Уральская государственная юридическая академия

Региональный факультет

Пермское представительство

Кафедра гражданского права

**Контрольная работа**

По предмету «Жилищное право»

Пермь 2007

1. Члены дачно-строительного кооператива на общем собрании решили для охраны строящихся домиков и завозимых материалов нанять сторожа и предоставить ему в пользование находящийся на территории ДСК щитовой домик, который ранее использовался для заседаний правления кооператива. Позднее дом утеплили, чтобы в нем можно было проживать зимой.

Через несколько лет сторож заболел и уволился. Правление предложило ему освободить домик, но он отказался, ссылаясь на то, что он пенсионер по старости и другого жилья не имеет. По его мнению, ДСК обязан предоставить ему жилье, пригодное для постоянного проживания. В ответ правление заявило, что никакой жилой площадью кооператив не располагает, а дачи строит только для своих членов.

*Решите спор*

В соответствии с Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (с изменениями от 22 ноября 2000 г., 21 марта 2002 г., 8 декабря 2003 г., 22 августа, 2 ноября 2004 г., 30 июня 2006 г., 26 июня 2007 г.) Статьей 4 ч. 1. Граждане в целях реализации своих прав на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, владение, пользование и распоряжение данными земельными участками, а также в целях удовлетворения потребностей, связанных с реализацией таких прав, могут создавать садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества, садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы либо садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие партнерства.

А частью третьей названной статьи членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива посредством объединения паевых взносов создается имущество общего пользования, находящееся в собственности такого кооператива как юридического лица. При этом члены садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива обязаны ежегодно покрывать образовавшиеся убытки посредством внесения дополнительных взносов, а также нести субсидиарную ответственность по обязательствам такого кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов такого кооператива.

Очевидно, что данное ДСК является указанным образованием и имеет названное имущество общего пользования, в которое очевидно и входит данный щитовой домик. Статус данного дома не указан, но поскольку он был утеплен, чтобы в нем было можно ПРОЖИВАТЬ зимой, напрашивается вывод, что это жилое помещение. В противном случае претендовать на проживание в нежилом помещении нецелесообразно, т.к. это не предусмотрено законом.

В соответствии со ст. 35 Конституции Российской Федерации каждый вправе иметь имущество в собственности. То есть обладать правом владения, пользования и распоряжения данным имуществом, а также нести бремя ответственности по его содержанию. Жилище является одним из главных видов собственности. В соответствии со ст. 288 ГК РФ собственник жилого помещения (квартиры, комнаты, дома) осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. В этом случае государство обеспечивает защиту жилища, способствует созданию условий для пользования им.

Одним из способов распоряжения жилым помещением является предоставление собственником права владения и (или) пользования жилым помещением другим физическим или юридическим лицам. При этом гражданам жилое помещение предоставляется на основе договора найма, договора безвозмездного пользования или иного законного основания, а юридическим лицам на основе договора аренды или иного законного основания. Соответствующие договоры составляются с учетом требований гражданского законодательства и ЖК РФ. Так, например, договоры аренды заключаются в письменном виде. Если договор аренды заключен на срок более года, то он подлежит государственной регистрации (ст. 609 ГК РФ).

Анализ норм ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (с изменениями от 31 декабря 2005 г., 18, 29 декабря 2006 г.) позволяет сделать ряд важных выводов:

1) они посвящены важнейшему из вещных прав (их состав определен в ст. 216 ГК), а именно праву собственности на жилье;

2) собственником жилого помещения (упомянутого в ст. 30 ЖК) могут выступать не только граждане, но и организации (например, ООО, ЗАО и как в нашем случае ДСК), и РФ, и субъекты РФ, и муниципальные образования. Соответственно и жилое помещение может относиться к частному, государственному или муниципальному жилищному фонду (ст. 19 ЖК). В любом случае правила ст. 30 распространяются на всех указанных выше собственников жилого помещения.

В соответствии с ч. 1 названной статьи собственник жилого помещения вправе:

владеть, т.е. фактически обладать им;

пользоваться, т.е. извлекать из него полезные свойства;

распоряжаться, т.е. определять юридическую судьбу этого помещения.

Собственник по своему усмотрению владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением, но с учетом ограничений установленных настоящим Кодексом и другими законами. Права собственности на жилое помещение ограничены, прежде всего, его назначением. Согласно ст. 17 ЖК РФ и ст. 288 ГК РФ собственник должен использовать жилое помещение для проживания граждан. Использование жилого помещения не по назначению является одним из оснований прекращения прав собственности на это имущество см. ст. 293 ГК РФ.

