

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

*шпаргалки*



*Используй сам,  
передай 5 одноклассникам,  
и будет вам счастье  
во время сессии*

# **Жилищное право**

## **Серия «Шпаргалки»**

*Текст предоставлен правообладателем*

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=179735](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=179735)*

*Жилищное право. Шпаргалки: ЭКСМО; Москва; 2008*

*ISBN 978-5-699-25411-8*

### **Аннотация**

Студенту без шпаргалки никуда!

Удобное и красивое оформление, ответы на все экзаменационные вопросы ведущих вузов России.

# Содержание

1. Жилищное право: понятие, методы, предмет	4
2. Задачи, нормы, принципы жилищного права	7
3. Объекты жилищного права	10
4. Признание помещения жилым	13
5. Площадь жилого помещения	16
6. Основания правособственности на жилые помещения	19
7. Жилищный фонд	22
8. Государственный учет жилищного фонда	25
9. Жилищное законодательство	28
10. Понятие «жилище»	31
11. Жилищный кодекс РФ	34
12. Аналогия закона и аналогия права в жилищном праве	37
13. Действие жилищного законодательства во времени	40
14. Возникновение права на специализированный жилищный фонд	43
Конец ознакомительного фрагмента.	45

# **Елена Николаевна Пименова Жилищное право**

## **1. Жилищное право: понятие, методы, предмет**

В науке вопрос о природе жилищного права как отрасли права является дискуссионным. Некоторые ученые отводят жилищному праву самостоятельную роль и считают его комплексной отраслью российской правовой системы. Сторонники данного подхода считают, что жилищное право имеет свой специфический предмет регулирования – общественные отношения по использованию жилого фонда, направленные на возникновение, изменение, отмену жилищных прав у граждан. Слабой стороной данного подхода является отграничение жилищного права от гражданского по методу правового регулирования.

**Под методом правового регулирования** понимают совокупность приемов и способов, при помощи которых та или иная отрасль права воздействует на регулируемые ею общественные отношения. При ближайшем рассмотрении оказы-

вається, що жилищне право в основному використовує диспозитивний метод громадянського права, однак в розумному сочетанні з імперативним методом.

**Імперативний метод** в жилищному праві базується на силі державного примусу, на обов'язкових для виконання всіма суб'єктами вказаннях, заборонах. Наприклад, норма про обов'язкову державну реєстрацію угод купівлі-продажу житла – імперативна. **Диспозитивність** передбачає дозвіл, надання суб'єкту права діяти певним чином. Так, особа, володіюча житлом власністю, має право здійснити акт розпорядження житлом шляхом продажу його іншій особі.

Преваленція диспозитивних норм в жилищному праві і дозволяє стороннім другого підходу відхиляти його від самостійного, незалежного по відношенню до громадянського права значення.

Недоліком даної точки зору є те, що жилищне законодавство в даний час має складний комплексний характер і включає в себе ряд норм адміністративного права. Однак кількість цих норм порівняно з цивільними нормами невелика, що і дозволяє підтримувати ту точку зору, що жилищне право в даний час є однією з найбільш розвинутих галузей російського громадянського права. Жилищне право регулює більш вузький предмет – виникнення, зміна

и прекращение жилищных прав, но использует при этом основной метод гражданского права – диспозитивный.

Предметами регулирования жилищного права являются жилищные отношения в широком смысле этого слова.

**Жилищные отношения** – это общее, родовое понятие, опосредующее различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по пользованию жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, управлению и эксплуатации жилищного фонда, контролю его эксплуатации.

## **2. Задачи, нормы, принципы жилищного права**

**Задачами подотрасли жилищного права** можно считать:

- 1) реализацию гарантированного Конституцией РФ права на жилище;
- 2) создание условий для надлежащего использования жилья;
- 3) укрепление законности и создание определенного правопорядка в сфере жилищных отношений.

**Нормы подотрасли жилищного права** возможно систематизировать следующим образом:

- 1) конституционные основы;
- 2) общие положения;
- 3) право собственности и иные вещные права на жилище;
- 4) жилые помещения, предоставляемые гражданам по договору социального найма;
- 5) служебные и специализированные жилые помещения;
- 6) жилые помещения в жилищном или жилищно-строительном кооперативе;
- 7) товарищества собственников жилья;
- 8) плата за жилье и коммунальные услуги;
- 9) управление многоквартирными домами.

