

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Бублик Владимир Александрович  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 25.08.2023 15:43:41  
Уникальный программный ключ:  
c51e862f35fca08ce36bdc9169348d2ba451f033

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ В. Ф. ЯКОВЛЕВА»

«Утверждено»  
Решением Ученого Совета УрГЮУ  
имени В. Ф. Яковлева  
от 26.06.2023 года

## **ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

### **Проблемы жилищного права**

Основная профессиональная образовательная программа высшего образования – программа магистратуры по направлению подготовки

#### **40.04.01 Юриспруденция**

(профиль (магистерская программа): **Гражданское право**)

## ЧАСТЬ 1. (не публикуется)

### ЧАСТЬ 2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАБОТЕ С ОЦЕНОЧНЫМИ МАТЕРИАЛАМИ РАЗРАБОТЧИКИ

<b>КАФЕДРА:</b>	Гражданского права
<b>АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ:</b>	Бандо Михаил Владимирович, доцент кафедры гражданского права, кандидат юридических наук, доцент

## I. ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ

### Теоретический вопрос

1. Охарактеризуйте основания приобретения статуса члена семьи собственника жилого помещения.

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

Основания приобретения статуса члена семьи собственника жилого помещения представляют собой сложные юридические составы, в результате накопления которых возникает специфическое субъективное жилищное право, – право пользования жилым помещением. На основании анализа ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, п. 11 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14 от 02 июля 2019 года, ст. 19 федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ (далее – вводный закон), постановления Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 г № 5-П можно выделить следующие виды оснований:

1. Общий юридический состав для супругов, детей и родителей собственника:
  - 1) факт родства или зарегистрированный брак;
  - 2) факт вселения и совместного проживания.
2. Общий юридический состав для иных категорий граждан:
  - 1) факт родства, свойства, иных отношений с собственником;
  - 2) факт вселения и совместного проживания с собственником;
  - 3) волеизъявление собственника на вселение именно в качестве члена семьи, характер которого определяется на основании анализа отношений, сложившихся после вселения. Если отношения могут квалифицироваться как семейные, то констатируется наличие такого волеизъявления. При этом регистрация по месту жительства или месту пребывания сама по себе не свидетельствует о наличии такого волеизъявления.

3. Юридический состав для граждан, имеющих право на участие в приватизации:

- 1) наличие на момент приватизации права пользования жилым помещением;
- 2) отказ от участия в приватизации;
- 3) возникновение права собственности на основании приватизации.

Первый и второй составы выделяются на основании ст. 31 ЖК РФ, поскольку статус возникает на основании различных наборов юридических фактов. Третий состав выделяется на основании ст. 19 вводного закона

Также, если статус возник до вступления в силу Жилищного кодекса, содержание юридических составов должно определяться с учётом ранее действующего жилищного законодательства.

### **Ситуационная задача**

1. Гражданин получил субсидию на строительство жилого дома. Условием безвозвратности данной субсидии была регистрация права собственности гражданина на жилой дом в течение двух лет со дня предоставления субсидии и последующее проживание гражданина в этом доме в сельской местности в течение не менее пяти лет. В соответствии с соглашением о предоставлении субсидии в случае невыполнения этих условий субсидия подлежала возврату.

Гражданин после получения субсидии заключил со строительной компанией договор на возведение жилого дома. По условиям этого договора гражданин всю сумму субсидии перечислил строительной компании в качестве аванса. Однако обязательства строительной компании выполнены не были. Дом так и не был построен. Гражданин в одностороннем порядке отказался от договора строительного подряда и потребовал возврата аванса. Однако аванс не был возвращён. После взыскания суммы аванса в судебном порядке выяснилось, что у строительной компании нет ни денег, ни имущества.

Таким образом, гражданин не смог выполнить условия субсидии и орган субъекта федерации, предоставивший субсидию обратился в суд с иском о возврате субсидии. Разрешите дело.

*Подлежит ли описываемое правоотношение квалификации в качестве жилищного. Охарактеризуйте соразмерность (балансирование) защищаемого блага и права на жилище. Определите надлежащий способ защиты жилищных прав. Подготовьте соответствующее разъяснение для гражданина*

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

При изложении решения прежде всего следует чётко сформулировать ответы на поставленные в задаче вопросы, а затем провести общий юридический анализ ситуации с понятной аргументацией соответствующих ответов.

Формулировки ответов, на поставленные в задаче вопросы:

1. С учётом обстоятельств, изложенных в условии задачи, в удовлетворении иска следует отказать.
2. Описываемые в задании правоотношения различны по своей правовой природе. Поскольку конечной целью субсидии является предоставление жилого помещения, то в данных правоотношениях есть и жилищный элемент.
3. С учётом отсутствия признаков недобросовестности в поведении гражданина защищаемое благо (интересы государства в реализации публично-значимых целей субсидии) уступает гарантированному ст. 40 Конституции РФ праву на жилище.
4. Надлежащий способ защиты жилищных прав в данном случае: возражения против удовлетворения исковых требований.
5. Текст разъяснений совпадает с общим юридическим анализом ситуации.

