**Задача 1**

Вопрос о признании лица членом семьи собственника жилого помещения судам следует разрешать с учетом положений части 1 статьи 31 ЖК РФ права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, исходя из следующего:

П. 1 ст. 31 ЖК РФК членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

П. 2 ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Членами семьи, т.е. в данном случае супругами считаются лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния (статья 10 Семейного кодекса Российской Федерации, далее – СК РФ). Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки.

При этом необходимо иметь в виду, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства.

В силу части 2 статьи 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют равное с собственником право пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Следовательно, если гражданка Сухова состояла в фактических брачных отношениях с гражданином Котовым и являлась членом его семьи она имеет право на вселение в жилое помещение занимаемое Котовым, а по закону «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25.07.1993 г., с изм. от 25.12.2008 ФЗ – № 281 ст. 2 отсутствие регистрации в квартире Котова не является основанием ограничения прав на распоряжение данного имущества, а точнее регистрации в данной квартире.

Из вышесказанного следует, что дело разрешено не верно, суд должен удовлетворить требования гражданки Суховой зарегистрировать ее в квартире гражданина Котова.

**Задача 2**

Реализация права на жилище неразрывно связана с другим конституционным правом — правом свободно передвигаться и выбирать место пребывания и жительства (ч. 1 ст. 27 Конституции РФ).

Ст. 2 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25.07.1993 г., с изм. от 25.12.2008 ФЗ – № 281 Граждане Российской Федерации обязаны регистрироваться по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации. Регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, законами Российской Федерации, Конституциями и законами республик в составе Российской Федерации.

Следовательно, право гражданина Петрова о свободном выборе места жительства не нарушено, гражданин Петров имеет право зарегистрироваться только по месту постоянного проживания, т.е. в своей квартире, а отсутствие регистрации в квартире которую он получил по завещанию не может служить основанием для ограничения его прав на распоряжение данным имуществом.

**Задача 3**

Выселение из жилого помещения является вынужденной мерой и исключением из принципа неприкосновенности жилища, провозглашенного Конституцией РФ, но не противоречит ей. Выселение применяется лишь в случаях, предусмотренных законодательством, и отвечает общественным интересам.

Общий механизм реализации законодательства о выселении складывается путем выявления закономерностей каждого отдельного вида выселения. Виды выселения можно выделить лишь условно, исходя из правовых оснований и последствий выселения.

Гражданин может быть выселен из жилого помещения в судебном порядке лишь при наличии оснований, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, соответствующим договором.

Лишение права собственности на имущество возможно только по решению суда. Лишение граждан права собственности на жилые помещения регламентируется уже не жилищным, а гражданским законодательством.

Основания для принудительного изъятия любого имущества, в том числе жилья, установлены законом. Такими основаниями являются, в частности, обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника, конфискация, реквизиция.

Бесхозяйственное обращение с жилым помещением, влекущее его порчу и разрушение, является еще одним основанием для выселения виновного лица. "Бесхозяйственным содержанием жилого помещения считается бездействие собственника, нарушающее правила и нормы санитарного содержания, технической эксплуатации жилищного фонда, безопасности проживания людей. Это, в частности, длительное невыполнение работ по его текущему и капитальному ремонту против нормативных сроков, несвоевременное принятие охранительных мер по ликвидации аварийного состояния жилого дома, квартиры, комнаты, домового и квартирного оборудования и сетей, переселению из угрожающих здоровью и жизни жилых помещений, отказ от принятия решения о способе управления дома и его техническом обслуживании, систематические отказы от предложений собственников произвести ремонт дома, использование жилого помещения под производственные и иные нежилые цели, ведущее к преждевременному износу конструкции жилого помещения и нарушению прав и интересов соседей, а также нарушение санитарных правил содержания помещения и придомового земельного участка, обслуживающего помещения, появление грызунов, систематическое скопление бытового мусора и отходов, высокий уровень шумов от бойлерной, загрязнение территории проживающими и арендаторами и т.п.

Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения является крайней мерой воздействия на жильцов, которые злостно нарушают свои обязанности. Требование о таком выселении может быть предъявлено только со стороны наймодателя.

Независимо от основания выселения оно возможно не иначе как в судебном порядке**.** Но до подачи нанимателем искового заявления в суд соответствующий жилищный орган вправе попытаться урегулировать спорный вопрос,явившийся причиной выселения, административным путем, т.е. путем направления письменных предупреждений вадрес наймодателя, путем переговоров о неправомерности действий виновного лица. Член семьи собственника жилогопомещения, нарушающий правила пользования жилым помещением, в соответствии с ч. 2 ст. 35 ЖК РФ может бытьвыселен из жилого помещения на основании решения суда по требованию собственника.

