадью 10.2 кв. метров по адресу Москва, ул. 7-я Советская 300, кв. 3.

Соглашение между мною и ответчиком об обмене не достигнуто. Третьи лица с обменом согласны.

В соответствии со ст.72 ЖК РФ

*ПРОШУ:*

1. Произвести принудительный обмен жилого помещения и по представленному варианту обмена переселить меня с сыном из квартиры по адресу: Москва, ул. 5-я Советская 100, кв. 1 - в квартиру по адресу: Москва, ул. 6-я Советская 200, кв. 2;

ответчика из квартиры по адресу: Москва, ул. 5-я Советская 100, кв. 1 - в комнату по адресу: Москва, ул. 7-я Советская 300, кв. 3;

третьих лиц из жилых помещений по адресу: Москва, ул. 6-я Советская 200, кв. 2 и Москва, ул. 7-я Советская 300, кв. 3 - в квартиру по адресу: Москва, ул. 5-я Советская 100, кв. 1.

2. Обязать местную администрацию расторгнуть ранее заключенные договора социального найма с одновременным заключением новых договоров социального найма жилого помещения.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копии искового заявления для ответчика и третьих лиц

2. Квитанция об уплате госпошлины

3. Заявления нанимателей, проживающих в жилых помещениях по варианту обмена, об их согласии на обмен

4. Копии лицевых счетов и поэтажные планы с экспликацией на все жилые помещения, участвующие в обмене

5. Копия свидетельства о расторжении брака

6. Согласие наймодателей на обмен (ЖЭО и др. организации) на все жилые помещения, участвующие в обмене

10 марта 2005 года Иванова И.И.

**Литература**

1. И.И. Андрианов. Жилищное законодательство. Практические вопросы, М., "Юрлитература", 2007;

2. Ю.Г.Басин. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата,2003;

3. В.Н.Литовкин. Жилищное законодательство. Справочное пособие, М., профиздат, 2008;

4. Б.М.Гонгало, П.В.Крашенинников, Н.В.Маслов. Комментарий к законодательству о приватизации жилищного фонда, М., Бек, 2005;

5. С.П.Гришаев. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. Справочное пособие. М., Бек, 2005;

6. И.А.Зенин. Гражданское право Российской Федерации. Учебно- практическое пособие. М., 2008;

7. П.В.Крашенинников. Российское жилищное законодательство. М.: Норма, 2006;

8. П.И.Седугин. Жилищное право. Учебник для вузов – М.: Издательство Норма, 2000;

9. Ю.К.Толстой. Жилищное право: Учебное пособие. М., 2007;

10. Гражданское право. Учебник. 2-е издание. М., 2008 г. (т.1), 2009г. (т. 2, полутом 1), 2009г. (т. II полутом 2). Авторы: доц. Ем.В.С., проф. Зенин И.А., проф. Корнеев С.М., и др. Отв. ред. проф. Суханов Е.А.

11. Жилищное законодательство. Комментарий / Отв. ред. В.Ф.Яковлев, П.И.Седугин. М.: Юрид. лит-ра, 1991; Сборник образцов гражданско-правовых документов. Составители: Ем В.С., Гендзехадзе Е.Н., Зенин И.А. и др. М., 2007.

12. Жилищный кодекс РФ от 24.12.2004 г. № 188 – ФЗ – М.: Эксмо, 2008.