*Общий анализ ситуации:*

- 1) Предварительная квалификация правоотношений: в описываемой ситуации речь идёт об отношениях субсидирования за счёт бюджета, что говорит о возможном применении норм бюджетного законодательства, о предоставлении субсидии на обеспечение жилищных потребностей, что свидетельствует о необходимости оценки ситуации с позиций жилищного права, во всяком случае принципов жилищного права и конституционного права на жилище. При этом отношений, которые бы непосредственно регулировались ЖК РФ, не выявлено. Также дополнительно речь идёт о правоотношениях, вытекающих из договора подряда, которые не входят в предмет спора, но должны учитываться при его разрешении. Они должны оцениваться прежде всего с учётом положений гражданского законодательства.
- 2) Нормативная предпосылка:

Конкретные положения бюджетного законодательства, которые могут быть применены к данной ситуации из условия задачи не вполне ясны. Поскольку постановление Правительства РФ от 15 июля 2013 года № 598, когда-то устанавливавшее похожую федеральную программу, утратило силу, речь гипотетически может идти о региональной программе, условия которой требуют анализа. Однако с учётом сложившегося подхода Конституционного Суда РФ (см. рассуждения ниже) скорее всего конечное решение будет определяться

не исходя из содержания этой программы, а исходя из анализа поведения сторон спора с учётом применимых стандартов регулирования, вытекающих из содержания конституционного права на жилище. Таким образом, ключевое значение для оценки ситуации имеют ст. 40 Конституции РФ, закрепляющая право граждан на жилище, ст. 1 Жилищного кодекса РФ, закрепляющая основные начала жилищного законодательства, ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах, закрепляющая право каждого на достаточный жизненный уровень, включая право на достаточное жилище.

- 3) Судебная практика – ключевые правовые позиции, необходимые для оценки настоящей ситуации, сформулированы в постановлении Конституционного Суда РФ от 14.01.2020 г. № 2-П.
- 4) Правосубъектная предпосылка: исходя из условий задачи стороны наделены необходимой правосубъектностью. При этом истец обладает специальной правосубъектностью и особым статусом. В силу ст. 40 Конституции Российской Федерации государственные органы обязаны способствовать реализации конституционного права на жилище. Любые права и обязанности, затрагивающие права граждан на жилище должны реализовываться с учётом данных положений.
- 5) Юридино-фактическое основание: юридическим фактом-основанием является соглашение о предоставлении субсидии из бюджета с указанными в фабуле условиями. Условия задачи не дают оснований сомневаться в действительности или заключённости данного соглашения.
- 6) Правовые последствия – в результате заключения соглашения, толкуемого с учётом содержания ст. 40 Конституции Российской Федерации у соответствующего органа субъекта РФ возникла обязанность предоставить субсидию, а также право требовать от гражданина её целевого расходования, у гражданина возникло право требовать предоставления субсидии, а также обязанность добросовестно приложить необходимые усилия для достижения целей субсидии, то есть подыскать контрагентов и вступить в правоотношения, в результате которых за счёт средств субсидии будет возведён дом в сельской местности, а также после приобретения жилого дома прожить в нём указанное количество времени. При этом обе стороны должны реализовывать свои права с учётом принципа добросовестности (ст. 1 ГК РФ) и ст. 40 Конституции.
- 7) Анализ реализации и динамики правоотношения: С учётом того, что по условиям задачи государственный орган не предъявил никаких специфических требований к расходованию средств субсидии (хотя имел такую возможность), не установил обязательность по-

следующей оплаты, расчётов с помощью эскроу-счетов, казначейского сопровождения, гражданин действовал добросовестно: подобрал по мере своих возможностей контрагента для возведения жилого дома, вступил с ним в договорные правоотношения, исполнил надлежащим образом принятые обязательства. После того, как выяснилось, что контрагент не исполняет принятые обязательства, гражданин добросовестно принял меры, направленные на исправление ситуации, однако по независящим от него обстоятельствам результата не добился. Из такого понимания подобных ситуации исходит Конституционный Суд Российской Федерации с учётом правовых позиций, изложенных в упомянутом выше постановлении.

- 8) Исковая давность, пресекательные сроки: исходя из условий задачи данных о применимости сроков исковой давности или пресекательных сроков не имеется, хотя, как представляется, к заявленному иску должен применяться общий срок исковой давности.
- 9) Защита права: надлежащим способом защиты в данном случае является заявление возражений против иска с указанием на добросовестность действий ответчика, ст. 40 Конституции РФ, ст. 1 ЖК РФ. Ключевым из этих положений является принцип недопустимости произвольного лишения жилища. Удовлетворение иска в данном случае приведёт к грубому нарушению данного принципа: гражданин не только не получит жилое помещение, на получение которого рассчитывал в результате предоставления субсидии, но и в экономическом смысле лишится всяких шансов на получение жилья в будущем, поскольку вынужден будет возвращать сумму субсидии государству.