Жилищный кодекс РФ не содержит нормы, устанавливающей форму предупреждения граждан об устранении нарушений правил пользования жилым помещением. Поэтому судебной практикой установлено, что в случае возникновения спора по поводу выселения граждан по основаниям, предусмотренным ч. 2 ст. 35 ЖК РФ и ч. 1 ст. 91 ЖК РФ, в суд могут быть представлены любые доказательства, которые свидетельствуют как о нарушениях, допущенных гражданами в отношении жилых помещений, так и о том, что виновные граждане предупреждены о необходимости устранить такие нарушения.

Таким образом, предварительно наймодатель обязан письменно предупредить нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи о необходимости устранить нарушения и назначить разумный срок для восстановления разрушенных частей жилого помещения. Этот срок зависит от конкретных обстоятельств и должен быть достаточным для совершения действий по восстановлению. Только после этого возможно предъявление иска в суд. В случае устранения нарушения наниматель и члены его семьи не подлежат выселению.

К числу заинтересованных лиц, указанных в ст. 91 ЖК РФ, имеющих право обращаться в суд с иском о выселении без предоставления другого жилого помещения, относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными

действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи.

В частности, при систематическом нарушении прав и законных интересов соседей в суд с иском о выселении граждан, которые своим поведением делают невозможным для других проживание с ними в одном доме, может обратиться любой житель дома, чьи права нарушаются неправомерными действиями другого жильца этого же дома.

Суд должен вынести решение сначала о предупреждении устранить нарушения, а при невыполнении данного требования в установленный срок, суд примет дальнейшее решение о выселении.

**Задача 4**

Срок исковой давности 3 года ст. 196 ГК РФ, он начинает течь с момента, когда человек узнал о нарушение своего права или должен был узнать ст. 200 ГК РФ.

Вышестоящий суд оставит решение без изменения.

**Задача 5**

Ст. 56 ГК РФкаждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Ст. 8 Закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» с изм. от 01.02.2010 г. Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

Соответственно гр – н Федоров должен доказывать, что приватизации состоялась, решение о приватизации было принято.

По действиям сестры гражданина Федорова, направленным на получение квартиры в собственность: сестра подала заявление о передаче ей в собственность квартиры, оплатила услуги по оформлению договора приватизации, следовательно, совершала все действия направленные на получение квартиры в собственность. Необходимо доказать этот факт.

## В случае отказа сестре от приватизации квартиры орган совершающий приватизацию был обязан немедленно возвратить ей все приватизационные документы и денежную сумму, внесенную за услуги по приватизации, однако этого сделано не было.

**Задача 6**

По общему правилу, в соответствии с частью 4 статьи 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением собственника с бывшим членом его семьи. Это означает, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его (часть 1 статьи 35 ЖК РФ). В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке, без предоставления другого жилого помещения.

По смыслу частей 1 и 4 статьи 31 ЖК РФ, к бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения. Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния, в суде, признание брака недействительным. Отказ от ведения общего хозяйства иных лиц с собственником жилого помещения, отсутствие у них с собственником общего бюджета, общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки друг другу и т.п., а также выезд в другое место жительства могут свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения, но должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами. Вопрос о признании лица бывшим членом семьи собственника жилого помещения при возникновении спора решается судом с учетом конкретных обстоятельств каждого дела.

При этом, учитывая положения части 1 статьи 31 ЖК РФ, следует иметь в виду, что поскольку ведение общего хозяйства между собственником жилого помещения и лицом, вселенным им в данное жилое помещение, не является обязательным условием признания его членом семьи собственника жилого помещения, то и отсутствие ведения общего хозяйства собственником жилого помещения с указанным лицом либо прекращение ими ведения общего хозяйства (например, по взаимному согласию) само по себе не может свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения. Данное обстоятельство должно оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами по делу (статья 67 ГПК РФ).

В силу положений Семейного кодекса Российской Федерации об ответственности родителей за воспитание и развитие своих детей, их обязанности заботиться об их здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка (пункт 1 статьи 55, пункт 1 статьи 63 СК РФ), в том числе на жилищные права. Поэтому прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением в контексте правил части 4 статьи 31 ЖК РФ.