Такое деление соответствует действующему Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ЖК РФ).

**Система базовых идей, принципов, на основе которых строится подотрасль жилищного права:**

1) неприкосновенность жилища. Этот принцип установлен в Конституции РФ и получил свое развитие в ст. 3 ЖК РФ. Он означает, что никто не может вторгаться в жилище без разрешения на то его владельца. Однако данный принцип ограничивается законодательно, например при проведении отдельных следственных действий;

2) недопустимость произвольного лишения жилья. Этот принцип означает, что закон жестко закрепляет все случаи, когда гражданин может быть выселен из жилого помещения, и выселение по иным, кроме законных, основаниям не допускается;

3) свобода выбора места жительства. Этот принцип заключается в том, что любое лицо может свободно проживать в любом месте на территории РФ;

4) доступность жилого фонда. Суть данного принципа – декларация того, что каждый гражданин может получить в пользование жилое помещение;

5) целевое использование жилого фонда. В соответствии со ст. 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан. Использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивиду-



ально-предпринимательской деятельности допускается, если это не нарушает прав и интересов других граждан. Так, в жилых помещениях недопустимо размещать промышленные производства.

### 3. Объекты жилищного права

**Объект** в широком смысле этого слова – то, на что воздействует определенный субъект. Объектом регулирования той или иной отрасли права является совокупность определенных объектов материальной или нематериальной действительности, по поводу которых складываются регулируемые отраслью права общественные отношения.

Жилищные отношения представляют собой участие жилых помещений в гражданском обороте как объектов вещных и обязательственных прав.

Основными объектами жилищного права являются различные виды жилья.

Статья 16 ЖК РФ относит к жилым помещениям жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир, комнаты (в коммунальных квартирах).

**Под жилым домом закон понимает** индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, которые предназначены для того, чтобы граждане удовлетворяли бытовые и иные связанные с проживанием нужды.

**Квартира** – это отдельное, структурно обособленное помещение, расположенное в многоквартирном доме. Квартира обеспечивает прямой доступ к помещениям общего пользования в таком доме и может состоять из одной или

нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, которые предназначены для удовлетворения бытовых и иных связанных с проживанием нужд.

**Под комнатой понимают** некоторую часть жилого дома или квартиры, которая предназначена для непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Итак, жилым помещением признается только изолированное жилое помещение, пригодное для проживания граждан. Необходимо иметь в виду, что длительное и даже постоянное проживание граждан в помещении, изначально по замыслу строителей для этого не предназначенном, не делает указанное помещение жилым.

Жилое помещение должно отвечать требованиям, предусмотренным жилищным законодательством (ст. 15 ЖК РФ).

Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Законодатель допускает определенные исключения из этого правила.

Так, возможно использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или занятия индивидуальным предпринимательством проживающим в помещении гражданином, который имеет право на вселение в указанное жилое помещение. Деятельность гражданина не должна наносить ущерб правам и интересам других лиц, а также требованиям закона, которым должно отвечать жилое помещение.

Размещение в жилых помещениях промышленных производств не разрешается ни при каких условиях.

## 4. Признание помещения жилым

Жилое помещение пригодно для постоянного проживания, если оно отвечает требованиям жилищного законодательства, законодательства РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, законодательства о градостроительной деятельности. Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами устанавливаются порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Сами критерии отнесения помещений к категории жилья в настоящее время Кодексом не установлены. Данный предмет относится к ведению Правительства РФ.

Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» установлен порядок признания жилых помещений непригодными для проживания независимо от их формы собственности и принадлежности к жилищному фонду.

**Действие названного Положения не распространяется** на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и по-

становка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.

Основания и порядок признания жилого помещения непригодным для проживания устанавливаются Правительством РФ. В настоящее время применяется Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

**Непригодными для проживания признаются** жилые помещения, находящиеся в ветхом или аварийном состоянии, а также помещения, где выявлены вредные факторы среды обитания.

