

Ильдар Резепов

**Жилищное право.**

**Шпаргалка**



Ильдар Резепов

**Жилищное право. Шпаргалка**

«Научная книга»

2009

## **Резепов И. Ш.**

Жилищное право. Шпаргалка / И. Ш. Резепов — «Научная книга», 2009

Пособие содержит информативные ответы на вопросы экзаменационных билетов по учебной дисциплине «Экономика предприятия». Доступность изложения, актуальность информации, максимальная информативность, учитывая небольшой формат пособия, – все это делает шпаргалку незаменимым подспорьем при подготовке к сдаче экзамена. Данное пособие не является альтернативой учебнику, но станет незаменимым помощником для студентов в закреплении изученного материала при подготовке к сдаче зачета и экзамена.

© Резепов И. Ш., 2009

© Научная книга, 2009

## Содержание

1. Понятие, предмет и метод жилищного права	5
2. Место жилищного права в системе российского законодательства	6
3. Субъекты и объекты жилищного права	7
4. Система жилищного права	8
5. Становление и развитие российского жилищного права. Изменение жилищных правоотношений собственности на жилые помещения	9
6. Принципы жилищного права	10
Конец ознакомительного фрагмента.	11

# Ильдар Резепов

## Жилищное право. Шпаргалка

### 1. Понятие, предмет и метод жилищного права

**Предмет жилищного права** – общественные отношения, которые складываются при использовании жилых помещений для проживания; взаимоотношения с органами государственной власти и местного самоуправления по поводу изменения правового режима помещения или регистрации прав на жилое помещение и др. Гражданское и жилищное право регулируют вопросы о жилых помещениях, т. е. их объекты отчасти совпадают.

Согласно ч. 1 от. 4 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ЖК РФ) **жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:**

- 1) возникновения, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного, муниципального и частного жилищного фонда;
- 2) пользования общим имуществом собственников помещений и др.

**Объект жилищного права** – это жилое помещение и правоотношения, возникающие при его использовании. Жилищное право нельзя считать отдельной отраслью, так как часть правоотношений урегулирована гражданским правом, другая часть – гражданским и жилищным, третья – только жилищным.

Еще один критерий выделения отдельной отрасли – **метод правового регулирования.**

**Методы правового регулирования:**

- 1) **императивный** (властные предписания, основан на запретах, обязанностях, наказаниях);
- 2) **диспозитивный** (равноправие сторон, координация, основан на дозволениях);
- 3) **поощрительный** (вознаграждение за определенное заслуженное поведение);
- 4) **рекомендательный** (советы по осуществлению конкретного, желательного для общества и государства поведения и т. п.).

**В гражданском праве** используется императивный метод.

**В жилищном праве** используется диспозитивный и императивный методы. Жилищное право использует те же методы правового регулирования, что и гражданское, т. е. жилищное право не является отдельной отраслью права. Его можно назвать подотраслью гражданского права, но не его институтом, поскольку оно само состоит из институтов.

**Институты жилищного права:** права собственности, социального найма, правовое регулирование товарищества собственников жилья и т. д.

**Жилищное право** – это система общеобязательных, формально-определенных юридических норм, выражающих общественную, классовую волю, устанавливаемых, обеспечиваемых государством и направленных на урегулирование общественных отношений, складывающихся по поводу его предмета.

**В объективном смысле** это жилищное законодательство РФ, практика его применения, юридические обычаи. **В субъективном** – мера юридически возможного поведения, удовлетворяющего интересы лица – пользователя жилым помещением. Субъективные жилищные права – конкретные права и свободы личности относительно жилого помещения, которые принадлежат субъекту и зависят от его воли и сознания.

## 2. Место жилищного права в системе российского законодательства

**Жилищное право** до 1980-х гг. входило в состав **гражданского**, пока не потребовалось подготовить и принять в качестве самостоятельных основополагающие жилищные законы – Основы жилищного законодательства и жилищные кодексы.

В 1983—1995-е гг жилищное законодательство развивалось уже **отдельно от гражданского**.

Гражданский кодекс РФ (ч. 1, 2 и 3) в ч. 1 содержит наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (гл. 18 ГК РФ). Часть 2 ГК РФ включает гл. 35, посвященную общему регулированию найма жилого помещения.

В ГК РФ признается **самостоятельное существование жилищного законодательства** как отрасли. В п. «о» от. 71 Конституции РФ упоминается отдельно гражданское и жилищное законодательство. В от. 288 ГК РФ указано, что «перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством».

Гражданское право регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями тогда, когда жилье является предметом экономического оборота, а также вещные отношения и отношения собственности в жилищной сфере.

