

Задача 1.

С юридической точки зрения, строение является жилым домом с момента, когда строительство дома завершено, он принят в эксплуатацию приемочной комиссией и зарегистрирован в установленном порядке именно в качестве жилого дома уполномоченными на то специальными организациями, осуществляющими государственный учет жилищного фонда, — бюро технической инвентаризации (БТИ) и др.

П. 2 ст. 16 ЖК РФ гласит: Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Согласно постановлению Конституционного суда Российской Федерации от 14 апреля 2008 г. № 7-П, было признано не соответствующим Конституции РФ абзаца 2 статьи 1 Федерального закона от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в той части, в какой им ограничивается право граждан на регистрацию по месту жительства в пригодном для постоянного проживания в жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов. Следовательно, зарегистрировать Тихонову А.Н. в построенном доме по месту постоянного проживания можно.

Задача 2.

Данное решение было незаконно. В соответствии со ст. 130 Конституции РФ местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью. В силу ч.1 ст. 51 закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления от имени муниципального образования

самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Из этого следует, что право распоряжения муниципальной собственностью имел соответствующий московский муниципалитет, а не Правительство РФ.

Задача 3.

Согласно ст. 19 ФЗ N 38 «О рекламе» распространение наружной рекламы с использованием щитов, стендов, строительных сеток, перетяжек, электронных табло, проекционного и иного предназначенного для проекции рекламы на любые поверхности оборудования, воздушных шаров, аэростатов и иных технических средств стабильного территориального размещения, монтируемых и располагаемых на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий, строений, сооружений или вне их, а также остановочных пунктов движения общественного транспорта осуществляется владельцем рекламной конструкции, являющимся рекламораспространителем, с соблюдением требований настоящей статьи.

Размещение рекламы на жилом доме возможно при наличии договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции и разрешения уполномоченного органа на ее установку. Установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляется ее владельцем по договору с собственником здания (многоквартирного дома).

Согласно ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу в многоквартирном доме относятся в том числе крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома. При этом к ограждающим несущим конструкциям многоквартирного дома относятся, в частности, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты.

В соответствии с ч. 3 п. 2 ст. 44 ЖК РФ получить согласие

собственников на использование общего имущества многоквартирного дома можно только по итогам общего собрания собственников. По инициативе собственников, собрание может быть внеочередным. Для размещения рекламы на жилом доме необходимо, чтобы за это проголосовало не менее двух третей от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Заключает договор на установку и эксплуатацию рекламных конструкций лицо, уполномоченное на его заключение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Задача 4.

Согласно ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната. Частями 1 и 2 ст. 17 ЖК РФ предусматривается, что жилое помещение предназначено для проживания граждан. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Согласно ст. 22 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо

лиц. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Частью 1 ст. 23 ЖК РФ определено, что перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления. Частью 2 ст. 23 ЖК РФ установлено, что для перевода жилого помещения в нежилое помещение собственник соответствующего помещения в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет в том числе подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве нежилого помещения).

Задача 5.

Согласно ст. 24 ЖК РФ Дрожжина Л.Н. должна была согласовать план перепланировки жилого помещения с целью установления соответствия плана требованиям законодательства. Именно этот факт может быть основанием для отказа ей в переоформлении помещения.

Отказать Дрожжиной в переоформлении на основании отсутствия согласия собственников не правомерно, при формировании отказа необходимо учитывать другие обстоятельства указанные в ст. 24 ЖК РФ. Поэтому суд должен признать вынесенное решение незаконным, а Дрожжина собрать новые, соответствующие документы.

Задача 6.

Правомерен. Согласно статье 25 ЖК РФ перепланировкой и переустройством являются:

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

К перепланировке относятся следующие работы, указанные в проектной документации: в) перенос стен, разделяющих жилые комнаты, с целью создания двух комнат; г) постройка тамбура у входной двери дома; д) создание новых вентиляционных каналов.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

К переустройству относятся следующие работы, указанные в проектной документации: а) перенос газовой плиты на другое место кухни; б) застекление балкона.

Основанием отказа заявителю в его просьбе могли быть следующие пункты в проектной документации: г) постройка тамбура у входной двери дома; д) создание новых вентиляционных каналов.