Вопросы признания жилых помещений непригодными для Проживания решаются межведомственными комиссиями, которые создаются органами исполнительной власти России и ее субъектов, а также органами местного самоуправления (п. 4 постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания»).

Уровень комиссии зависит от статуса жилищного фонда, к которому принадлежит непригодный для проживания или сносимый дом.

Комиссия на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение

государственного контроля и надзора по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям и признает жилое помещение пригодным (непригодным) для проживания, а также признает многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу.

## 5. Площадь жилого помещения

Нормы об общей площади жилого помещения ранее в ЖК РФ не закреплялись. Установление данного положения на уровне закона необходимо для единообразия определения общей площади жилого помещения. Закон не определяет понятия «общая площадь жилого помещения» на федеральном уровне.

**В общую площадь включаются** находящиеся в жилом помещении комнаты и помещения вспомогательного использования: коридоры, кухни, ванные комнаты, туалеты, кладовки.

Помещения вспомогательного использования, находящиеся не в жилой части квартиры (балконы, лоджии), а также веранды и террасы, являющиеся пристройками жилого дома, в общую площадь жилого помещения не входят.

Региональные правовые акты по вопросам определения общей площади жилого помещения должны соответствовать действующему ЖК РФ.

Для того чтобы обеспечить безопасную среду для проживания людей, без вредного воздействия неблагоприятных факторов при проведении планировки и непосредственно застройки объектов жилищного фонда необходимо строго следовать положениям санитарных правил и норм.

При проектировании, строительстве, реконструкции, тех-



ническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации промышленных, транспортных объектов, зданий и сооружений культурно-бытового назначения, жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства и иных объектов должны соблюдаться санитарные правила (п. 2 ст. 12 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ

«О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»).

Указанные заключения даются органами градостроительства в соответствии с правилами, сформулированными в ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

В Постановлении Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» определяются технические правила и нормы жилых помещений, правила по их эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции, содержанию жилых помещений и обеспечению их сохранности.

Исходя из общей площади жилого помещения в соответствии с постановлением Правительства РФ от 29 августа 2005 г. № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» производится расчет федеральных стандартов: социальной нормы площади жилого помещения в размере  $18 \text{ м}^2$  общей площади жилья на одного гражданина; предельной стоимости предоставляемых

жилищно-коммунальных услуг (содержания и текущего ремонта жилого помещения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения) на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья в месяц; стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья в месяц.

## **6. Основания правособственности на жилые помещения**

Жилые помещения могут принадлежать гражданам на определенных основаниях. Рассмотрим эти основания подробнее.

### **1. Приватизация государственных или муниципальных жилых помещений.**

Термин «приватизация» происходит от латинского слова «частный» и означает обращение в частную собственность объектов государственной или муниципальной собственности. Согласно Федеральному закону РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация жилых помещений – это бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, – по месту бронирования жилых помещений.

Согласно Федеральному закону от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» приватизация гражданами РФ государственного и муниципального жилищного фонда не преду-

смаатривается с 1 марта 2010 г.

2. **Законная постройка** (ст. 218 ГК РФ).

3. **Наследование** (ст. 1110 ГК РФ).

4. **Приобретение квартир и жилых домов по договору купли-продажи** (ст. 454 ГК РФ).

5. **Обмен жилых помещений по договору мены** (ст. 567 ГК РФ).

6. **Безвозмездное получение жилья по договору дарения** (ст. 572 ГК РФ).

7. **Получение жилых помещений по договору пожизненного содержания с иждивением** (ст. 601 ГК РФ).

В соответствии с таким договором гражданин, получающий ренту (питание, денежное вознаграждение, медицинское обеспечение, иное) передает принадлежащий ему жилой дом или квартиру в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением такого гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Таким образом, право собственности на жилое помещение возникает у плательщика ренты.

**Правомочие пользования жилым помещением должно осуществляться с учетом:**

1) соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей;

2) требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

3) правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

## 7. Жилищный фонд

**Жилищный фонд** – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ, т. е. в жилищный фонд входят все многоквартирные жилые дома и другие постройки любой формы собственности, предназначенные для проживания граждан. Те помещения, которые предназначены для иных целей, например для размещения офисов, в жилищный фонд не входят.

