



*Конспект лекций*

**Жилищное  
право**

**Экзамен**

Конспект лекций

Ольга Тимофеева  
**Жилищное право**

«Издательство АСТ»

2011

УДК 349.6  
ББК 67.404

**Тимофеева О. В.**

Жилищное право / О. В. Тимофеева — «Издательство АСТ»,  
2011 — (Конспект лекций)

В книге 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.

УДК 349.6  
ББК 67.404

© Тимофеева О. В., 2011  
© Издательство АСТ, 2011

## Содержание

Основы жилищного права	5
Понятие, предмет и методы жилищного права	5
Место жилищного законодательства РФ в системе международного права	7
Принципы жилищного права	8
Источники жилищного права	9
Законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ и органов местного самоуправления	11
Жилищные отношения	12
Понятие и содержание жилищных отношений	12
Участники и субъекты жилищных правоотношений	14
Компетенция различных органов власти в сфере жилищных отношений	16
Компетенция органов государственной власти РФ	16
Компетенция органов государственной власти субъекта РФ	17
Конец ознакомительного фрагмента.	18

# Жилищное право. Конспект лекций

## Составитель Тимофеева Ольга Валерьевна

### Основы жилищного права

#### Понятие, предмет и методы жилищного права

**Жилищное право** – совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения.

**Предмет регулирования жилищного права** – разнородные общественные отношения, так называемые «жилищные отношения». К ним относятся: отношения по использованию жилья, а также отношения, связанные с эксплуатацией и управлением жилым фондом, с учетом нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам социального найма и т. д.

**Методы жилищного права** – совокупность приемов и способов, с помощью которых изучается его предмет.

К ним относятся:

- 1) всеобщие: основанные на общеправовых положениях;
- 2) общенаучные: анализ (рассмотрение и исследование жилищных правоотношений по составным частям); синтез (объединение составных частей в единое целое и рассмотрение существующей проблемы в комплексе), а также системный подход к рассмотрению материала в целом;
- 3) функциональный: изучение функций государственно-правовых структур, их взаимодействия в жилищных правоотношениях;
- 4) частнонаучный.

Согласно Конституции РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ.

**Акты жилищного законодательства** не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим только после введения его в действие. Действие этих актов может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения их в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этими актами. В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

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).

**Нормы права** согласованы между собой и образуют единую систему права, в которой внутренне организованы нормы различных отраслей права, тесно взаимосвязанные.

Жилищное право представляет собой отрасль законодательства, совокупность правовых норм, институтов, объединенных однородной сферой общественных отношений. Таким образом, с одной стороны, жилищное право самостоятельно, но, с другой, оно тесно взаимосвязано

с другими отраслями права. Ряд вопросов регулируется одновременно и жилищным, и гражданским законодательством Российской Федерации.

Гражданское и жилищное право взаимосвязаны и соотносятся друг с другом как общие нормы (содержащиеся в гражданском законодательстве) и более конкретизированные, специальные нормы жилищного права.

В ЖК РФ содержатся нормы, в соответствии с которыми к жилищным отношениям применяется иное законодательство. Это допустимо в случае, когда речь идет о жилищных отношениях, связанных с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги. При этом применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных ЖК РФ.

В сфере регулирования жилищных отношений имеют приоритет нормы ЖК РФ и иных нормативных правовых актов, отнесенных к сфере жилищных правоотношений. Данные акты соотносятся с актами гражданского и иного законодательства как специальное законодательство по отношению к общему.

## **Место жилищного законодательства РФ в системе международного права**

В соответствии со 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 предусмотренные законом, то применяются правила международного договора.

Статья 9 ЖК РФ устанавливает правила соотношения положений жилищного законодательства и норм международного права, а также декларирует положение о том, что, если международным договором РФ установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора.

## Принципы жилищного права

**Принципы жилищного права** – основополагающие положения, выражающие наиболее значимые начала жилищного законодательства и определяющие характер законодательства и практику его применения

**Неприкосновенность жилища.** В соответствии со ст. 3 ЖК РФ, никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных ЖК РФ целях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения.

Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

За нарушение неприкосновенности жилища предусмотрена уголовная ответственность.

**Недопустимость произвольного лишения жилища.** Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ, другими федеральными законами. Данный принцип гарантирует стабильность жилищных прав граждан.

**Свобода передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации.** Каждый гражданин РФ имеет право на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ. Ограничение права граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ допускается только на основании ЖК РФ или федерального закона.

**Целевое использование жилых помещений.** 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. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Вышеназванные принципы оказывают влияние на жилищные правоотношения в целом, а также на применение норм жилищного законодательства.

## Источники жилищного права

**Жилищное законодательство** – это совокупность нормативных правовых актов, система правовых норм, с помощью которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие жилищно-правовые нормы.