### **Задания для работы в малых группах**

1. Распределившись по группам (4-5 человек) соотнесите ст. 40 Конституции РФ, практику Конституционного Суда РФ по жилищным спорам, содержание ст. 1 ГК РФ и ст. 1 ЖК РФ и попытайтесь сформулировать наиболее важные и значимые для жилищного права конституционные принципы (особенно принципы, которые не имеют прямого закрепления в законе), общеправовые, межотраслевые, гражданско-правовые и собственно жилищно-правовые принципы. Просьба ориентироваться именно на нормативные источники и судебную практику, а не на доктринальные перечни принципов в различных источниках. Необходимо уметь охарактеризовать конкретное значение каждого выявленного принципа и привести примеры его применения.

По завершении данной работы производится сравнение полученных ответов, анализируются расхождения в полученных разными группами перечнях.

*Приведите конкретные примеры использования принципов для восполнения пробелов нормативного регулирования в процессе правотворчества.*

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

Каждая группа должна провести следующую аналитическую работу:

1. Проанализировать ст. 40 Конституции и выделить в ней положения, которые могут рассматриваться как правовые принципы или стать основой для правовых принципов. При этом нужно учитывать, что юридический принцип – это особое нормативное положение, которое используется прежде всего для толкования применения других норм права, а также для устранения коллизий и восполнения пробелов в праве. Необходимо учитывать, что содержание ст. 40 Конституции необходимо устанавливать в системе с положениями международного права, особенно с учётом ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах. Нужно оценить, насколько выявленные положения отражены в ст. 1 ЖК РФ.
2. Необходимо сопоставить ст. 1 ЖК РФ и ст. 1 ГК РФ и установить, какие принципы гражданского права нашли своё отражение в ЖК РФ, а какие – нет. По каждому принципу, не отражённому в ЖК необходимо сформулировать предположения, почему такого решение законодателя, а по принципу отражённому в ЖК: почему он справедлив и для жилищных отношений.  
Например: указать, имеет ли значение принцип свободы договора для договоров, урегулированных в ЖК РФ, и почему?
3. Проанализировать иные, известные студентам принципы права, особенно упоминаемые в судебной практике и сформулировать их значение для жилищного права. Особое внимание уделить принципу правовой определённости и принципу социальной справедливости.
4. Все проанализированные принципы распределить по указанным в задаче группам.

Указанная работа должна быть сделана письменно.

На занятии первая группа озвучивает получившиеся результаты. После этого представителям других групп предлагается задавать вопросы.

На следующей стадии выступает вторая группа, которая не излагает результат полностью, а указывает на отличия в своём варианте от первого варианта и

обосновывает, почему считает такой вариант более правильным (или указывает на большую убедительность первой группы).

Во время выступлений на доске изображается таблица с группами принципов и каждый из названных принципов заносится в ту или иную рубрику. Спорные принципы обозначаются вопросами.

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

### **Задание для проведения дискуссии.**

Что такое жилище и жилое помещение? Соотнесите эти понятия. Соотнесите понятие жилого помещения в ГК РФ и в ЖК РФ, есть ли между ними отличия? Как, по Вашему мнению, должно выглядеть легальное определение жилого помещения и видов жилых помещений.

*Отграничьте жилые помещения от жилищ, которые являются нежилыми помещениями.*

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

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

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

Жилище – это широкое понятие, понимаемое в основном как любой объект, используемый для проживания человека, как длительного, так и кратковременного. Вместе с тем жилище в контексте толкования конкретных норм может пониматься и в более узком смысле, например, как жилое помещение. Но такое толкование является исключительным.

Жилое помещение – это понятие, используемое как гражданским законодательством, так и жилищным законодательством. Специальное легальное определение (во всяком случае так принято считать) жилого помещения содержится в ст. 15 ЖК РФ: изолированный и пригодный для проживания объект недвижимости. Исходя из ст. 16



ЖК РФ к жилым помещениям относятся жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир, комнаты.

ГК РФ специального легального определения жилого помещения не содержит, однако в целом определяет помещения как обособленные части зданий и сооружений, в том числе пригодные для постоянного проживания (ст. 141.4 ГК РФ).

Также нужно ознакомиться о том, в каком порядке происходит первоначальной или последующее признание помещений жилыми или нежилыми. Такое признание всегда складывается из двух основных юридических фактов: волеизъявление субъекта частного права, направленное на использование объекта недвижимости в качестве жилого или нежилого, и акт уполномоченного органа (административный или судебный), санкционирующий такое использование с учётом затрагиваемых публичных интересов. Варианта признания три:

- 1) В результате легального строительства (решение титульного владельца земельного участка создать жилой или нежилой объект недвижимости – волеизъявление; разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию – административный акт).
  - 2) В результате узаконенного самовольного строительства (обращение уполномоченного субъекта в административный орган или суд за узаконением самовольной постройки в качестве жилой или нежилой (волеизъявление); решение о признании права собственности на самовольную постройку (судебный акт) или административный акт, узаконивающий самовольную постройку (административный акт);
  - 3) Перевод помещения из жилого в нежилое или из нежилого в жилое (решение собственника помещения об изменении его режима в форме обращения в уполномоченный орган (волеизъявление); решение о переводе (административный акт).
2. Критическое сопоставление, анализ и формирование предложений по единому легальному определению жилых помещений.

