

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

ЗАЧЕТНАЯ КАРТА

семестр 20 / учебного года

ПЕРВЫЙ

ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ КУРС

№ № п.п.	Наименование дисциплин	Кол. часов	Фамилия преподавателя	Экзаменационная оценка	Дата сдачи	Подпись экзаменатора
1	Жилищное	70	Альбова	Т.А.	18.08.10	зачет
2	право					
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

ЗАЧЕТ

Зачет

Жилищное право. Шпаргалки

«Издательство АСТ»

2012

Жилищное право. Шпаргалки / «Издательство АСТ»,
2012 — (Зачет)

В книге кратко изложены ответы на основные вопросы темы «Жилищное право». Издание поможет систематизировать знания, полученные на лекциях и семинарах, подготовиться к сдаче экзамена или зачета. Пособие адресовано студентам высших и средних образовательных учреждений, а также всем интересующимся данной тематикой.

, 2012

© Издательство АСТ, 2012

Содержание

1. Понятие и предмет жилищного права	5
2. Метод жилищного права	6
3. Основные принципы жилищного права	7
4. Источники жилищного права	8
5. Место жилищного права в гражданском праве и системе российского права	9
6. Конституционное право граждан на жилище	10
7. Неприкосновенность жилища	11
8. Ответственность за нарушение жилищного законодательства	12
9. Объекты жилищных правоотношений	13
10. Субъекты жилищных правоотношений	14
11. Жилое помещение: понятие и виды	15
12. Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением	16
Конец ознакомительного фрагмента.	17

Жилищное право. Шпаргалки

Составитель Татьяна Николаевна Альбова

1. Понятие и предмет жилищного права

Жилищное право – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу использования и эксплуатации жилищного фонда.

Предметом жилищного права являются общественные отношения, возникающие в связи с использованием и эксплуатацией жилищного фонда.

Жилищное право не является самостоятельной отраслью права, оно содержит (объединяет) правовые нормы различных отраслей: гражданского, административного, земельного и др.

Жилищное право использует методы правового регулирования, заимствованные из других отраслей права: для отношений по поводу совершения сделок с жилыми помещениями используется гражданско-правовой метод, для отношений по поводу предоставления жилья – в основном административно-правовой метод.

Жилищное право взаимодействует с другими отраслями российского права, в частности, с *конституционным правом*. Конституция Российской Федерации – это юридическая основа жилищного законодательства РФ. Статья 40 Конституции РФ в числе основных прав и свобод человека и гражданина провозглашает право на жилище. В Конституции РФ также установлено, что никто не может быть произвольно лишен жилища (ст. 40, ч. 1), жилище неприкосновенно (ст. 25), органы государственной и муниципальной власти должны поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права на жилище (ст. 40, ч. 2) и т. д.

Жилищное право тесно связано с *гражданским правом* РФ. В Гражданском кодексе РФ определяются основные понятия жилищного права, устанавливается общий порядок заключения и оформления договоров найма, их виды, обязанности нанимателя и т. д. Жилищное право конкретизирует и детализирует положения Гражданского кодекса РФ.

Жилищное право взаимодействует с *административным правом* в вопросах ответственности за нарушение жилищного законодательства, распределения и учета жилищного фонда, его эксплуатации и т. д.

Жилищное право связано с *финансовым правом* в вопросах налогообложения в сфере жилого фонда и осуществления коммунальных и иных платежей.

2. Метод жилищного права

Под методом жилищного права следует понимать способ регулирования жилищных правоотношений. Метод жилищного права характеризуется чертами, присущими гражданскому праву в целом и характерными для тех отраслей права, нормы которых могут присутствовать в жилищных правоотношениях.

Известны два метода правового регулирования жилищных отношений:

- 1) *диспозитивный* – при соблюдении равноправия сторон основан на дозволениях;
- 2) *императивный* – основан на предписаниях власти, выполнении обязанностей, наказаниях при нарушении запретов.

По критерию самостоятельности принятия решений субъектами жилищных правоотношений в жилищном праве используется как метод *автономии* (возможность самостоятельно определять поведение в отношениях сторон), так и *авторитарный* метод (использование властных правовых предписаний).

Жилищное право является частью гражданского права, поэтому оно подчинено основным его принципам:

- равенство участников регулируемых отношений;
- неприкосновенность собственности;
- свобода договора;
- необходимость беспрепятственного осуществления гражданских прав;
- обеспечение восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона только в той мере, в какой это необходимо для защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц.