**В литературе** указывалось, что «многие законы и иные нормативные акты с равным основанием могут считаться актами как жилищного, так и гражданского законодательства. Сказанное относится и к Закону РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и т. д. Четкую разграничительную линию между ними едва ли можно провести».

**Вопрос о месте жилищного права** в системе российского права является дискуссионным уже в течение нескольких десятилетий.

В юридической науке высказаны многие мнения, которые можно свести к **3 основным группам**:

- 1) жилищное право – это институт гражданского права;
- 2) подотрасль гражданского права;
- 3) комплексная отрасль права.

**В. К. Райхер** писал, что жилищные отношения регулируются нормами административно-правового института распределения жилья, гражданско-правового института договора найма жилого помещения, кооперативно-правового института по обеспечению жилой площадью в домах жилищно-строительных кооперативов. Эту позицию впоследствии поддержали и другие ученые.

Разделение всей системы правовых норм на различные отрасли права действительно необходимо, и вывод нужно делать следующий: **жилищное право является комплексной отраслью права**, в которой объединены нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права.

### 3. Субъекты и объекты жилищного права

**Субъекты жилищного права** – это лица, участвующие в данных правоотношениях.

**Субъектами жилищных правоотношений** являются граждане и юридические лица, РФ, субъекты РФ, муниципальные образования (от. 4 ЖК РФ). Положения ЖК РФ применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено ЖК РФ или другим федеральным законом. **Круг субъектов широк и разнообразен:**

- 1) стороны жилищного обязательства;
- 2) пользователи жилых помещений, несовпадающие со сторонами обязательства;
- 3) лица, которые имеют самостоятельное право пользования жилыми помещениями;
- 4) лица, права которых имеют зависимый, производный характер, и т. д.

Например, сторонами жилищных организационных отношений выступают органы, уполномоченные вести учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и граждане, имеющие право на получение жилья в данном жилищном фонде. В жилищных имущественных отношениях в качестве пользователя жилого помещения могут быть только граждане, члены их семей. В жилищном праве семья понимается иначе, чем в семейном праве.

**Семья** – группа лиц, общность людей, основанная на браке, родстве, свойстве или совместном проживании в одном жилище и ведущая с нанимателем жилого помещения совместное

хозяйство (включая общий бюджет, взаимную заботу и т. д.). Тем не менее законодательство построено таким образом, что семья как общность людей субъектом жилищных отношений не является.

Согласно ч. 1 от. 15 ЖК РФ единственным **объектом жилищного права являются жилые помещения**. Это жилые дома, их части; квартиры и их части; комнаты. Заселение жилых помещений, признанных в соответствии с санитарным законодательством РФ непригодными для проживания, равно как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений, не допускаются.

Жилищное законодательство предъявляет к жилым помещениям определенные требования. Прежде всего оно должно быть жилым, т. е. функционально предназначенным для проживания граждан круглогодично. Это означает, что жилой дом, в котором находится жилое помещение, должен быть строением капитального типа. Всевозможные времянки, вагончики и иное к таким 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). Предметом жилищного права не могут быть подсобные помещения (кухни, коридоры ит.п.).

Статья 673 ГК РФ относительно объекта договора коммерческого найма устанавливает два требования: жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания.

## 4. Система жилищного права

**Система жилищного права** состоит из ЖК РФ и других нормативных актов. ЖК РФ содержит 8 разделов, 14 глав и 165 статей.

В разделе «Общие положения» определены **задачи жилищного законодательства** – обеспечение и защита конституционного права на жилище, имущественных прав граждан и юридических лиц в жилищной сфере и т. д. Очерчен круг вопросов, относящихся к компетенции РФ и ее субъектов в области регулирования жилищных отношений, определено, как соотносятся жилищное законодательство и иное законодательство, содержащее нормы жилищного права. Ряд статей ЖК РФ содержит положения, определяющие виды жилищного фонда, назначение жилых домов и жилых помещений, порядок перевода жилых помещений в нежилые и т. д. Необходимое внимание уделено вопросам управления жилищным фондом и его содержания, государственному учету жилищного фонда, государственному контролю за использованием и сохранностью жилищного фонда.

В ЖК РФ изложены с учетом норм ГК РФ положения в отношении жилых домов, жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности, пользования таким жильем, прав и обязанностей нанимателей жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам.

Нормами ЖК РФ предусмотрены положения, устанавливающие сроки внесения платы за жилье и коммунальные услуги и ответственность должников.

В самостоятельные (отдельные) разделы вынесены вопросы, являющиеся общими для договоров социального найма и найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов, социального использования, а также вопросы, регламентация которых по всем видам жилищного фонда основана на общих принципах и подходах.