**Задача 7**

**1. Понятие капитального ремонта**

Все объекты общего имущества многоквартирного дома и их части, как и объекты и части многоквартирного дома, не входящие в состав общего имущества, в процессе эксплуатации подвергаются износу вследствие естественного старения материалов, из которых они изготовлены, силовых нагрузок (несущие конструкции) либо вследствие влияния геодезических и природно-климатических факторов, а также условий использования и уровня надлежащего содержания объектов общего имущества и его частей, в том числе своевременности устранения возникающих неисправностей путём проведения ремонтов.

**Капитальный ремонт** — замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т.е. про ведение модернизации дома. При капитальном ремонте ликвидируется физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ дома. Капитальный ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный:

а) комплексный капитальный ремонт — это ремонт с заменой конструктивных элементов, инженерного оборудования и их модернизацией. Он включает работы, охватывающие всё здание в целом или его отдельные секции, при котором возмещается их физический и функциональный износ.

б) выборочный капитальный ремонт — это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений или оборудования, направленный на полное возмещение их физического и частично функционального износа.

**2. Основание и порядок принятия решения о проведении капитального ремонта**

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений. Инициировать и провести общее собрание собственников вправе любой из собственников помещений в доме. Порядок проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в ведении управляющих компаний, утверждается на общем собрании собственников при выборе управляющей организации.

Но поскольку в соответствии с жилищным законодательством, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выполнении капитального ремонта общего имущества и об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, необходимо обратиться в управляющую организацию с просьбой о подготовке таких предложений, если они не были направлены управляющей организацией ранее.

По такому обращению специалистами управляющей компании будет подготовлена сметная документация, а после ее согласования также и документация, необходимая для проведения общего собрания собственников помещений с формулировкой решения, выносимого на голосование.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу ремонта общего имущества многоквартирного дома принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме и является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В соответствии с п. 20 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

Исходя из данного положения, предусматривается, что в случае если необходимость выполнения капитального ремонта связана с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением значительного ущерба их имуществу, «Управляющая организация» вправе самостоятельно принять решение о выполнении таких работ (т.е. при отсутствии решения общего собрания собственников помещений до выполнения работ) и обязана проинформировать собственников об объеме, стоимости выполненных работ и согласовать с ними порядок возмещения произведенных расходов. Информирование собственников и согласование порядка возмещения произведенных расходов осуществляется путем указания вида выполненных работ и их стоимости в ежегодном отчете управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом и утверждением такого отчета собственниками помещений дома.

**3. Источники финансирования капитального ремонта**

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов является обязанностью собственников. Все собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме обязаны участвовать в финансировании ремонта общего имущества пропорционально их долям в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

На сегодняшний день при подготовке предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, управляющей организацией **могут быть рассмотрены следующие источники финансирования работ**:

1) денежные средства, внесенные собственниками в качестве ежемесячной платы за капитальный ремонт на момент подготовки проведения общего собрания и не израсходованные ранее на выполнение работ;

2) денежные средства, подлежащие внесению собственниками в качестве ежемесячной платы за капитальный ремонт в течение оставшегося срока управления многоквартирным домом. При этом собственникам может быть предложено, утвердить на общем собрании размер платы за капитальный ремонт равный или больший, чем размер платы, установленный органами местного самоуправления. В случае если стоимость работ настолько велика, что оставшегося срока управления многоквартирным домом недостаточно для полного возврата собственниками Управляющей организации средств, необходимых для выполнения работ, может быть рассмотрен вопрос о продлении срока управления многоквартирным домом, с обязательным включением данного вопроса в повестку дня общего собрания собственников;

3) целевые разовые взносы собственников помещений на выполнение конкретных видов ремонта в размере, определяемом решением общего собрания собственников помещений дома;

4) средства, выделенные из городского бюджета в порядке ст. 165 Жилищного кодекса РФ, предусматривающей, что «органы местного самоуправления могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов в целях создания условий для управления многоквартирными домами», или в качестве исполнения обязанности по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома в доле, относящейся к муниципальным жилым (и нежилым) помещениям в данном доме (пропорциональной площади помещений, находящихся в муниципальной собственности).

Предоставление средств местных бюджетов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, которое не связано с выполнением органами местного самоуправления обязанностей собственника помещений в многоквартирном доме, является оказанием бюджетной помощи и осуществляется в рамках специальных муниципальных программ. Согласно законодательству бюджетные средства должны предоставляться управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам в виде субсидии в соответствии с порядком, установленным муниципальным правом актом.

4. Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

Отдельно стоит остановиться на финансировании капитального ремонта многоквартирных домов за счет долевого участия Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, бюджетов субъекта РФ и муниципальных образований, а также средств собственников жилых помещений.

Принятый в июле 2007 года Федеральный закон № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в полную силу работает уже не первый год во многих субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях. Одной из целей этого закона является установление правовых и организационных основ финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда через специально созданный Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд).

Закон устанавливает целый ряд условий для получения финансовой помощи, которые необходимо выполнить всем: начиная от субъекта Федерации и муниципального образования, заканчивая ТСЖ, ЖСК или управляющей организацией, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме.

Здесь одним из важнейших для собственников помещений условий является долевое финансирование капитального ремонта: Фонд + субъект Федерации + муниципальное образование + собственники помещений. Доля последних должна быть не менее 5% от необходимых средств. Согласие собственников на участие в адресной программе по проведению капремонта МКД, а также на долевое финансирование должно быть принято на общем собрании собственников помещений.

Кроме того, из анализа положений ст. 20 Федерального закона N 185-ФЗ следует, что средства на финансирование проведения капитального ремонта могут распределяться только между многоквартирными домами, управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями, выбранными собственниками помещений в многоквартирных домах. Таким образом, если граждане не выбрали один из указанных способов управления и, соответственно, управляющие организации определены по итогам конкурса, то в данном случае их многоквартирные дома не могут быть включены в региональную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

Существенно, что часть 5 статьи 15 Федерального закона N 185-ФЗ предусматривает, что направляемые на проведение капитального ремонта многоквартирных домов средства Фонда, а также предусмотренные требованиями Закона средства долевого софинансирования за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, средства ТСЖ, ЖК, ЖСК, иных специализированных потребительских кооперативов, собственников помещений в многоквартирных домах могут использоваться только на:

проведение указанных в части 3 статьи 15 Федерального закона от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ **видов работ**, а именно: а) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа); б) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости - ремонт лифтовых шахт; в) ремонт крыш; г) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах; д) утепление и ремонт фасадов;

на разработку проектной документации для проведения данных видов работ на включенных в региональную адресную программу многоквартирных домах;

на проведение государственной экспертизы указанной документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Фонд **действует до 1 января 2012 года** и подлежит ликвидации до окончания указанного срока при использовании в полном объеме средств Фонда, предназначенных для осуществления его деятельности.

**Задача 8**

Следует отметить, что п. 3 ст. 35 Конституции установлено, что «принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного предоставления жилого помещения (т.е. выделения жилья в натуре либо иной компенсации)».

Суду для правильного разрешения дела по спорам, связанным с изъятием жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 32 ЖК РФ), необходимо иметь в виду следующее: а) нормы, содержащиеся в статье 32 ЖК РФ, в развитие положений части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации о возможности принудительного отчуждения имущества для государственных нужд только при условии предварительного и равноценного возмещения направлены прежде всего на обеспечение прав и законных интересов собственника жилого помещения;

б) решение об изъятии жилого помещения путем выкупа должно быть принято компетентным органом, то есть органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд (часть 2 статьи 32 ЖК РФ). Правовое основание пользования собственником жилого помещения земельным участком (собственность, аренда, пожизненное наследуемое владение, право постоянного (бессрочного) пользования) значения не имеет. Порядок подготовки и принятия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, в частности гражданским и земельным законодательством (статьи 279–283 ГК РФ, статьи 9–11, 49, 55, 61, 63 Земельного кодекса Российской Федерации);

в) обязанность по доказыванию того, что принятое решение об изъятии земельного участка обусловлено государственными или муниципальными нуждами и использование данного земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на соответствующее жилое помещение (статьи 49, 55 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 1 статьи 239 ГК РФ), за исключением случаев, предусмотренных законом (например, частями 10–11 статьи 32 ЖК РФ), возлагается на государственный орган или орган местного самоуправления. Под государственными или муниципальными нуждами при изъятии земельных участков следует понимать потребности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков (например, выполнение международных обязательств Российской Федерации, размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения, застройка в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений);г) соблюдение предусмотренной частями 2–4 статьи 32 ЖК РФ процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, является обязательным, а потому подлежит проверке как обстоятельство, имеющее значение по делу. Данная процедура включает в себя: принятие уполномоченным органом решения об изъятии жилого помещения (часть 2 статьи 32 ЖК РФ), государственную регистрацию этого решения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (часть 3 статьи 32 ЖК РФ), уведомление в письменной форме собственника жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия принадлежащего ему жилого помещения о принятом решении об изъятии и дате его государственной регистрации (часть 4 статьи 32 ЖК РФ).