**В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:**

- 1) частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- 2) государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);
- 3) муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (п. 2 ст. 19 ЖК РФ).

В собственности граждан могут находиться индивидуальные жилые дома или их часть, квартиры и комнаты. Частная собственность неприкосновенна, и лишение ее возмож-

но только по решению суда.

**В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:**

1) **жилищный фонд социального использования** – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) **специализированный жилищный фонд** - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) **индивидуальный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами – собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) **жилищный фонд коммерческого использования** – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) пользование (п.

3 ст. 19 ЖК РФ).



## **8. Государственный учет жилищного фонда**

Частный жилой фонд учитывается наравне с государственным и муниципальным.

**Основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации** является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей (п. 1 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»).

Государственный учет жилищного фонда в РФ включает в себя технический (оперативный) учет, бухгалтерский учет и официальный статистический учет (п. 3 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»).

Порядок ведения технического учета устанавливает Государственный комитет РФ по жилищной и строительной политике. Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее – БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государ-

ственная специализированная организация (п. 3 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»).

Технический паспорт жилого помещения составляется при приемке такого помещения в эксплуатацию или при его включении в жилищный фонд. Органы исполнительной власти субъектов РФ могут утверждать дополнительные виды информации к техническому паспорту жилого помещения, содержащие необходимые для них технические сведения. Выписки и копии отдельных видов информации из технического паспорта образуют самостоятельные документы, порядок выдачи которых определяется органами исполнительной власти субъектов РФ. Выдача технических паспортов жилых помещений без наличия акта их приемки в эксплуатацию не допускается.

Паспортизация и плановая техническая инвентаризация жилых помещений проводятся БТИ за счет средств их собственников по ставкам, утвержденным органами исполнительной власти субъектов РФ. Внеплановые обследования могут производиться БТИ по заявкам собственников жилых помещений по договорным ценам.

Бухгалтерский учет жилищного фонда осуществляется на основании и в соответствии с положениями Федерального закона от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» и иных нормативно-правовых актов.

Официальный статистический учет жилищного фонда

осуществляется Государственным комитетом РФ по статистике и его территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ.

## 9. Жилищное законодательство

**Жилищное законодательство** – это форма выражения норм жилищного права вовне. Жилищное законодательство состоит из законов и иных нормативно-правовых актов, регулирующих комплекс общественных отношений, связанных с жильем.

Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасность, неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из ЖК РФ, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению (п. 1 ст. 1 ЖК РФ).

**Система жилищного законодательства** представляет собой совокупность отдельных положений Конституции

РФ, федеральных законов, законов субъектов и подзаконных нормативных актов.

**Источники жилищного права подразделяются на две основные группы:** федеральные жилищные законы и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты; законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ, а также акты органов местного самоуправления.

Впервые право гражданина на жилище было закреплено в Конституции СССР 1977 г.

Право на жилище, провозглашенное в ст. 40 Конституции РФ, относится к числу основных прав, поэтому в силу ст. 17 Конституции РФ этому праву свойственна неотчуждаемость: право на жилище не может быть изъято государством у гражданина либо ограничено в объеме, кроме случаев, прямо указанных в самой Конституции и в законе. Даже в случае введения на основании ст. 56 Конституции РФ чрезвычайного положения право на жилище (как и ряд других основных прав) не подлежит ограничению. Таким образом, рассматриваемая статья Конституция РФ устанавливает не только право на жилище, но и дает основные юридические гарантии для его реализации.

Помимо этого, Конституция РФ устанавливает, что жилищные отношения являются предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ.

Исходя из этого жилищные отношения могут регулироваться как актами РФ, так и актами субъектов РФ. Конкрет-

ное разграничение полномочий между РФ и ее субъектами в жилищной сфере можно определить путем анализа законодательства, договоров России с субъектами РФ о разграничении компетенции, а также из конкретных правоотношений.

## 10. Понятие «жилище»

Термин «жилище» обычно означает особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната вместе с соответствующей вспомогательной площадью (кухней, коридором, ванной комнатой, прихожей и т. п.), а также различного рода другими объектами жилого дома (лифтом и лифтовым хозяйством, иным инженерным оборудованием).

