

СКОРАЯ ПОМОЩЬ СТУДЕНТУ

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

КРАТКИЙ КУРС

*Экзамен?! – Не вопрос!
Все ответы здесь!*

Скорая помощь студенту. Краткий курс

Коллектив авторов

Жилищное право. Краткий курс

«РИПОЛ Классик»

2016

УДК 349.4
ББК 67.404-2я73

Коллектив авторов

Жилищное право. Краткий курс / Коллектив авторов — «РИПОЛ Классик», 2016 — (Скорая помощь студенту. Краткий курс)

ISBN 978-5-386-08973-0

Настоящее издание представляет собой учебное пособие, подготовленное в соответствии с Государственным образовательным стандартом по дисциплине "Жилищное право". Материал изложен кратко, но четко и доступно, что позволит в короткие сроки подготовиться и успешно сдать экзамен и зачет по данному предмету. Издание предназначено для студентов высших образовательных учреждений.

УДК 349.4
ББК 67.404-2я73

ISBN 978-5-386-08973-0

© Коллектив авторов, 2016
© РИПОЛ Классик, 2016

Содержание

1. Понятие, предмет и метод жилищного права. Право граждан на жилище	5
2. Субъекты и объекты жилищного права	7
3. Жилищные права и обязанности граждан	8
4. Общая характеристика жилищного кодекса РФ как основного источника жилищного права России	10
5. История российского жилищного права. Развитие жилищных правоотношений	11
6. Принципы жилищного законодательства	12
Конец ознакомительного фрагмента.	13

Жилищное право. Краткий курс

1. Понятие, предмет и метод жилищного права. Право граждан на жилище

1. В *предмет жилищного права* входят 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. Предмет гражданского права и предмет жилищного права частично совпадают, поскольку гражданское право также регулирует вопросы использования жилых помещений. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) устанавливает, что *жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:*

- ✎ возникновения, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного, муниципального и частного жилищного фонда;

- ✎ пользования общим имуществом собственников помещений и др.

2. Под *объектом жилищного права* понимается 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.

3. Система способов, которыми регулируется та или иная отрасль права, составляет *метод правового регулирования*. Существуют следующие методы правового регулирования:

- ✎ императивный, характеризующийся властными предписаниями; данный метод основан на запретах, обязанностях, наказаниях;

- ✎ диспозитивный, предусматривающий равноправие сторон, координацию; основан на дозволениях;

- ✎ рекомендательный – советы по осуществлению конкретного, желательного для общества и государства поведения и т. п.;

- ✎ поощрительный (вознаграждение за определенное заслуженное поведение).

4. Жилищное право, так же как и гражданское, регулируется *диспозитивным методом с элементами императивного*. Жилищное право можно назвать подотраслью гражданского права, но не его институтом, поскольку оно само состоит из институтов. В систему жилищного права входят *следующие институты*: права собственности, социального найма, правового регулирования товарищества собственников жилья и т. д.

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

6. 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.

7. Статья 40 Конституции РФ провозглашает *право каждого гражданина Российской Федерации на жилище*. Посредством реализации данного права обеспечивается удовлетворение жизненно важной потребности человека в жилье. В соответствии с Всеобщей декларацией прав человека от 10 декабря 1948 г. «каждый человек имеет право на такой жизненный уро-

вень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи» (ст. 25).

8. Конституционная норма о праве граждан на жилище появилась в нашей стране сравнительно недавно. Впервые это право было закреплено в Конституции СССР 1977 г., а затем нашло отражение в Конституции РСФСР и Конституции РФ, а также в кодифицированных и других жилищных законах (Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 г., Жилищном кодексе РСФСР, Федеральном законе от 12 января 1996 г. № 9-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики»).

9. Закреплением в Конституции РФ права на жилище *государство принимает на себя ответственность за обеспечение и охрану этого права* человека, которое означает возможность каждого иметь жилище и в необходимых случаях пользоваться защитой государства от его произвольного лишения.

10. В ЖК РФ конкретизируются положения Конституции РФ об обеспечении условий для осуществления права на жилище. Согласно ст. 2 ЖК РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

- ✓ содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;
- ✓ используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;
- ✓ в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;
- ✓ стимулируют жилищное строительство;
- ✓ обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;
- ✓ обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- ✓ обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

2. Субъекты и объекты жилищного права

1. К *субъектам жилищного права* относятся лица, участвующие в данных правоотношениях. В соответствии со ст. 4 ЖК РФ *субъектами жилищных правоотношений* являются граждане и юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования. 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.