Систему жилищного законодательства образуют различные законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения (источники жилищного права).

Новая концепция жилищного законодательства была сформирована после принятия ряда нормативных документов, в корне изменивших правовое регулирование в жилищной сфере.

Новый ЖК РФ был введен в действие с 1 марта 2005 г. в соответствии с Федеральным законом «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». С введением его в действие произошли значительные изменения в нормативной базе.

### *Группы источников жилищного законодательства:*

1) Конституция РФ – ее нормы служат правовой основой развития российского законодательства в целом, в систему которого входит и жилищное законодательство. Она имеет высшую силу и прямое действие. Согласно п. «к» ч. 1 ст. 72 Конституции РФ жилищное законодательство является предметом совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации;

2) ЖК РФ и принятые в соответствии с ним федеральные законы и иные нормативные правовые акты (указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти) – в соответствии со ст. 76 Конституции РФ по предметам совместного ведения РФ и субъектов РФ издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ.

### *Основные виды законов:*

1) федеральные законы, которые подразделяются на федеральные законы, которые принимаются Государственной Думой и Советом Федерации Федерального Собрания РФ и являются основным видом законов, и федеральные конституционные законы, которые регулируют только вопросы, указанные в Конституции РФ. К таким вопросам относятся военное положение, чрезвычайное положение, изменение статуса субъекта Федерации, о референдуме, о судебной системе и др.;

2) законы субъектов Федерации. Они принимаются по вопросам исключительного ведения субъектов РФ и вопросам совместного ведения субъектов РФ и Федерации законодательными органами субъектов Федерации. Порядок и процедура их принятия конкретизированы в конституциях и уставах соответствующего субъекта.

### *Подзаконные нормативные правовые акты:*

1) на федеральном уровне – указы Президента РФ, постановления Правительства РФ;

2) на уровне субъектов Федерации – акты органов государственной власти субъектов Федерации, акты органов местного самоуправления, уставы областей, республик, входящих в состав Российской Федерации.

Подзаконные акты подчиняются нормам закона и должны соответствовать друг другу. Структура системы права и соотношение закона и подзаконного акта обеспечивают верховенство закона и сокращают сферу регулирования подзаконных актов.

Указы Президента РФ, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить ЖК РФ и другим федеральным законам. Правительство РФ вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение ЖК РФ, других федеральных законов, нормативных указов Президента РФ. Федеральные органы исполнительной власти издадут нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирую-

щие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ.

## **Законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ и органов местного самоуправления**

Органы государственной власти субъектов РФ могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие правила, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании ЖК РФ, принятых в соответствии с ним других федеральных законов. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ.

В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах РФ, законах и иных нормативных правовых актах субъектов РФ, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям ЖК РФ применяются положения ЖК РФ.

## Жилищные отношения

### Понятие и содержание жилищных отношений

**Жилищные отношения** являются предметом регулирования жилищного права. В это понятие входит вся совокупность разнородных общественных отношений, возникающих по поводу жилых помещений.

**Классификация жилищных отношений:**

1) построенные по принципу власти и подчинения (управление жилищным фондом, обеспечение его сохранности и т. д.);

2) складывающиеся на основе равенства прав их участников (членство в жилищном кооперативе, использование жилых помещений нанимателями и т. д.). В свою очередь, они подразделяются на имущественные (например, связанные с социальным наймом жилых помещений) и неимущественные (семейные отношения с собственником жилого помещения, отношения между собственниками комнат в коммунальной квартире).

**Предмет жилищных правоотношений** – это жилое помещение (объект жилищного права), а также отношения участников, связанные непосредственно с ним.

**Жилое помещение** – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

**Норма предоставления** – минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

**Учетная норма** – минимальный размер общей площади, при недостижении которого граждане могут быть поставлены на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Размер учетной нормы не может превышать размер нормы предоставления. В противном случае граждане, получившие жилье по договору социального найма, сразу становятся нуждающимися в улучшении жилищных условий и должны быть поставлены на учет в указанном качестве.

**Содержание жилищных правоотношений** составляют права и обязанности его участников.

В соответствии со ст. 4 ЖК РФ регулируются отношения по поводу:

1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов (раздел 2 ЖК РФ);

2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

3) пользования общим имуществом собственников помещений;

4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

5) учета жилищного фонда;

6) содержания и ремонта жилых помещений и пр.

В зависимости от того, кто является пользователем жилого помещения – собственник или наниматель, – права и обязанности, связанные с данной составляющей понятия содержания жилищных правоотношений, различны.