Понятие «жилище», используемое в Конституции РФ, шире понятия «жилое» или «нежилое помещение». Статья 673 ГК РФ определяет, что объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Однако жилищем является не только то помещение, которое может быть объектом договора найма. Чум, яранга, цыганская кибитка, шалаш, пещера или другое естественное укрытие природы издавна служили человеку жилищем.

С другой стороны, многие из рукотворных помещений жилищем не являются в силу их специфического предназначения, хотя в них и можно пребывать (жить) в течение определенного времени. Таковы, например, больница, школа и иные помещения.

Жилище в конституционном аспекте может рассматри-

ваться не только как вид помещения, но и как определенное место на конкретной территории, имеющей адресно-географические координаты.

Жилище всегда находится в определенном месте, где человек постоянно или преимущественно проживает (ч. 1 ст. 20 ГК РФ). Закон РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» под местом жительства понимает жилой дом, квартиру, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежитие, гостиницу-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и др.), а также иное жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством РФ (ч. 3 ст. 2 Закона РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»). Однако, прежде чем определить конкретный вид жилища при выборе места жительства, граждане определяют место на конкретной территории в пределах России, где будет находиться их дом, квартира или иное жилище.

Разграничение между жилищем и помещением проводит уголовное законодательство, устанавливая ответственность



за кражу, совершенную с проникновением в жилище, помещение либо иное хранилище.

# 11. Жилищный кодекс РФ

Базовым нормативным актом в сфере жилищных правоотношений является ЖК РФ.

**Необходимость принятия нового ЖК РФ была обусловлена следующей совокупностью факторов:**

1) действующий в то время ЖК РФ 1983 г. даже со всеми изменениями и дополнениями не отражал сложившейся системы общественных отношений;

2) фактически Кодекс повторял отдельные нормы ГК РСФСР;

3) в Жилищный кодекс РСФСР не были внесены многие изменения, вытекающие из положений Конституции РФ, ГК РФ, постановлений Конституционного суда РФ по жилищным вопросам. Поэтому нормы ЖК РФ применялись в части, не противоречащей Закону об основах жилищной политики, а также другим, более поздним, законодательным актам РФ.

С введением в действие нового ЖК РФ, регулирующего современные жилищные отношения в соответствии с принципами, установленными Конституцией РФ 1993 г., необходимость в таких правовых актах, как Жилищный кодекс 1983 г., постановления Конституционного суда РФ о признании отдельных его положений не соответствующими основному закону, отпала.

Поэтому с 1 марта 2005 г. утратил юридическую силу и перестал применяться Жилищный кодекс 1983 г. В то же время, поскольку реформирование жилищных отношений требует определенного переходного периода, временно, до 1 января 2007 г., продолжали действовать некоторые положения законодательства о приватизации жилищного фонда (ст. 2 ФЗ РФ

«О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

**Новый ЖК РФ состоит из 8 разделов, первые 6 из них разделены на 14 глав.** Всего в ЖК РФ содержится 165 статей, которые регулируют основные отношения, связанные с возникновением, осуществлением, изменением, прекращением права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; пользованием общим имуществом собственников помещений; отнесением помещений к числу жилых помещений и исключением их из жилищного фонда; содержанием и ремонтом жилых помещений; их переустройством и перепланировкой; управлением многоквартирными домами; созданием и деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья; внесением платы за жилые помещения и коммунальные услуги; осуществлением контроля над использованием и сохранностью жилищного фонда и др. (ст. 4 ЖК РФ).

К достоинствам нового ЖК РФ можно отнести те положе-

ния, которые позволяют его нормам иметь прямое действие.

## **12. Аналогия закона и аналогия права в жилищном праве**

**Под аналогией закона** понимается применение к жилищным отношениям закона, регулирующего сходные отношения в сфере жилищного законодательства.

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) (п. 1 ст. 7 ЖК РФ).

Аналогия права применяется, если нет возможности применить аналогию закона. Под ней понимается применение к жилищным правам и обязанностям участников жилищных отношений общих начал и смысла жилищного законодательства и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

Общие начала и смысл жилищного законодательства определяются в ст. 1 и 4 ЖК РФ. Критерии добросовестности, гуманности, разумности и справедливости действий участников жилищных правоотношений должны определять характер их поведения при осуществлении жилищных прав

и обязанностей. Они носят оценочный характер и позволяют принять объективное, правильное решение жилищного вопроса.