При этом исходя из положений части 4 статьи 32 ЖК РФ юридически значимым обстоятельством является не только факт направления указанного уведомления собственнику жилого помещения компетентным органом, но и факт получения собственником такого уведомления. В этой связи сообщение в средствах массовой информации (например, по радио, телевидению, в печатных изданиях, Интернете) об изъятии жилого помещения у конкретного собственника не может быть признано надлежащим извещением собственника о предстоящем изъятии данного жилого помещения. Несоблюдение процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, должно влечь за собой отказ в иске органу государственной власти (органу местного самоуправления) о выкупе жилого помещения; д) иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен органом государственной власти или органом местного самоуправления в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения извещения о принятом ими решении, об изъятии принадлежащего ему жилого помещения (часть 9 статьи 32 ЖК РФ). Пропуск данного срока является основанием к отказу в иске о выкупе жилого помещения; е) принимая во внимание, что правовым последствием изъятия у собственника принадлежащего ему жилого помещения путем выкупа является его выселение из этого жилого помещения, к участию в деле исходя из норм части 3 статьи 45 ГПК РФ должен быть привлечен прокурор; ж) выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, указанным в части 7 статьи 32 ЖК РФ, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду. Примерный перечень возможных убытков собственника жилого помещения приводится в части 7 статьи 32 ЖК РФ. Вместе с тем в выкупную цену жилого помещения, как следует из содержания части 5 статьи 32 ЖК РФ, не могут включаться произведенные собственником жилого помещения вложения в жилое помещение, значительно увеличившие его стоимость (например, капитальный ремонт), при условии, что они сделаны в период с момента получения собственником уведомления, указанного в части 4 статьи 32 ЖК РФ, о принудительном изъятии жилого помещения до заключения договора о выкупе жилого помещения и не относятся к числу необходимых затрат, обеспечивающих использование жилого помещения по назначению. Для разрешения спора между сторонами по вопросу о рыночной стоимости жилого помещения судом может быть назначена экспертиза (статья 79 ГПК РФ);

з) требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение не может быть удовлетворено, если собственник жилого помещения возражает против этого, так как в соответствии с частью 8 статьи 32 ЖК РФ предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон. Суд также не вправе обязать указанные органы обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

В случае соглашения сторон о предоставлении другого жилого помещения взамен изымаемого выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам части 7 статьи 32 ЖК РФ с зачетом стоимости предоставляемого жилого помещения (часть 8 статьи 32 ЖК РФ). Если стоимость жилого помещения, передаваемого в собственность взамен изымаемого жилья, ниже выкупной цены изымаемого жилого помещения, то собственнику выплачивается разница между стоимостью прежнего и нового жилого помещения, а если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника. По смыслу части 8 статьи 32 ЖК РФ, собственнику жилого помещения другое жилое помещение взамен изымаемого должно предоставляться на праве собственности. Вместе с тем не исключена возможность предоставления собственнику с его согласия другого жилого помещения на иных правовых основаниях (например, из государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма; по договору найма в домах системы социального обслуживания населения);и) выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником уведомления о предстоящем изъятии жилого помещения допускается в силу части 4 статьи 32 ЖК РФ только с согласия собственника; к) резолютивная часть решения суда об удовлетворении иска о выкупе жилого помещения должна содержать вывод о прекращении права собственности лица на жилое помещение и о выплате собственнику денежной компенсации или предоставлении другого конкретного жилого помещения, взамен изымаемого в собственность или на иных правовых основаниях Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием (часть 6 статьи 32 ЖК РФ).

**Задача 9**

На основании п. 1 ст.36 ЖК РФ Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

П. 4 ст. 36 ЖК РФ По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

П. 2 ст. 290 ГК РФ Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Следовательно, г – н Петров не вправе самостоятельно распоряжаться общим имуществом жильцов дома без решения общего собрания дома.

Далее по условию задачи г – н Петров по вечерам устраивал шумные тренировки, чем мешал жильцам этого дома, за эти действия возможно наказание по КоАП РФ.

**Задача 10**

# Согласно п.1 Положения «О ПРИЗНАНИИ ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИ» от 28.01.2006 г. № 47

Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях (далее - комиссия), на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в настоящем Положении требованиям.