**Обязанности нанимателя:**

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ЖК РФ;

2) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

3) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

4) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;

5) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

6) производить текущий ремонт жилого помещения;

7) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

***Права нанимателя:***

1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц. Вселение осуществляется с согласия (в письменной форме) членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя;

2) сдавать с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, часть жилого помещения, а в случае временного выезда – все жилое помещение в поднаем на условиях, установленных ЖК РФ;

3) разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении гражданам в качестве временных жильцов на условиях, установленных ЖК РФ;

4) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Если все помещения многоквартирного дома находятся в собственности Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования, порядок управления устанавливается соответственно Правительством РФ, органом государственной власти субъекта РФ и органом местного самоуправления.

## **Участники и субъекты жилищных правоотношений**

### ***Перечень участников жилищных отношений:***

- 1) граждане с 18 лет;
  - 2) юридические лица, т. е. 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;
  - 3) Российская Федерация – демократическое федеративное правовое государство с республиканской формой правления;
  - 4) субъекты Российской Федерации – республики, края, области, города федерального значения, автономной области, автономных округов;
  - 5) муниципальные образования;
  - 6) иностранные граждане, лица без гражданства или иностранные юридические лица.
- К ним применяются нормы ЖК РФ, а исключения из этого положения составляют случаи, указанные в ЖК РФ или установленные федеральным законом.

### ***Перечень субъектов:***

1. Стороны договора социального найма согласно ст. 60 ЖК РФ:
  - а) наймодатель – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо;
  - б) наниматель – в этом качестве выступает физическое лицо – гражданин Российской Федерации.

Кроме того, ЖК РФ предусмотрел также права и обязанности таких субъектов жилищных правоотношений, как члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

2. В ЖК РФ также оговорен правовой статус таких субъектов жилищных прав, как собственники жилых помещений и члены их семей.

### ***Собственник вправе передавать жильё:***

- 1) физическому лицу по договорам найма, безвозмездного пользования, по другим законным основаниям;
- 2) юридическому лицу по договору аренды.

Основанием для прекращения права пользования жилым помещением для членов семьи собственника является прекращение их семейных отношений с собственником. Исключение составляет случай, когда жилое помещение было куплено супругами в период брака. При этом все приобретенное в этот период времени имущество является совместно нажитым, действует режим общей совместной собственности.

Если же жилое помещение принадлежало собственнику (одному из супругов) до вступления в брак или было получено во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам, оно будет являться его собственностью, а режим общей совместной собственности на него распространяться не будет. Если же будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов в жилое помещение были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование), то согласно ст. 37 Семейного кодекса РФ оно также подлежит разделу.

***Предусмотрены основания для досрочного прекращения права пользования бывшим членом семьи собственника жилым помещением:***

- 1) если право собственности на жилое помещение собственника будет прекращено;
  - 2) если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права.
- Данные правовые последствия возможны только на основании решения суда.

Гражданин, у которого прекращается право пользования жилым помещением, обязан освободить его. Срок для освобождения вправе назначить собственник помещения.

В том случае, если указанный гражданин не выполняет указанное требование ст. 35 ЖК РФ, он подлежит выселению по требованию собственника на основании соответствующего решения суда.

Если право пользования жилым помещением у гражданина возникло в соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (когда по решению суда установлен срок для проживания бывшему члену семьи собственника), он обязан пользоваться жилым помещением по назначению, не нарушая прав и законных интересов третьих лиц (соседей). В противном случае собственник жилого помещения вправе потребовать выселения по решению суда.

## **Компетенция различных органов власти в сфере жилищных отношений**

### **Компетенция органов государственной власти РФ**

Государственную власть в субъектах РФ осуществляют образуемые ими органы государственной власти.

*К компетенции органов государственной власти РФ в области жилищных отношений относятся:*

- 1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;
- 2) установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- 3) определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- 4) определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 5) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;
- 6) определение порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом;
- 7) определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 8) определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, определение правового положения членов таких кооперативов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- 9) определение порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, определение правового положения членов товариществ собственников жилья;
- 10) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти РФ в области жилищных отношений Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законами.

## **Компетенция органов государственной власти субъекта РФ**

Конституцией РФ жилищное законодательство отнесено к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов, поэтому субъекты РФ наделены соответствующими правами в данной сфере, в частности, правом принимать необходимые нормативные акты, в которых определены жилищные правоотношения.

***Систему органов государственной власти субъекта РФ составляют:***

- 1) законодательный (представительный) орган государственной власти;
- 2) высший исполнительный орган государственной власти;
- 3) иные органы государственной власти субъекта РФ, образуемые в соответствии с его конституцией (уставом).

***К компетенции органов государственной власти субъекта РФ в области жилищных отношений относятся:***

- 1) государственный учет жилищного фонда субъекта РФ;
- 2) определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта РФ;
- 3) установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению;
- 4) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ;
- 5) определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта РФ категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ;
- 6) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ непригодными для проживания;

## **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.