Следует заметить, что права собственности могут быть ограничены в зависимости от оснований приобретения таких прав. Например: завещательный отказ и пожизненное содержание с иждивением.

Собственник жилого помещения в соответствии с ч. 2 ст. 30 ЖК РФ вправе распорядиться своим имуществом – предоставить свое жилье во владение и (или) в пользование:

членам своей семьи;

гражданину – на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании;

юридическому лицу – на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

Предоставление жилого помещения данным лицам осуществляется только для использования ими таких помещений в соответствии с его назначением (для проживания граждан).

Из задачи не видно возмездным или безвозмездным был договор найма жилого помещения, очевидно, что одним из условий данного договора найма было – работа в данном ДСК в качестве сторожа. Однако в соответствии с законом данное условие не является определяющим право пользования жилым помещением. Так согласно ст. 683 ГК РФ договор коммерческого найма жилого помещения носит срочный характер, ибо сдача собственником внаем жилого помещения бессрочно, по существу, означала бы для него ограничение права собственности. Поэтому порядок, сроки и условия найма жилого помещения определяются договором между нанимателем и собственником. При этом если договор коммерческого найма жилого помещения заключен на срок до 1 года (краткосрочный наем), то в этом случае права нанимателя ограничены. В частности, наниматель не вправе: поселить в нанимаемом помещении временных жильцов; сдавать нанимаемое помещение в поднаем; заменить себя в договоре другим нанимателем, а также не имеет преимущественного права на заключение договора найма на новый срок, если договором не предусмотрено иное.

По этому расторжение договора найма должно происходить с соблюдением ст. 684 ГК РФ. Кроме того ст. 687 ч. 3 ГК РФ предусматривает, что договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

При этом ст. 35 ЖК РФ в ч. 1 устанавливает, что в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Соответственно, если срок действия договора найма истек и собственник соблюл сроки предупреждения о расторжении договора, сторож подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения по решению суда.

2. Престарелый Ферапонтов имел в собственности жилой дом, где одну из комнат по договору найма снимал Семенов. В связи с невозможностью содержать дом Ферапонтов предложил жильцу купить его с условием пожизненного содержания прежнего хозяина с иждивением, но Семенов отказался.

Тогда Ферапонтов заключил такой договор с Петраковым, проживавшим с семьей из трех человек в общежитии. Поселившись в доме, Петраков предъявил иск о выселении Семенова, мотивируя свои требования тем, что изолированная комната, занимаемая Семеновым по договору, заключенному с Ферапонтовым, теперь предназначена для проживания самого Ферапонтова, а оставшиеся две смежные комнаты – семьи Петракова.

Семенов в свою очередь полагает, что раз Петраков денег не платил, он не может требовать выселения, к тому же Семенов уплатил за проживание на год вперед.

*Решите дело*

Согласно ст. 583 ГК РФ характерная особенность ренты заключается в том, что имущество, передаваемое под выплату ренты, сразу переходит в собственность плательщика ренты, который по общему правилу вправе его отчуждать немедленно после получения, за исключением специально оговоренных в законе или договоре случаев. Получатель же ренты взамен переданного им по договору имущества получает долговременное обязательство со стороны плательщика о выплате ренты.

Состав имущественных объектов, передаваемых под выплату ренты, в настоящее время никак не ограничен, и предметом ренты могут быть практически любые вещи, принадлежащие гражданам или некоммерческим организациям, относящиеся как к движимому имуществу, так и к недвижимости. Исключение составляют лишь вещи, в принципе изъятые из свободного имущественного оборота или ограниченные в таком обороте (оружие, наркотические вещества и т.п.).

Состав возможных плательщиков ренты в законе никак не ограничен; ими могут быть любые юридические лица и граждане. Что же касается получателей ренты, то в этом качестве могут выступать только граждане и при определенных условиях – некоммерческие организации.

Пожизненное содержание с иждивением – разновидность пожизненной ренты. Поэтому, если иное не предусмотрено правилами § 4, к отношениям пожизненного содержания с иждивением применяются правила § 3 гл. 33 ГК.

Сопоставляя п. 1 ст. 601 со ст. 596 ГК, следует отметить, что если объектом имущества при пожизненной ренте могут быть, без каких-либо ограничений в законе, как движимые, так и недвижимые вещи (ст. 130 ГК), то объектом имущества при пожизненном содержании может быть только недвижимость. Если пожизненное содержание с иждивением касается третьих лиц, то применяются правила п. 2 ст. 596 ГК.