Граждане, законно находящиеся на территории РФ, имеют право свободно выбирать жилые помещения для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании жилищного законодательства.

3. Основные принципы жилищного права

Принципы жилищного права – это выраженные в нормах жилищного законодательства руководящие положения, определяющие содержание и основные начала данной отрасли.

Основные принципы жилищного права:

- неприкосновенность жилища;
- недопустимость произвольного лишения жилища;
- свобода выбора места жительства;
- доступность пользования жилым фондом;
- целевое использование жилого фонда (помещений).

Принцип *неприкосновенности жилища* означает, что никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.

Недопустимость произвольного лишения жилища означает прежде всего стабильность (устойчивость) права пользования жилым помещением. В соответствии с Гражданским кодексом РФ договор найма может быть расторгнут только в судебном порядке и только в случаях, предусмотренных законом.

Свобода выбора места жительства означает, что каждый, кто законно находится на территории РФ, имеет право свободно передвигаться, а также выбирать место пребывания и жительства.

Доступность пользования жилым фондом выражается в том, что гражданин имеет право и возможность реализовать свое право на жилище:

- по договору социального найма;
- по договору коммерческого найма;
- путем приобретения жилья в собственность.

Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан, не ограничиваются, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Конституция РФ обязывает органы государственной власти и местного самоуправления поощрять жилищное строительство, создавать условия для осуществления права на жилище. Малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законами нормами.

Жилые помещения предназначены только для проживания граждан. Не допускается размещать в жилых домах промышленные производства.

4. Источники жилищного права

Источники жилищного права можно подразделить на две группы:

- 1) законы РФ и принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты;
- 2) законы и другие нормативные акты, принятые субъектами Федерации.

Конституция РФ является правовой основой жилищного законодательства.

Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (вступил в силу 1 марта 2005 г.).

Закон РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» позволяет государственным и муниципальным органам бесплатно передавать в собственность граждан по их просьбе занимаемые ими жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Закон содержит правила приватизации жилищного фонда и является правовым основанием для изменения формы собственности на конкретное жилое помещение.

Градостроительный кодекс РФ регулирует вопросы права граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, на соблюдение требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил, вопросы застройки территорий городских и сельских поселений, устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила, контроль над градостроительной деятельностью, ответственность за нарушение законодательства РФ о градостроительстве.

Закон РФ от 25 июня 1993 г. «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» обязывает граждан регистрироваться по месту проживания и ограничивает возможность их пребывания на некоторых территориях страны.

Закон РФ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Гражданский кодекс РФ (ст. 671–688 ГК РФ).

Кодекс об административных правонарушениях (КоАП РФ) содержит нормы об ответственности за административные правонарушения в области охраны собственности.

Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. регулирует правовое положение земель, используемых и предназначенных для застройки и развития городских и сельских поселений.

5. Место жилищного права в гражданском праве и системе российского права

Жилищное право – это комплексная отрасль, в которой объединены нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права. Жилищное право регулирует отношения, возникающие в процессе реализации права на жилище.

Особенность жилищного права как отрасли права заключается в том, что многие нормы этого права смежные с нормами гражданского, административного, земельного, финансового права, поскольку те и другие регулируют одни и те же отношения. Однако жилищно-правовые нормы направлены не на урегулирование управленческих, имущественных, кредитных и иных отношений, а на обеспечение удовлетворения потребности граждан в жилье.

Общественные отношения, регулируемые нормами жилищного права, возникают по поводу особого материального объекта – жилища (жилого дома, квартиры, комнаты), специально предназначенного для проживания граждан.

Для жилищных отношений характерен и особый круг их субъектов. Участниками жилищных отношений являются с одной стороны, *жилищные органы*, функции которых выполняют соответствующие государственные, муниципальные и другие органы, и *жилищно-эксплуатационные организации*, а с другой стороны, *граждане*, выступающие в качестве собственников жилых помещений, их нанимателей, поднанимателей, временных жильцов и т. д.

Жилищное право заимствует методы правового регулирования, используемые в других отраслях права. Для отношений пользования жилыми помещениями характерен гражданско-правовой метод (с использованием административно-правовых средств); для отношений распределения (предоставление) жилья, управления жилищным фондом – метод административного права (метод власти-подчинения).

Жилищное право, являясь отраслью права, имеет свою систему, складывающуюся из правовых институтов, включающих в себя правовые нормы, которыми регулируются соответствующие группы однородных жилищных отношений. Центральным институтом жилищного права является *институт найма жилых помещений*, действие которого распространяется на использование для проживания граждан значительной части жилых помещений.