2. Субъектами жилищных правоотношений могут выступать:

- стороны жилищного обязательства;
- пользователи жилых помещений, не совпадающие со сторонами обязательства;
- лица, которые имеют самостоятельное право пользования жилыми помещениями;
- лица, права которых имеют зависимый, производный характер, и т. д.

3. В качестве примера можно привести *жилищные организационные отношения*, сторонами которых выступают органы, уполномоченные вести учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и граждане, имеющие право на получение жилья в данном жилищном фонде.

4. *Жилищные имущественные отношения* в качестве пользователя жилого помещения имеют только граждан и членов их семей. Жилищное право дает иное, чем семейное, понятие семьи. Она определяется как 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.

5. В соответствии с ч. 1 ст. 15 ЖК РФ единственным *объектом жилищного права* являются жилые помещения, к которым относятся 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.

6. Законодательство предъявляет к жилому помещению *определенные требования*. Во-первых, 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.

7. Во-вторых, всевозможные временки, вагончики и иное 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). Предметом жилищного права не могут быть подсобные помещения (кухни, коридоры и т. п.).

8. Статья 673 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) относительно объекта договора коммерческого найма устанавливает два требования: жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания.

3. Жилищные права и обязанности граждан

1. Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Они свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Осуществление гражданами своих жилищных прав и исполнение ими своих обязанностей, вытекающих из жилищных отношений, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

2. Граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют *право свободного выбора жилых помещений* для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством. Ограничение права граждан на свободу выбора жилого помещения для проживания допускается только на основании ЖК РФ либо иного федерального закона (ч. 2–5 ст. 1 ЖК РФ).

3. Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим *жилищные права и обязанности возникают:*

✎ из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

✎ из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

✎ из судебного решения, установившего жилищные права и обязанности;

✎ в результате приобретения жилого помещения по основаниям, допускаемым федеральным законом;

✎ в результате членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах;

✎ вследствие действий участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

4. *Основным жилищным правом граждан* является право пользования жилым помещением в качестве собственника, нанимателя (поднанимателя), членов их семьи, временного жильца. При этом законом устанавливается право определенных категорий лиц предоставлять жилое помещение в пользование другим гражданам. Согласно ст. 11 ЖК РФ защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных ЖК РФ, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

5. *Защита жилищных прав* осуществляется путем:

✓ признания жилищного права;

✓ восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;

✓ признания судом не действующим полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо органа местного самоуправления, нарушающего жилищные права и противоречащего ЖК РФ или принятым в соответствии с ЖК РФ федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанный норматив-

ный правовой акт государственного органа либо органа местного самоуправления, юридическую силу;

- ✓ неприменения судом такого нормативного правового акта;
- ✓ прекращения или изменения жилищного правоотношения и др.

6. Одной из основных *жилищных обязанностей граждан* является использование жилых помещений по назначению. Как указывается в ст. 17 ЖК РФ, 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.

7. К обязанностям лиц, пользующихся жилыми помещениями, относится также *обеспечение сохранности жилого помещения* и поддержание его в надлежащем состоянии (ч. 4 ст. 30, п. 2–3 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ, ч. 1 ст. 678 ГК РФ). Статья 20 ЖК РФ предусматривает государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также за соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям. Этот контроль осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами РФ.

8. В отличие от ранее действовавшего законодательства ГК РФ предусмотрел ответственность собственников за использование жилого помещения не по назначению либо с нарушением прав и свобод соседей. Согласно ст. 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению или систематически нарушает права и интересы соседей, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения. В тех случаях, когда, несмотря на предупреждение, собственник продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

4. Общая характеристика жилищного кодекса РФ как основного источника жилищного права России

1. Содержание ЖК РФ определяют восемь основных разделов, которые состоят из 14 глав и 165 статей. «Общие положения» устанавливают *задачи жилищного законодательства*, определяющие обеспечение и защиту конституционного права на жилище, имущественные права граждан и юридических лиц в жилищной сфере и т. д.

2. Одновременно обозначена область вопросов, относящихся к компетенции Российской Федерации и ее субъектов в области регулирования жилищных отношений, к соотношению жилищного законодательства и иного законодательства, содержащего нормы жилищного права. Виды жилищного фонда, назначение жилых домов и жилых помещений, порядок переводов жилых помещений в нежилые определены положениями, входящими в статьи ЖК РФ. Рассматриваются вопросы, касающиеся управления жилищным фондом и его содержания, государственного учета жилищного фонда, государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда.

3. С учетом норм ГК РФ в ЖК РФ излагаются *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.*

4. Положениями ЖК РФ определены нормы, устанавливающие *сроки внесения платы за жилье и коммунальные услуги*, и ответственность должников. Общие вопросы, касающиеся договоров социального найма и найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов социального использования, а также вопросы, регламентирующие общие принципы и подходы по всем видам жилищного фонда, вынесены в самостоятельные разделы.