Орган местного самоуправления создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда. В состав комиссии включаются представители этого органа местного самоуправления. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа местного самоуправления.

В состав комиссии включаются также представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, в необходимых случаях органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций.

Самойловым необходимо написать заявление в орган местного самоуправления с необходимым перечнем документов, после этого создается комиссия, которая произведет оценку соответствия помещения нормам, содержащимся в положении. Далее составляется заключение комиссии и акт обследования помещения по результатам, которых орган местного самоуправления принимает решение.

**Задача 11**

Если учетная норма равна 16 кв. метрам, то соответственно супруги Воробьевы могут быть признаны в качестве нуждающихся в жилых помещениях и согласно гл. 7 ГК РФ Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма есть основания для бесплатного получения данной высвободившейся комнаты в наем.

**Задача 12**

Согласно ст. 31 ГК РФ Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении

1. К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

2. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Действие положений части 4 статьи 31 не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором

4. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также, если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

На основании ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством, и могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

По правилам ст. 31 ЖК РФ, члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Вышесказанное означает, что прописанные в квартире члены семьи собственника в силу закона имеют равное с собственником право пользования квартирой, и если между ними не заключено соглашение, предоставляющее собственнику право без их согласия вселять в квартиру «временных жильцов», то они вправе возражать против такого вселения и требовать устранения нарушений своих прав, поскольку вселение новых пользователей ухудшает условия их проживания.

Если прописанные в квартире лица не являются членами семьи собственника, а проживают в ней, например, по договору найма, то в этом случае квартира (или часть ее) уже передана собственником в их законное владение и пользование (ст. 671 ГК РФ), в связи с чем право на вселение в нее временных жильцов теперь принадлежит этим нанимателям (ст. 680 ГК РФ). У собственника при этом остается лишь право запретить вселение иных лиц при условии несоблюдения норм законодательства об общей площади жилого помещения, приходящейся на одного человека. Таким образом, и в этой ситуации собственник не может единолично вселить в квартиру иных лиц, так как она уже предоставлена для проживания нанимателей. Из сказанного следует вывод, что неограниченное распоряжение принадлежащим собственнику жилым помещением возможно, если оно свободно от прав других лиц — членов семьи, нанимателей, пользователей. На этих правовых нормах, в частности, основаны положения «Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства» Перечня документов, являющихся основанием для вселения граждан в жилые помещения, представляемых в органы регистрационного учета, при вселении граждан в жилые помещения на срок свыше 90 дней гражданами представляются: согласие гражданина, проживающего по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования, граждан, совместно с ним проживающих совершеннолетних граждан, по месту жительства, и собственника жилого помещения на вселение гражданина в качестве временно проживающего; согласие собственника (собственников) и совершеннолетних граждан, совместно с ним (с ними) проживающих по месту жительства в данном жилом помещении, на вселение гражданина в качестве временно проживающего.

По условиям задачи согласие собственника и граждан совместно с ним проживающих получено не было, соответственно суд должен отказать истице в заявленных требованиях.

**Задача 13**

Квартира коммунального заселения (коммунальная квартира) – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством.

Ст. 91 ЖК РФ регулирует порядок выселения нанимателя и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения, если жилое помещение относится к жилым помещениям, предоставляемым по договору социального найма.

Такому выселению могут быть подвергнуты как наниматель и все члены его семьи, так и отдельные граждане, которые используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

Прежде чем произвести выселение, наймодатель должен предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранения указанных нарушений. В случае если допущенные нарушения влекут разрушение жилого помещения, наймодатель обязан предоставить гражданам разумный срок для устранения этих нарушений.

Если допущенные нарушения не будут устранены, наймодатель вправе обратиться в суд с заявлением о выселении нанимателя и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения.

Такое выселение осуществляется исключительно на основании решения суда.

Статья 35 ЖК РФ регулирует порядок выселения гражданина из жилого помещения, право пользования, которым прекратилось у него по тем или иным обстоятельствам, а также гражданина, нарушающего правила пользования жилым помещением, если гражданине являются собственниками этого жилого помещения. Согласно п. 1 данной статьи гражданин, право пользования жилым помещением которого прекратилось, обязан освободить это жилое помещением, т.е. прекратить пользоваться им, в срок, установленный собственником жилого помещения.