На данной стадии необходимо сопоставить легальные определения жилых помещений, и помещений в целом, порядок признания помещения жилым и выявить (при наличии) противоречия между данными определениями. Особое внимание нужно обратить на виды жилых помещений, которые указаны в ЖК, и общее понятие помещения как части здания в ГК. Также нужно дать оценку тому, что по буквальному смыслу легальных определений единственным специфическим признаком жилых помещений является пригодность для проживания. Нужно определиться с тем, как это соотносится с

возможностью существования нежилых помещений, пригодных для проживания и наличием указанных выше порядков отнесения помещений к жилым или нежилым, содержащих волевой момент.

На основе указанного анализа нужно выполнить задачу-минимум: определить, какие из легальных определений наиболее корректно и точно отражают признаки жилых помещений и отдельных видов жилых помещений.

В случае, если сделан вывод, что ни одно из легальных определений не отвечает в достаточной мере критериям корректности и точности, необходимо сформулировать собственное определение.

Собственно дискуссия проходит на практическом занятии.

Первый отвечающий студент должен (в зависимости от результатов подготовительной работы) озвучить сформулированное им определение или то из легальных определений, которое считает наиболее корректным.

После выступления студентам предоставляется возможность задать вопросы.

После этого предлагается выступить оппонентам – тем, кто пришел к другому выводу.

Позиции озвучиваются в изложенном порядке либо до исчерпания новых вариантов ответов, либо до накопления с точки зрения преподавателя достаточного количества вариантов для подведения итогов дискуссии.

После этого подводятся итоги преподавателем с формулированием собственной позиции по вопросу, по которому проводилась дискуссия.

### **Разбор конкретной ситуации**

В квартире зарегистрированы собственник и его совершеннолетний ребёнок. Образовалась задолженность за коммунальные услуги за год. Управляющая организация обратилась в суд с иском к собственнику. Собственник против иска возражал и предъявил соглашение с членом семьи, согласно которому расходы по оплате коммунальных услуг в полном объёме несёт член семьи.

Как должно быть решено дело?

*Разграничьте вещные и обязательственные эффекты данного соглашения. Проведите квалификацию указанных отношений. Определите объём правомочий каждого из упомянутых субъектов.*

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

При изложении решения прежде всего следует чётко сформулировать ответы на поставленные в задаче вопросы, а затем провести общий юридический анализ ситуации с понятной аргументацией соответствующих ответов.

1. Ответ на вопрос «Как должно быть решено дело?» неоднозначен. С учётом существующих правовых позиций Верховного Суда РФ не исключено, что в иске будет отказано, однако при верном толковании положений закона иск должен быть удовлетворён.
2. Ответ на вопрос «Разграничьте вещные и обязательственные эффекты данного соглашения». Соглашение между членом семьи и собственником жилого помещения может создавать юридические последствия лишь для его участников, оно не должно порождать эффектов для третьих лиц и менять характер обязательственных отношений между собственником жилого помещения и лицами, предоставляющими так называемые коммунальные услуги. Тем более оно не имеет вещных эффектов: содержание вещных прав определяется законом. Соглашение между собственником и членом семьи не может менять характер абсолютной связи между собственником и неопределённым кругом третьих лиц, в том числе не может освобождать собственника от бремени содержания имущества
3. Ответ на вопрос «Проведите квалификацию указанных отношений»: Отношения по поводу предоставления так называемых коммунальных услуг носят обязательственный характер. Данные правоотношения должны быть квалифицированы как договорные обязательства, вытекающие либо из специально оформленного письменного договора/договоров между собственником и лицом/лицами, предоставляющим соответствующие коммунальные услуги, или осуществляющим управление многоквартирным домом, либо из так называемого фактического потребления коммунальных услуг, что скорее всего также свидетельствует о заключении договора конклюдентными действиями. Особенно если при этом установлены приборы учёта. Теоретически по поводу потребления коммунальных услуг могут существовать и правоотношения неосновательного обогащения, когда имеется бездоговорное самовольное потребление тех или иных ресурсов, но в описанной ситуации такое крайне маловероятно. Соглашение между собственником и членом семьи имеет спорную правовую природу. Как представляется, оно в данном случае порождает

обязательство члена семьи перед собственником взять на себя оплату коммунальных услуг за собственника, которое не связывает кредитора, а порождает правовой эффект исключительно для собственника и члена его семьи.

