



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 издают 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 жилье:

- 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.