6. Конституционное право граждан на жилище

Конституция РФ содержит ряд положений, определяющих основы правового регулирования жилищных отношений (ст. 40):

1. Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.
2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.
3. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Право на жилище обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, на условиях аренды либо путем приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения площади. Гражданам, не обеспеченным жильем по установленным нормативам, государство оказывает помощь, развивая строительство домов государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для предоставления жилых помещений по договору найма, а также используя систему компенсаций (субсидий) и льгот по оплате строительства, содержания и ремонта жилья.

Предусмотренные Конституцией гарантии права на жилище, выступают в виде обязанностей, которые приняло на себя государство для обеспечения предоставленного гражданам права. Органы государственной власти и местного самоуправления обязаны обеспечить реализацию конституционного права граждан на получение жилого помещения различными способами: предоставлением жилых помещений из жилищного фонда социального использования, земельных участков для индивидуального жилищного строительства и т. д. Ни органы государственной власти, ни органы местного самоуправления, ни должностные лица не вправе осуществлять какие-либо действия, связанные с неправомерным лишением граждан права на жилище. Реализация права на жилище обеспечивается возможностью граждан свободно передвигаться и выбирать место пребывания и жительства (ч. 1 ст. 27 Конституции РФ).

7. Неприкосновенность жилища

Право на неприкосновенность жилища является личным неимущественным правом и составляющей права на неприкосновенность частной жизни (ст. 151 ГК РФ).

Понятие неприкосновенности жилища связано с проникновением в него посторонних для законно проживающих в помещении лиц. Доступ в жилище посторонних лиц возможен лишь при согласии проживающих в нем граждан. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения (ст. 25 Конституции РФ).

За нарушение неприкосновенности жилища предусмотрена уголовная ответственность. Незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающего в нем лица, влечет наказание по правилам ч. 1 ст. 139 Уголовного кодекса РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 12 УПК РФ осмотр жилища производится только с согласия проживающих в нем лиц или на основании судебного решения, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 165 УПК РФ.

Согласно ст. 11 Закона РФ от 18 апреля 1991 г. «О милиции» сотрудники милиции вправе беспрепятственно входить в жилье и иные помещения граждан, на принадлежащие им земельные участки и осматривать, если есть основания полагать, что там совершено или совершается преступление, произошел несчастный случай, а также для обеспечения личной безопасности граждан и общественной безопасности при стихийных бедствиях, катастрофах, авариях, эпидемиях, эпизоотиях и массовых беспорядках.

Если лицо вторглось в жилище с применением насилия над владельцем, его родственниками или знакомыми, то помимо ответственности за нарушение неприкосновенности жилища оно подлежит и ответственности за насилие по статьям УК РФ о преступлениях против личности (телесные повреждения, побои, причинение вреда здоровью).

Проникновение в жилище с целью похищения находящегося в нем имущества наказывается как самостоятельное преступление – кража, грабеж или разбой и полностью охватывается этими преступлениями. Объектом этого преступления является право человека на неприкосновенность жилища, закрепленное в ст. 25 Конституции РФ.

8. Ответственность за нарушение жилищного законодательства

За нарушение жилищного законодательства несут уголовную, административную и иную ответственность лица, виновные:

- в нарушении порядка постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений;
- в несоблюдении установленных сроков заселения жилых домов и жилых помещений;
- в нарушении правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий;
- в самовольном переоборудовании и перепланировке жилых домов и жилых помещений и использовании их не по назначению;
- в нарушении правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, в бесхозяйственном их содержании;
- в порче жилых домов, жилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства.

Административная ответственность наступает за совершение административного проступка, которое не влечет за собой уголовной ответственности. Законодательство предусматривает административную ответственность за:

- нарушение должностными лицами порядка постановки на учет и сроков заселения жилых домов и жилых помещений;
- нарушение правил пользования жилыми помещениями;
- самовольное переоборудование или перепланировка жилых помещений;
- самовольное строительство жилых строений и др.

За совершение административных проступков предусматривается ответственность в виде предупреждения или штрафа.

Уголовная ответственность наступает за совершение преступления. В Уголовном кодексе РФ предусмотрена ответственность за нарушение неприкосновенности жилища – за незаконное проникновение в жилище (ст. 139 УК РФ).