4. Ответ на вопрос «*Определите объём правомочий каждого из упомянутых субъектов*». Применительно к описанной ситуации управляющая организация является солидарным кредитором собственника и члена семьи и может потребовать полного погашения задолженности как с собственника, так и с члена семьи (при наличии у последнего такого статуса). Совершеннолетний ребёнок, исходя из условия задачи, вероятно имеет статус члена семьи, однако из условия задачи это не вполне ясно. Но в случае возникновения спора при наличии у суда только тех данных, которые имеются в задаче, данный статус скорее всего будет установлен. Как член семьи он несёт солидарную с собственником обязанность перед управляющей организацией по оплате коммунальных платежей. Перед собственником он несёт обязанность в полном объёме, в том числе за собственника погашать коммунальные платежи.

*Общий анализ ситуации:*

- 1) Предварительная квалификация правоотношений: правоотношения, связанные с оплатой коммунальных услуг управляющей организации, правоотношения собственности на жилые помещения, правоотношения между собственником и членом семьи, из предварительной квалификации следует оценить применимость общих положений об обязательствах и специальных норм жилищного права, посвящённых оказанию коммунальных услуг, а также ст. 31 ЖК РФ, посвящённой статусу члена семьи собственника жилого помещения.
- 2) Нормативная предпосылка. В силу ч. 3 ст. 31 ЖК РФ 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. В силу ч. 2 ст. 154 ЖК РФ на собственника возложена обязанность оплачивать коммунальные услуги. В силу ч. 3 ст. 154 ЖК РФ собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключёнными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Указанные нормы при буквальном понимании вступают в противоречие, поскольку ст. 154 ЖК РФ не устанавливает возможности освобождения собственника от обязанности оплачивать коммунальные услуги путём

возложения такой обязанности на третье лицо. При этом в силу п. 3 ст. 308 ГК РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц), но может создавать права для третьих лиц в отношении одной или обеих сторон обязательства, в силу п. 2 ст. 391 ГК РФ перевод долга с должника на другое лицо без согласия кредитора является ничтожным.

3) Судебная практика. Для решения данной задачи в обязательном порядке необходимо учесть разъяснение, содержащееся в п. 29 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 г. № 22, в котором указано, что при возникновении спора о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг с собственника и членов его семьи, между которыми имеется соглашение, определяющее порядок и размер участия членов семьи в расходах по внесению платы за коммунальные услуги, такая задолженность определяется судом с учетом данного соглашения.

4) Правосубъектная предпосылка. Отсутствует необходимость специального анализа.

5) Юридикто-фактическая предпосылка.

На основании указанных выше норм и разъяснений обязанность по оплате коммунальных услуг и её содержание определяется соглашением между собственником и управляющей организацией, а также соглашения между собственником и членом семьи.

Статус члена семьи собственника для сына собственника в силу ст. 31 ЖК РФ возникает на основании юридического состава, состоящего из двух юридических фактов: родство и вселение в жилое помещение. В задаче не указано, вселён ли сын в жилое помещение и проживает ли в нём. Факт регистрации по месту жительства самостоятельного значения для вывода о наличии статуса члена семьи не имеет, но может использоваться в качестве одного из доказательств (п. 11 ППВС № 14 от 02 июля 2009 года). Если сын не вселён в жилое помещение, то указанное в задаче соглашение с собственником правового значения не имеет, во всяком случае, к нему не могут применяться положения ст. 31 ЖК РФ.

б) Правоотношение, иные правовые последствия. В контексте решения задачи важным является ответ на вопрос о последствиях заключения соглашения между собственником и членом семьи. Как уже указывалось, если сын не был вселён в жилое помещение, то данное соглашение не должно учитываться при разрешении спора. Если же он является членом семьи собственника, то в силу п. 29 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 г. № 22 суды обязаны учесть его при рассмотрении данного дела. Однако в данном пункте не указано, как именно должны учесть. С учётом приведённых норм, толкуемых в системе, полагаем, что данное соглашение не может изменить

характер ответственности собственника перед кредитором без его согласия. Обратное означало бы возможность изменить характер ответственности с солидарной на единоличную без согласия кредитора, то есть создать последствия аналогичные последствиям перевода долга. В системе с общими положениями об обязательствах ст. 31 ЖК РФ может быть истолкована исключительно в том смысле, что собственник и член семьи могут во внутренних правоотношениях перераспределить долг. В результате перед внешним кредитором сохраняется солидарная ответственность собственника и члена семьи, но во внутренних правоотношениях член семьи обязан перед собственником уплачивать коммунальные платежи в том числе за него. Неисполнение этой обязанности влечёт ответственность перед собственником: если собственник оплатит коммунальные услуги, он в силу такого соглашения получит право потребовать от члена семьи соответствующую сумму не по общим нормам о регрессе при солидарной множественности, а в соответствии с данным соглашением.