В целом новый ЖК РФ предусматривает регулирование общественных отношений с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по поводу возникновения, осуществления и прекращения права пользования жилыми помещениями; требований к жилым помещениями; обеспечения сохранности, содержания и ремонта жилищного фонда и т. д.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» вплоть до приведения в соответствие с ЖК РФ законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории России, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат ЖК РФ и указанному закону. К жилищным отношениям, возникшим до введения в действие ЖК РФ, его положения применяются в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, прямо предусмотренных указанным законом.

## 5. Становление и развитие российского жилищного права. Изменение жилищных правоотношений собственности на жилые помещения

Жилье как элемент материальной культуры прошло длинный путь: от естественных укрытий и пещер до современных домов и небоскребов. Разорение крестьянских масс явилось базой для роста капиталистических городов. Высокая концентрация населения в городах вызвала огромный спрос на жилье. Жилище становится товаром, за его использование потребители вносят квартирную плату.

В дореволюционной России жилищное хозяйство в основном находилось в руках частных предпринимателей и являлось отсталым. Пришедшие в 1917 г. к власти большевики сразу приступили к решению жилищного вопроса в соответствии со своими программными документами, в основе которых лежали идеи экспроприации домов буржуазии и переселения в них из трущоб и подвалов рабочих. 20 ноября (3 декабря) 1917 г. **В. И. Ленин** составил «Тезисы закона о конфискации домов со сдаваемыми внаем квартирами», где предусматривалась национализация всей городской земли. В документе были намечены главные направления жилищной политики Советского государства и заложены принципы управления общественным жилищным фондом. Эти идеи также были отражены в Декрете СНК РСФСР от 23 ноября (6 декабря) 1917 г. «Об отмене частной собственности на городские недвижимости» и Декрете ВЦИК от 6 (29) декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью».

На основании постановления СНК РСФСР от 8 августа 1921 г. «Об управлении домами» руководство муниципализированным жилищным фондом оформляется в единую систему. К управлению муниципализированными домами привлекались сами трудящиеся, проживавшие в этих домах. Им предоставлялось право избирать на 1 год заведующих.

С 1921 г. в городах создаются жилищные товарищества. С 1924 г. – жилищно-арендные кооперативные товарищества – ЖАКТы.

Великая Отечественная война сильно приостановила развитие городского хозяйства в целом и жилищно-коммунального в частности. Только в 1960-е гг. была поставлена задача достичь значительного прироста жилищного фонда страны.

В 1983 г. принимается ЖК РСФСР. В начале 1990-х гг. были реализованы некоторые программы жилищного строительства, основной из которых является государственная целевая программа «Жилище». 10 июля 1995 г. принята федеральная Программа «Строительство на территории РФ жилья для граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей».

**Принятие нового ЖК РФ** – это новый этап развития жилищного права России. ЖК РФ закрепил недопустимость произвольного лишения жилья; неприкосновенность жилища и собственности; а также недопустимость ограничения или лишения права пользования жилым помещением и т. д.

## 6. Принципы жилищного права

**Согласно ст. 1 ЖК РФ жилищное законодательство основано на следующих принципах:**

- 1) необходимости обеспечения органами государственной власти и органами МСУ условий реализации гражданами их прав на жилище и его безопасность;
- 2) неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища;
- 3) необходимости беспрепятственного осуществления прав, обеспечиваемых жилищным законодательством;
- 4) признания равенства участников отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями;
- 5) необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

**Жилищные права могут быть ограничены** на основании закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

**Граждане**, законно находящиеся на территории РФ, **имеют право** на свободный выбор жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

**Ограничение права граждан на свободу выбора** жилых помещений допускается только на основании ЖК РФ или другого закона.

Согласно ст. 40 Конституции РФ **каждый имеет право на жилище**. Конституционное право на жилище означает гарантированную для каждого гражданина возможность быть обеспеченным постоянным жилищем. Это право предполагает юридическую возможность стабильного пользования имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также вероятность улучшения жилищных условий путем приобретения другого жилого помещения.

Часть 2 ст. 40 Конституции РФ предусматривает, что органы государственной власти и органы МСУ поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Этому праву соответствуют определенные обязанности государства, муниципальных органов, связанные с предоставлением малообеспеченным гражданам жилых помещений и пользованием этими помещениями, расширением государственного и муниципального жилищных фондов, содействием развитию частного фонда и других форм обеспечения граждан жилищем. Запрещаются действия, препятствующие осуществлению права на жилище.

## **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.