Право пользования жилым помещением может прекратиться по основаниям, которые предусмотрены ЖК РФ, другими федеральными законами, например ГК РФ, договором или решением суда. Если гражданин в добровольном порядке не прекратил пользоваться жилым помещением, то его собственник вправе обратиться в суд с иском о выселении гражданина, в данном случае собственники совместно проживающие. В этом случае гражданин будет выселен в принудительном порядке на основании решения суда.

Пункт 2 ст. 35 ЖК РФ устанавливает порядок выселения из жилого помещения гражданина, который использует жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение. Порядок, установленный комментируемым пунктом, применяется к двум категориям пользователей жилых помещений:бывшие члены семьи собственника, проживающие в жилом помещении на основании решения суда в связи с отсутствием у них других жилых помещений; отказополучатели, пользующиеся жилым помещением на основании завещательного отказа.

Если указанные граждане нарушают правила пользования жилым помещением, то собственник жилого помещения вправе предупредить их о необходимости устранения таких нарушений. Кроме того, если нарушения, допущенные гражданами, влекут разрушение жилого помещения, то собственник вправе одновременно с предупреждением установить таким гражданам срок для проведения необходимого ремонта жилого помещения. Естественно, ремонт в данном случае должен осуществляться за счет средств гражданина, пользующегося жилым помещением и допустившего его разрушение. Если гражданин после предупреждения продолжает нарушать правила пользования жилым помещением либо в установленный собственником срок не произвел необходимого ремонта, то собственник вправе обратиться в суд с иском о выселении гражданина из жилого помещения. В случае соответствующего решения суда гражданин будет выселен из жилого помещения в принудительном порядке.

По условию задачи, не ясно является ли коммунальная квартира в собственности граждан проживающих в ней или граждане заселены по договору социального найма.

Если это договор социального найма, то решение суда выносится на основании ст. 91 ЖК РФ, если проживающие в коммунальной квартиру граждане являются собственниками жилого помещения, то суд вынесет решение на основании ст. 35 п. 2 ЖК РФ.

**Задача 14**

Согласно ст. 615 – 616 ГК РФ О содержании и пользовании арендованным имуществом, если эти условия не нарушались арендатором, соответственно далее действуют условия ст. 621. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок

1. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

По условия данной задачи гр. Сорокина не права, а гр. Зюзиной необходимо обратиться в суд и потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

**Задача 15**

Квартира гражданки Королевой,ч. 1 ст. 92 Жилищного кодекса РФ к специализированным жилым помещениям относит:

1. служебные жилые помещения;
2. жилые помещения в общежитиях;
3. жилые помещения маневренного фонда;
4. жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
5. жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
6. жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
7. жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан. Специфика специализированных жилых помещений заключается в том, что:

во-первых, данное жилое помещение в соответствии со ст. ст. 99, ч. ч. 1 — 2 ст. 100 ЖК РФ предоставляется на основании решений собственников таких помещений(действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц по договорам найма специализированных жилых помещений. Исключение составляют жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются гражданам по договорам безвозмездного пользования; во-вторых, специализированные жилые помещения полностью исключены из гражданского оборота, то есть не могут являться предметом каких-либо гражданско-правовых сделок. Так, в соответствии с ч. 3 ст. 92 ЖК РФ специализированные жилые помещения не могут быть отчуждены, переданы в аренду, наем. Ч. 4 ст. 100 ЖК РФ запрещает обменивать специализированное жилое помещение, а также передавать его в поднаем. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 г. N 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений»утвержден типовой договор найма специализированного жилищного фонда. Таким образом, правоотношения, связанные с договором найма специализированного жилого помещения, носят административный характер со всеми присущими такой категории отношений признаками:

1) основанием возникновения данных отношений является административное волеизъявление — решение уполномоченного властного органа;2) орган государственной и (или) местной власти является субъектом договора найма специализированного жилого помещения;3) отношения между участниками правоотношений носят императивный характер, то есть, основаны на неравноправном положении сторон. Лицо, выступающее субъектом договора специализированного жилого помещения, не имеет право на паритетной основе определять параметры взаимоотношений с контрагентом в лице властного субъекта. Изложенная правовая специфика правового статуса специализированных жилых помещений предопределила особенности выселения граждан из занимаемых жилых помещений.

Ч. 1 ст. 103 ЖК РФ увязывает выселение нанимателей по договору найма специализированного жилого помещения с расторжением или прекращением договора.