- 7) Анализ реализации и динамики правоотношения. Исходя из изложенных выше соображений в связи с допущенным нарушением по оплате коммунальных услуг управляющая организация имеет право потребовать оплаты с собственника и члена семьи солидарно, а собственник вправе предъявить требование к члену семьи на основании соглашения с ним.
- 8) Исковая давность. Пресекательные сроки. В условии отсутствуют данные, которые бы позволяли их применить.
- 9) Способ защиты. Истцом избран надлежащий способ защиты. При солидарной множественности можно обратиться к иском как ко всем солидарным должникам, так и к одному из них (п. 1 ст. 323 ГК РФ). Вместе с тем истец мог бы потребовать и солидарного взыскания с собственника и члена семьи. Надлежащим способом защиты собственника в случае взыскания с него платы в полном объёме будет обращение с иском к члену семьи с требованием о взыскании суммы коммунальных платежей.

#### **Задание для дискуссии, совмещённое с ситуационной задачей**

Оцените соответствие ст. 40 Конституции РФ ст. 49 ЖК РФ в части определения малоимущности.

У гражданина отсутствует постоянный доход, недвижимое имущество и какое-либо имущество кроме пятнадцати миллионов долларов на счёте в банке. Является ли он малоимущим с точки зрения жилищного права? Подлежит ли он обеспечению жилым помещением, если он проживает в служебной двухкомнатной квартире площадью 70 кв. м.

*Сконструируйте правовую норму, направленную на лучшее урегулирование указанных в задании отношений.*

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

При подготовке к дискуссии по данному заданию целесообразно начать с анализа краткой ситуационной задачи, которая приведена для иллюстрации проблемы.

Ответы на поставленные вопросы:

1. Является ли он малоимущим с точки зрения жилищного права? Для ответа на такой вопрос всегда необходимо понимать применительно к какому муниципальному образованию он рассматривается. Однако анализ ст. 49 ЖК РФ показывает, что по буквальному смыслу данной нормы указанные в фабуле виды имущества не учитываются для целей решения вопроса о малоимущности, то есть при буквальном истолковании гражданин может технически подпадать под понятие малоимущего гражданина.
2. Подлежит ли он обеспечению жилым помещением, если он проживает в служебной двухкомнатной квартире площадью 70 кв. м. – исходя из ст. 51 ЖК РФ наличие служебного жилья не учитывается при установлении оснований нуждаемости в жилом помещении, то есть гражданин при наличии такого жилого помещения может быть признан нуждающимся.

*Общий анализ ситуации:*

1. Предварительная квалификация: речь идёт об отношениях, связанных с предоставлением жилых помещений малоимущим и нуждающимся гражданам, которые регулируются положениями ЖК РФ.
2. Нормативная предпосылка – положения ЖК РФ о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма, прежде всего статьи 49 и 51. В случае уточнения субъекта РФ и населённого пункта также должны использоваться положения законодательства соответствующего субъекта РФ, устанавливающие конкретные критерии малоимущности, и положения актов органов местного самоуправления, устанавливающие учётную норму и норму предоставления для целей определения нуждаемости в жилых помещениях.
3. Судебная практика – отсутствует.

4. Правосубъектная предпосылка – в целом задача посвящена анализу наличия у гражданина права на обеспечение жилищем за плату или за доступную плату, то есть анализу статуса гражданина.
5. Юридикто-фактическое основание – по смыслу закона и ст. 40 Конституции РФ наличие ликвидного имущества (неважно, налогооблагаемого или нет), позволяющего самостоятельно решить жилищную проблему, должно быть правопрепятствующим юридическим фактом по отношению к праву на обеспечение жилым помещением по договору социального найма. Однако по буквальному смыслу ст. 49 ЖК РФ при определении малоимущности в расчёт принимается только налогооблагаемое имущество. В силу ст. 51 ЖК РФ гражданин, имеющий только служебное жилое помещение, для целей возможности постановки на учёт нуждающимся считается не имеющим жилья, то есть может быть признан нуждающимся в жилом помещении. Такое решение законодателя обусловлено тем, что служебное жильё предоставляется лишь на срок трудовых или служебных отношений (ч. 3 ст. 104 ЖК РФ) и является оправданным.
6. Правоотношение, правовые последствия. С учётом изложенного по буквальному смыслу ст. 49 ЖК РФ гражданин, указанный в задаче может приобрести право состоять на учёте нуждающихся, что может вступать в противоречие со ст. 40 Конституции РФ.
7. Анализ реализации и динамики правоотношения по условию задачи не требуется.
8. Исковая давность – анализ сроков в задаче не требуется.
9. Способ защиты – в случае постановки на учёт нуждающихся такого гражданина, надлежащим способом защиты будет иск о признании не приобретшим право состоять на учёте нуждающихся. Способ защиты прямо в законе в таком виде не поименован, но логически вытекает из возможности восстановления положения, существовавшего до нарушения права (ст. 12 ГК РФ).