5. ЖК РФ призван регулировать общественные отношения с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по вопросам возникновения, осуществления и прекращения права пользования жилыми помещениями; требований к жилым помещениям; обеспечения сохранности, содержания и ремонта жилищных фондов и т. д.

6. *Законодательством установлено*, что законы и нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации, но пока не приведенные в соответствие с новым жилищным законодательством, считаются действующими и применяются в тех случаях, когда это не противоречит ЖК РФ.

7. В тех ситуациях, когда рассматриваются жилищные отношения, возникшие до введения в действие ЖК РФ, его положения применяются только в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, прямо предусмотренных указанным Кодексом.

5. История российского жилищного права. Развитие жилищных правоотношений

1. Краткий исторический анализ позволяет сделать вывод о том, что жилье, являясь элементом материальной культуры, прошло длинный путь: от естественных укрытий и пещер до современных домов-небоскребов. На разных этапах развития общества по-разному решались вопросы обеспечения граждан жильем.

2. *Жилищное хозяйство дореволюционной России* принадлежало в основном частным предпринимателям и являлось наиболее отсталым в мире. По низкому уровню благоустройства и переуплотненности жилища, а также по антисанитарии Россия занимала первое место в Европе. Захватившие в 1917 г. власть большевики сразу занялись решением жилищного вопроса согласно своим программным документам.

3. *Основой этих программ* являлись идеи экспроприации домов буржуазии в пользу рабочих. Документами, регламентирующими эту жилищную политику, были декрет СНК РСФСР от 23 ноября (6 декабря) 1917 г. «Об отмене частной собственности на городские недвижимости» и декрет ВЦИК от 6 (29) декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью». В 1921 г. на основе постановления СНК РСФСР от 8 августа «Об управлении домами» руководство муниципализированным жилищным фондом оформляется в единую систему. Управлением муниципализированными домами занимались трудящиеся, проживавшие в этих домах. Они могли избирать заведующих сроком на один год.

4. Постепенно стали использоваться и *другие формы управления домами*. Так, с 1921 г. в городах создаются жилищные товарищества, а с 1924 г. – первые жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТы). В 1960-е гг. встала задача достижения значительного прироста жилищного фонда. ЖК РСФСР был принят в 1983 г. С переходом к рыночной экономике основная ставка сделана на то, чтобы потребность в жилье удовлетворялась за счет не общественных фондов потребления, а собственных средств граждан. Государство должно поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права граждан на жилище (ст. 40 Конституции РФ).

5. Начало 1990-х гг. характеризуется *реализацией некоторых программ жилищного строительства*, основной из которых является государственная целевая программа «Жилище». Следует отметить также принятие 10 июля 1995 г. Федеральной программы «Строительство на территории Российской Федерации жилья для граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей».

6. Новым этапом в развитии российского жилищного права стало *принятие ЖК РФ*. Большинство норм ЖК РСФСР 1983 г. уже давно устарели и не соответствовали стихийно развивающимся в русле рыночных преобразований жилищным отношениям. Реальность требовала соответствующего законодательного закрепления. ЖК РФ узаконил недопустимость произвольного лишения жилья, неприкосновенность жилища и собственности, недопустимость ограничения или лишения права пользования жилым помещением и т. д.

6. Принципы жилищного законодательства

1. В сфере жилищных отношений, как и в любой другой / области общественных отношений, регулируемых правом, действует *принцип законности*. Применение данного принципа к жилищным отношениям имеет свою специфику. Так, эти отношения регулируются не только Конституцией РФ и федеральными законами, как многие другие отношения, но также законами и другими нормативными правовыми актами субъектов РФ. Следовательно, для соблюдения указанного принципа требуется выполнение предписаний не только федерального законодательства, но и законодательства субъектов РФ. Кроме того, для реализации этого принципа необходимо, чтобы региональные нормативные правовые акты, принимаемые по вопросам жилищного права, не противоречили федеральным законодательным актам. При расхождении тех и других должны применяться нормы федерального закона как имеющие большую юридическую силу.

2. Имеется специфика и в характере тех отношений, на которые распространяется действие принципа законности как принципа жилищного права. Так, весьма важным является соблюдение законности при постановке на учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставлении жилья на условиях социального найма, где на практике нередко встречаются нарушения. Равным образом недопустимо нарушение жилищных норм при заключении, исполнении и расторжении договоров как социального, так и коммерческого найма, а также других правил, относящихся к области жилищных отношений.

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.