В соответствии с положениями ЖК РФ, договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по инициативе наймодателя в следующих случаях:

1. при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения (ч. 3 ст. 101 ЖК РФ);
2. невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев (п. 1 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ);
3. разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (п. 2 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ);
4. систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении (п. 3 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ);
5. использования жилого помещения не по назначению (п. 4 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ).

Универсальная юридическая обязанность нанимателя, предусмотренная подпунктом 1 п. 7 раздела II «Права и обязанности нанимателя» типовых договоров найма жилого помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; маневренного фонда; служебного жилого помещения; жилого помещения в общежитии заключается в использовании жилого помещения по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ. Указанные типовые договоры утверждены Постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 г. N 42.

Служебные жилые помещения предоставляются:

1. для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной или местной власти;
2. для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с юридическими лицами, основанных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;
3. в связи с прохождением службы;
4. в связи с назначением на государственную должность РФ или субъекта РФ либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной или местной власти (ст. 93 ЖК РФ).

Следовательно, исходя из смысла указанных нормативных положений ч. 3 ст. 101 ЖК РФ и подпункта 1 п. 7 раздела II«Права и обязанности нанимателя» типовых договоров найма специализированного жилого помещения,прекращение трудовых отношений с вышеуказанными субъектами, прекращение прохождения службы, снятие с государственной или муниципальной должности влечет за собой прекращение оснований пользования служебным жилым помещением нанимателем и членами его семьи и расторжение договора найма специализированного жилого помещения с выселением нанимателя и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения (ч. 3 ст. 104 ЖК РФ).

Аналогичным образом решается вопрос с выселением без предоставления другого жилого помещения граждан из общежитий, в случае прекращения трудовых, служебных и учебных отношений (ч. 2 ст. 105 ЖК РФ).

Часть 2 ст. 103 ЖК РФ содержит перечень категорий лиц, которые не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения из служебного жилого помещения и общежитий. К ним относятся:

1. члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов правоохранительной системы РФ, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;
2. пенсионеры по старости;
3. члены семьи умершего работника, которому при жизни было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии;
4. инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Помимо того, чтопользователь жилым помещением должен относиться к указанным категориям, в соответствии с указанной нормой он не может являться нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственником жилых помещений или членом семьи собственника жилого помещения и состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении.

В соответствии с условиями задачи, если гражданка Королева получила тяжелое заболевание и инвалидность 1 или 2 группы, в связи с исполнением трудовых обязанностей, то работодатель не сможет выселить ее из занимаемой жилплощади без предоставлении другого жилья.

Если же она не подпадает под данную категорию, то работодатель может выселить ее из занимаемой жилплощади без предоставления другого жилья.

Если жилое помещение, предоставленное под общежитие, принадлежит коммерческой организации на праве собственности, то положения ЖК РФ, регулирующие вопросы предоставления и использования жилых помещений специализированного жилищного фонда, не могут быть применены, поскольку в данном случае речь идет о договорных обязательствах, основанных на нормах гражданского законодательства. Таким образом, при выселении из жилых помещений в общежитиях, принадлежащих на праве собственности коммерческой организации, следует руководствоваться положениями ГК РФ.

**Задача 16**

Согласно ст. 130 п. 3 ЖК РФ

3. Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим Кодексом или уставом жилищного кооператива.

**Задача 17**

В соответствии с Федеральным законом от 15.06.1996 г. №72 – ФЗ «О товариществах собственников жилья» данное помещение является общим имуществом в кондоминиуме.

Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Согласно той же ст. ФЗ «О товариществах собственников жилья» Ст. 7 Общее имущество в кондоминиуме:

Общим имуществом в кондоминиуме являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию. А также ст. 8 закона определяет права собственности на это имущество, а именно:

1. Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности домовладельцев.

2. Домовладельцы владеют, пользуются и в установленных настоящим Федеральным законом пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме.

3. Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

4. По соглашению домовладельцев (достигнутому в соответствии с установленной статьей 22 настоящего Федерального закона процедурой принятия решения общего собрания домовладельцев или иным законным образом) объекты общего имущества могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

Следовательно, эксплуатация данного помещения – подвала возможно после принятия решения о согласии на эксплуатацию общего собрания домовладельцев, в соответствии с правилами проведения такого собрания.

**Задача 18**

**1. Преимущественное право покупки доли в праве общей собственности на недвижимое имущество: понятие, правовое регулирование, порядок реализации**

В соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса “При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов”.

2. В данном случае руководствуясь той же ст. ГК РФ «Участники долевой собственности имеют равные права», следовательно, суд вынес неверное решение.