Общим для двух договоров (пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением) является срок действия – время жизни получателя ренты.

К договору пожизненного содержания с иждивением применяется правило п. 3 ст. 596 ГК, согласно которому договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен. Кроме того, предоставленные получателю пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением права не переходят по наследству и не подлежат отчуждению.

К институту пожизненного содержания с иждивением применяются также нормы § 1 гл. 33 ГК об общих положениях о ренте и пожизненном содержании с иждивением. Применению подлежат нормы о понятии договора ренты (ст. 583 ГК), форме договора (ст. 584 ГК), об отчуждении имущества под выплату ренты (ст. 585 ГК), обеспечении выплаты ренты, в том числе и предоставлении получателю ренты права залога на это имущество (ст. 587 ГК), и предусмотренные ст. 588 ГК об ответственности за просрочку выплаты ренты.

Статья 34 ЖК РФ определяет пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Применение данной статьи, как уже было сказано, осуществляется с учетом главы 33 ГК РФ, которая называется «Рента и пожизненное содержание с иждивением».

В соответствии со ст. 601 ГК РФ на основании договора пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). При этом получатель ренты продолжает пользоваться жилым помещением на тех же условиях, что и граждане, которым право пользования предоставлено на основании завещательного отказа (ст. 33 ЖК РФ). Данная норма означает, что гражданин, получатель ренты, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, несет солидарную с собственником жилого помещения, плательщиком ренты, ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким помещением. Получатель ренты имеет право пользоваться жилым помещением пожизненно. Договором пожизненного содержания с иждивением указанная ответственность может быть отменена или изменена. Инициативу его расторжения вправе проявить получатель ренты, если плательщик ренты не выполняет свои обязательства. При этом он может потребовать возврата жилого помещения, переданного в обеспечение пожизненного содержания, или выплаты стоимости этого помещения.

При этом встает вопрос о правомочности действий Петракова, провидящего переселение из одной комнаты в другую Ферапонтова, т. к. тот в сою очередь имеет одинаковой с новым собственником право пользования жилым помещением.

А согласно ст. 675 ГК РФ в случае перемены собственника жилого дома или квартиры для нового собственника обязательны заключенные предыдущим собственником условия договоров жилищного найма. Это правило действует как в отношении нанимателей жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда, так и в отношении нанимателей в домах частных собственников. Например, в соответствии с ЖК (ст. 64) переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

Соответственно Семенов сохраняет право проживания.

**Литература**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (с изменениями от 31 декабря 2005 г., 18, 29 декабря 2006 г.)
2. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (с изменениями от 22 ноября 2000 г., 21 марта 2002 г., 8 декабря 2003 г., 22 августа, 2 ноября 2004 г., 30 июня 2006 г., 26 июня 2007 г.)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. №14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. №230-ФЗ (с изменениями от 26 января, 20 февраля, 12 августа 1996 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 июля, 2, 29, 30 декабря 2004 г., 9 мая, 2, 18, 21 июля 2005 г., 10 января, 2 февраля, 3, 30 июня, 27 июля, 3 ноября, 4, 18, 29, 30 декабря 2006 г., 26 января, 5 февраля, 20 апреля, 26 июня, 19, 24 июля 2007 г.)
4. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ: В 3 т. Т. 2. 3-е изд., перераб. и доп. (под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина) – «Юрайт-Издат», 2006 г.
5. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (под ред Т.Е. Абовой, М.М. Богуславского, А.Ю. Кабалкина, А.Г. Лисицына-Светланова). – «Юрайт-Издат», 2005 г.
6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина) – «Юрайт-Издат», 2004 г.
7. Постатейный научно-практический комментарий части второй Гражданского кодекса Российской Федерации (в ред. Федеральных законов от 12 августа 1996 г. №110-ФЗ, от 24 октября 1997 г. №133-ФЗ, от 17 декабря 1999 г. №213-ФЗ) (под общ. ред. А.М. Эрделевского) (с изменениями и дополнениями на 1 мая 2001 г.) – «Библиотечка РГ», 2001 г.
8. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (постатейный) (под ред. О.Н. Садикова) – «Инфра – М», 1998 г.
9. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). Издание второе, исправленное, дополненное (под общ. ред. Жуйкова В.М.). – «Юридическая фирма «Контракт», 2007 г.
10. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (под общ. ред. Н.В. Федосеева) – «Консалтбанкир», 2006 г.
11. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – «Дело», 2005 г.
12. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (под ред. М.Ю. Тихомирова) – «Изд. Тихомирова М.Ю.», 2005 г.