Гражданско-правовая ответственность наступает за причинение вреда жилищному фонду или за совершение незаконных сделок с жилыми помещениями. В случае причинения вреда жилищному фонду виновные лица обязаны возместить причиненный ими ущерб. В соответствии со ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, вправе требовать полного возмещения причиненных ему убытков, включая упущенную выгоду.

9. Объекты жилищных правоотношений

Согласно ч. 1 ст. 15 Жилищного кодекса РФ объектами жилищных прав являются *жилые помещения*.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания (жилые дома, их части; квартиры и их части; комнаты).

Жилищное законодательство предъявляет к жилым помещениям определенные требования: оно должно быть жилым, в течение всего года функционально предназначенным для проживания граждан. Это означает, что жилой дом, в котором находится жилое помещение, должен быть строением капитального типа. Всевозможные времянки, вагончики к таковым строениям не относятся и в состав жилищного фонда не включаются. В подобных помещениях могут проживать граждане, но с ними должен заключаться договор аренды (имущественного найма). Объектом жилищных правоотношений не могут быть подсобные помещения (кухни, коридоры и т. п.).

При определении пригодности жилого помещения исходят из строительных норм и правил (СНиП), противопожарных и санитарных требований (помещение не должно располагаться в подвальных, полуподвальных этажах, высота помещения от пола до потолка должна составлять не менее 2,5 м, освещение помещения должно быть естественным).

В тех случаях, когда жилые помещения признаны в соответствии с санитарным законодательством РФ непригодными для проживания, как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений, заселение не допускается.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Относительно объекта договора коммерческого найма в ст. 673 ГК РФ установлено два требования: жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания.

10. Субъекты жилищных правоотношений

Субъекты правоотношений – это лица, участвующие в этих правоотношениях.

Согласно ст. 4 ЖК РФ *субъектами жилищного права являются:*

- граждане;
- юридические лица – организации, которые имеют в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечают по своим обязательствам этим имуществом, могут от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде;
- Российская Федерация;
- субъекты РФ;
- муниципальные образования.

От имени Российской Федерации и субъектов РФ могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов; от имени муниципальных образований – органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов (ст. 124 ГК РФ).

Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование отвечают по своим обязательствам принадлежащим им на праве собственности имуществом, кроме имущества, которое закреплено за созданными ими юридическими лицами на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Юридические лица, созданные Российской Федерацией, субъектами РФ и муниципальными образованиями, не отвечают по их обязательствам. Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования не отвечают по обязательствам созданных ими юридических лиц, кроме случаев, предусмотренных законом. Российская Федерация не отвечает по обязательствам субъектов РФ и муниципальных образований, которые не отвечают по обязательствам друг друга, а также по обязательствам Российской Федерации.

Эти правила не распространяются на случаи, когда Российская Федерация приняла на себя гарантию по обязательствам субъекта РФ, муниципального образования или юридического лица либо указанные субъекты – по обязательствам Российской Федерации.

11. Жилое помещение: понятие и виды

Жилое помещение – это изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, пригодным для постоянного проживания граждан и отвечающим требованиям санитарных, технических и иных норм. Совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ, составляет жилищный фонд. Его использование и сохранность, соответствие установленным нормам контролируют уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов РФ.

К жилым помещениям относятся жилой дом и его часть, квартира и ее часть, комната (ст. 16 ЖК РФ).

Жилым домом признается здание (самостоятельный объект), которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира – это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната + часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Жилое помещение предназначено для проживания граждан (ст. 17 ЖК РФ). Жилые помещения должны удовлетворять здоровому и безопасному проживанию, отвечать санитарным нормам и требованиям по площади, дневной освещенности, безопасности, водоснабжению, постоянному отоплению, проветриванию и другим условиям, обеспечивающим нормальное, здоровое проживание людей.

Жилое помещение должно удовлетворять следующим требованиям:

- 1) представлять собой изолированное помещение;
- 2) быть недвижимым имуществом, т. е. объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (ч. 1 ст. 130 ГК РФ);
- 3) быть пригодным для постоянного проживания граждан, т. е. соответствовать санитарным и техническим нормам.

12. Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением

В соответствии со ст. 17 Жилищного кодекса РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Согласно статье 23 Федерального закона от 30 марта 1999 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока.

Допускается использовать жилое помещение 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. В жилых помещениях не допускается размещать промышленные производства.

Если собственник жилого помещения использует его не по назначению или систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, то орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они вызывают разрушение помещения – назначить соразмерный срок для ремонта.

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.