Жилищные отношения очень тесно связаны с правоотношениями, возникающими в других сферах жизни общества и регулируемые иными отраслями права. В ст. 8 ЖК РФ определены случаи применения к жилищным отношениям иного законодательства. Это отношения, возникающие в процессе ремонта, переустройства и перепланировки жилых помещений, при использовании инженерного оборудования, предоставлении коммунальных услуг, внесении платы за коммунальные услуги (ст. 8 ЖК РФ).

Вместе с тем применение соответствующего законодательства к перечисленным жилищным правоотношениям возможно только с учетом требований ЖК РФ, закрепленных в ст. 29 ЖК РФ. Следовательно, для таких случаев установлен приоритет норм ЖК РФ.

Вопросы соотношения жилищного законодательства и норм международного права оговорены в ст. 9 ЖК РФ.

Согласно ст. 15 Конституции РФ общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры РФ являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором РФ установлены иные правила, чем это предусмотрено законом, то применяются правила международного договора.

ЖК РФ отражает основополагающий принцип междуна-

родного публичного права (принцип добросовестного выполнения международных обязательств) и устанавливает соответствующий ему порядок применения норм международного права.

## **13. Действие жилищного законодательства во времени**

Жилищный кодекс РФ говорит о действии во времени всего законодательства, а не только собственных норм. При этом следует иметь в виду, что нормы ЖК РФ применяются к жилищным правоотношениям, которые возникли после 1 марта 2005 г. Это обусловлено тем, что именно с этой даты введен в действие ЖК РФ. Особенности введения его в действие определены в ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Таким образом, к отношениям, которые возникли до 1 марта 2005 г., применяются те правила, которые действовали в момент возникновения соответствующих отношений.

Согласно положениям, закрепленным в ФЗ РФ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», к жилищным отношениям, возникшим до введения его в действие, он применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникли после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Например, подобное исключение установлено ст. 9 ФЗ «О введении в действие», в которой предусмотрено, что «действие раздела VII Жилищного кодекса Российской Федера-



ции распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами».

В то же время, если проведение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения осуществлялось по нормам и правилам, действовавшим до 1 марта 2005 г., завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно производиться в порядке, установленном ст. 28 ЖК РФ.

Существует еще одно исключение из правил о применении акта жилищного законодательства о жилищных правах и обязанностях, которые возникли до вступления в силу ЖК РФ.

Это правило применяется в случаях, когда жилищные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения в действие акта жилищного законодательства, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (ст.6 ЖК РФ).

Общими правилами для актов жилищного законодательства РФ являются положения Конституции РФ о том, что «законы подлежат официальному опубликованию; неопубликованные законы не применяются; любые нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, не могут применяться, если они не опубликованы для всеобщего сведения».

**Под действием жилищного законодательства РФ в пространстве понимают его действие внутри границ РФ и на территории, которая в соответствии с действующим законодательством признается территорией РФ.**

По общему правилу жилищное законодательство распространяется на граждан РФ, иностранных граждан, лиц без гражданства. Однако отдельные положения законодательства, например о льготах, могут распространяться только на ограниченный круг лиц.

## 14. Возникновение права на специализированный жилищный фонд

Легальное определение жилищного фонда, его виды и порядок учета определяются в ст. 19 ЖК РФ, согласно которой **специализированный жилищный фонд** – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

В зависимости от целей назначения жилых помещений вч. 1 ст. 92 ЖК РФ определен **перечень видов помещений, относящихся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда:**

- 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.

В статье 92 ЖК РФ определены следующие процессуальные условия отнесения помещения к специализированному жилищному фонду: включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд и исключение такого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищными фондами. Решения вышеуказанных органов должны содержать положения об отнесении жилого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений.

Правомочие пользования жилыми помещениями специализированного жилищного фонда является ограниченным. Так, государство или муниципальное образование может предоставлять указанные помещения только по договорам социального найма, не может их отчуждать по договорам купли-продажи.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.