Таким образом, решение ситуационной задачи приводит к выводу о возможном противоречии ст. 49 ЖК РФ ст. 40 Конституции РФ.

При подготовке к дискуссии следует предложить варианты толкования ст. 49 ЖК РФ и развития её положений в законодательстве субъектов РФ, которые могли бы смягчить указанную проблему.

Кроме того, следует предложить вариант формулировки самой ст. 49 ЖК РФ, которая по буквальному смыслу в большей степени отражала бы ст. 40 Конституции РФ.

Сама дискуссия проводится на практическом занятии.



Сначала обсуждаются мнения по решению иллюстрирующей ситуационной задачи.

Затем предлагается обсудить конкретные формулировки предлагаемых норм.

Каждый последующий отвечающий должен учитывать те ответы, которые были даны ранее и озвучивать только положения, отличающиеся от ранее приведённых.

## II. ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ

**1. Теоретический вопрос: Соотношение жилищного и гражданского законодательства. Аналогия закона и аналогия права.**

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

В соответствии с Конституцией Российской Федерации жилищное законодательство отнесено к совместному ведению Российской Федерации и субъектов, а гражданское законодательство – к исключительному ведению Российской Федерации. При этом жилые помещения могут быть объектами правоотношений, которые можно отнести и к гражданским, и к жилищным. Многие из них даже находят своё отражение как в Гражданском, так и в Жилищном кодексе (например, права членов семьи собственников жилых помещений, наём жилых помещений жилищного фонда социального использования). Таким образом, частично жилищное законодательство может быть отнесено и к гражданскому. Это означает, что несмотря на отнесение жилищного законодательства к совместному ведению, по тем вопросам, по которым жилищное законодательство пересекается с гражданским, регулирование со стороны субъектов федерации невозможно. Например, виды договоров найма жилых помещений, виды вещных прав на жилые помещения, ключевые признаки жилого помещения как объектов жилищных прав могут быть определены только федеральным законодателем. В основном к вопросам, по которым допустимо регулирование со стороны субъектов федерации, относятся вопросы административного характера: порядок принятия решений о предоставлении жилых помещений, некоторые основания для постановки на учёт нуждающихся.

Также соотношение гражданского и жилищного законодательства устанавливается для целей разрешения коллизий прежде всего, как соотношение ГК РФ и ЖК РФ. Вообще чёткого правила о возможности применения к жилищным отношениям норм гражданского законодательства ЖК РФ не содержит. Ст. 7 содержит весьма туманную формулировку: в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). Из этой

нормы следует, что при отсутствии нормы жилищного законодательства до применения аналогии, должны применяться нормы гражданского законодательства, но приоритетным является применение всё же норм жилищного законодательства. То есть коллизию между нормами ГК и ЖК по вопросам регулирования жилищных отношений Жилищный кодекс решает в пользу жилищного законодательства. Вместе с тем в силу ст. 3 ГК РФ нормы гражданского права, содержащиеся в других федеральных законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ. Представляется, что в такой ситуации приоритет должен отдаваться более специальной норме, то есть скорее всего положениям ЖК РФ.

В качестве способов устранения пробелов в правовом регулировании традиционно в жилищном праве используются аналогия закона (применение к неурегулированным отношениям правил, регулирующих схожие отношения) и аналогия права. Аналогия права применяется в случае невозможности устранения пробела путём аналогии закона и заключается в применении к жилищным отношениям основных начал, смысла жилищного законодательства, а также требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости. Особое внимание здесь следует обратить на отличие от ГК РФ, в котором требование гуманности не упоминается.

2. В орган местного самоуправления обратилась гражданка Поркина с заявлением о постановке ее на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении в целях предоставления жилого помещения по договору социального найма. Ею были предоставлены следующие документы: справка с места жительства о составе семьи, из которой следовало, что семья Поркиных проживает в двухкомнатной квартире (общ. площадь - 60 кв.м.). Семья Поркиных состоит из 4 человек, сама гражданка Поркина, ее муж и двое несовершеннолетних детей (сын и дочь). Поркина также предоставила документы о том, что ее муж является инвалидом 2-ой группы (психическое заболевание), в настоящее время муж не работает и не имеет никаких доходов, кроме пенсии. Муж оказывает плохое влияние на детей, поэтому Поркина считает, что их семье следует предоставить 4-х комнатную квартиру, так как дети являются разнополыми. Поркина также представила документы из Росреестра о том, что ни она сама, ни члены ее семьи не имеют в собственности недвижимого имущества. Есть ли основания для постановки Поркиной на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении? Какие документы должны предоставлять граждане в орган местного самоуправления в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении?

*Дайте определение нуждаемости в жилом помещении.*

*Каковы в целом основания предоставления жилых помещений в социальный найм.*

*Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:*

*Ответы на поставленные в задаче вопросы:*

1. Есть ли основания для постановки Поркиной на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении? Исходя из условия задачи основания для постановки на учёт нуждающихся отсутствуют: нет сведений о наличии малоимущности, признаки нуждаемости отсутствуют.
2. Какие документы должны предоставлять граждане в орган местного самоуправления в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении?

В силу ст. 52 ЖК РФ для принятия на учёт нуждающихся должно быть подано заявление с приложением документов, подтверждающих право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, кроме документов, получаемых по межведомственным запросам органом, осуществляющим принятие на учет.

В силу ст. 49 ЖК РФ, ст. 51 ЖК РФ право состоять на учёте имеют граждане признанные малоимущими и нуждающимися. Малоимущность определяется по уровню дохода на члена семьи и стоимости имущества, подлежащего налогообложению. Конкретный порядок признания малоимущим устанавливается субъектом федерации. Таким образом, для подтверждения малоимущности, как минимум, должны быть представлены сведения о доходах всех членов семьи, сведения о составе семьи. Исходя из условия задачи были предоставлены документы только о доходах супруга. При этом документы вызывают сомнения, поскольку инвалиду второй группы должна выплачиваться пенсия по инвалидности.

Основания нуждаемости определяются ст. 51 ЖК РФ. Предоставляемые документы зависят от основания нуждаемости. В целом, это документы о правах на жилые помещения членов семьи, сведения о наличии заболеваний (если нуждаемость обосновывается наличием члена семьи с соответствующим заболеванием). Документы на жилые помещения могут быть запрошены в порядке межведомственного взаимодействия.

3. Дайте определение нуждаемости в жилом помещении. Для целей, для которых данное понятие используется в этой задаче, нуждаемость можно определить как юридический факт-состояние — совокупность обстоятельств, свидетельствующих о наличии хотя бы одного из оснований нуждаемости, указанных в ст. 51 ЖК РФ: полное отсутствие жилых помещений в стабильном обладании; обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи ниже учётной нормы; непригодность жилого помещения для проживания; проживание в одной квартире не менее двух семей, в составе одной из которых имеется гражданин, страдающий тяжелым заболеванием, включённым в соответствующий перечень.

4. Каковы в целом основания предоставления жилых помещений в социальный наём. На основании ст. 49-59 ЖК РФ к общим основаниям предоставления жилых помещений по договорам социального найма жилого помещения из муниципального жилищного фонда относятся: малоимущность, нуждаемость, учётное правоотношение, решение о предоставлении жилого помещения, договор социального найма жилого помещения. Также при предоставлении жилых помещений из государственных жилищных фондов могут устанавливаться иные основания.

Общий анализ ситуации.

1. Предварительная квалификация: речь идёт об отношениях по постановке на учёт нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма. Основной вопрос: возникло ли у граждан, указанных в задаче, право состоять на учёте нуждающихся.

2. Нормативная предпосылка: ст. 49-59 ЖК РФ, которые регламентируют порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

3. Судебная практика: разъяснения по применению данных норм содержатся в ППВС № 14 от 02 июля 2009 года, однако в данной задаче отсутствуют вопросы, для решения которых требовалось бы привлекать сложное судебное толкование.

4. Правосубъектная предпосылка. В задаче недостаточно данных для анализа наличия оснований малоимущности, не указаны размеры доходов членов семьи. В общем порядке социальным жильём могут обеспечиваться только малоимущие граждане. Таким образом, поскольку из условий задачи не следует, что имеется какие-либо основания для обеспечения в особом порядке, граждане, указанные в задаче, не подтвердили наличие статуса малоимущих граждан.

5. Юридикто-фактическое основание: как уже указывалось, не подтверждена малоимущность, кроме того, исходя из условий задачи не подтверждены и основания нуждаемости, предусмотренные ст. 51 ЖК РФ. Непонятно, на каком правовом основании семья Поркиных проживает в жилом помещении. Если это собственность или социальный наём, то данная семья обеспечена жилым помещением. На одного члена семьи приходится 15 кв. метров общей площади. Если предположить, что действие происходит в г. Екатеринбурге, то размер учётной нормы составляет 10 кв. метров (постановление главы города Екатеринбурга от 31 августа 2005 года № 824). То есть Поркины наделены жилым помещением, превышающим по площади учётную норму. В условии задачи нет указания на то, что жилое помещение Поркиных не пригодно для проживания. Болезнь Поркина также не имеет правового значения, поскольку в квартире проживает одна

семья, а наличие тяжёлой болезни может иметь значение для целей признания нуждающимся только если в жилом помещении проживает две семьи.

6. Правовые последствия: правовым последствием обращения с таким заявлением будет правомерный отказ в постановке на учёт нуждающихся.

7. Анализ реализации и динамики правоотношения: данные отсутствуют.

8. Исковая давность — основания для обсуждения отсутствуют.

9. Защита права. Поркина может попытаться оспорить отказ в постановке на учёт в судебном порядке, однако поскольку отказ законный, в таком требовании должно быть отказано.

### **ЧАСТЬ 3. (не публикуется)**