

Завтра экзамен

И. И. Ромашкова

Жилищное право

 ПИТЕР®

Завтра экзамен!

Ирина Ромашкова

Жилищное право

«Питер»

2009

Ромашкова И. И.

Жилищное право / И. И. Ромашкова — «Питер»,
2009 — (Завтра экзамен!)

Материал приведен в соответствие с учебной программой курса «Жилищное право России». Используя данную книгу при подготовке к сдаче экзамена, студенты смогут в предельно сжатые сроки систематизировать и конкретизировать знания, приобретенные в процессе изучения этой дисциплины; сосредоточить свое внимание на основных понятиях, их признаках и особенностях; сформулировать примерную структуру (план) ответов на возможные экзаменационные вопросы. Книга поможет вам успешно сдать экзамен.

© Ромашкова И. И., 2009

© Питер, 2009

Содержание

Предисловие	5
Тема 1. Понятие, предмет и метод жилищного права	6
Основные понятия	6
Контрольные вопросы	9
Тема 2. Источники жилищного права. Жилищное законодательство	10
Основные понятия	10
Контрольные вопросы	15
Тема 3. Жилищный фонд. Государственный контроль и учет жилищного фонда	16
Основные понятия	16
Конец ознакомительного фрагмента.	17

Ирина Ивановна Ромашкова

Жилищное право. Завтра экзамен

Предисловие

Изучение курса «Жилищное право» имеет важное значение для подготовки высококвалифицированных юристов. Главной задачей курса является формирование у студентов целостного и объективного представления о жилищном праве Российской Федерации как об особой отрасли российского права.

В ходе изложения тем курса жилищного права значительное место отводится анализу законодательных и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Структура пособия и порядок изложения материала в предлагаемой работе соответствуют структуре Жилищного кодекса Российской Федерации. Для большего удобства усвоения материала по каждой теме выделены основные понятия, а также прилагаются контрольные вопросы.

В предлагаемом пособии использованы положения и выводы, содержащиеся в трудах деятелей науки о жилищном и гражданском праве, таких как С. И. Аскназий, Ю. Г. Басин, И. Л. Брауде, П. В. Крашенинников, А. В. Кудашкин, В. Н. Литовкин, И. Б. Марткович, А. И. Пергамент, П. И. Седугин, Ю. К. Толстой, И. А. Фаршатов, Е. С. Филиппова и др.

При составлении данного пособия учтены изменения нормативно-правовой базы, регуливающей жилищные правоотношения, на 1 июля 2008 г.

Учебное пособие предназначено для студентов юридических факультетов вузов. Однако оно будет полезно также работникам жилищно-коммунальной сферы и всем гражданам, интересующимся вопросами жилищного права.

Тема 1. Понятие, предмет и метод жилищного права

Основные понятия

Жилищное право – это комплексная отрасль права, представляющая собой совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения между субъектами жилищного права по поводу жилья.

Комплексная отрасль – отрасль, включающая в себя совокупность норм различных отраслей права, например, конституционного, гражданского, административного, уголовного.

Жилищные отношения – общественные отношения, регулируемые жилищным законодательством.

Жилищные права – права, вытекающие из отношений, регулируемых жилищным законодательством.

Принципы жилищного права – это основополагающие начала, на которых базируется вся отрасль жилищного права и на основе которых осуществляются жилищные правоотношения.

Метод жилищного права – это основной способ, с помощью которого жилищное право воздействует на свой предмет. Метод жилищного права объединяет гражданско-правовой и административный методы (в зависимости от регулируемых правоотношений).

Предмет жилищного права – общественные отношения, складывающиеся по поводу жилья (перечень жилищных отношений приведен в ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)).

Субъекты (участники) жилищных отношений – граждане (физические лица), юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Современный подход к определению жилищного права в российской правовой системе неоднозначен. В настоящее время можно выделить *две* основные точки зрения: жилищное право – составная часть гражданского права; жилищное право – самостоятельная отрасль права.

Если рассматривать жилищное право как составную часть гражданского права, то нужно отметить, что не все правоотношения, указанные в ст. 4 ЖК РФ как жилищные отношения, основываются на принципах гражданского права. Кроме того, в соответствии с п. «к» ст. 72 Конституции Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов, в отличие от гражданского, поэтому рассматривать жилищное право лишь как составляющую гражданского права было бы неверно.

Формированию жилищного права как самостоятельной отрасли во многом способствовало провозглашение в Конституции РФ права на жилище (ст. 40). Жилищное право на современном этапе развития фактически сформировалось в самостоятельную отрасль российского права. Однако следует учитывать, что данная отрасль является комплексной, поскольку включает в себя различные виды правоотношений, объединенные одним общим признаком – данные правоотношения всегда связаны с *жилым помещением*. Жилищное право как комплексная отрасль имеет свою систему: *правовые институты* (право собственности и другие вещные права на жилые помещения; жилищные и жилищно-строительные кооперативы; товарищество собственников жилья и др.), *субинституты* (общее имущества собственников помещений в многоквартирном доме; создание и деятельность товариществ собственников жилья и т. д.),

правовые нормы, которыми регулируются соответствующие группы однородных жилищных отношений.

Жилищные правоотношения составляют **предмет жилищного права**. ЖК РФ впервые приводит перечень общественных отношений, регулируемых жилищным законодательством (ст. 4). К **жилищным отношениям** относятся отношения по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу нежилых и исключения их из жилищного фонда;
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) перепланировки и переустройства жилых помещений;
- 8) управления многоквартирными домами;
- 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- 10) предоставления коммунальных услуг;
- 11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Жилищные правоотношения неоднородны по предмету регулирования, субъектному составу, а также по методу регулирования. Большинство жилищных правоотношений регулируется гражданско-правовым методом и характеризуется равенством участников таких отношений (п. 1–3, 6, 8–11). Отдельные правоотношения являются отношениями смешанного типа – формально закрепляется юридическое равенство сторон, однако участники могут осуществлять свои права только в соответствии с жестким предписанием законодательства (п. 4, 7). Третий вид правоотношений характеризуется императивным методом регулирования и наличием властных полномочий у субъекта (п. 5, 12). Таким образом, жилищное право регулирует неоднородную группу правоотношений, возникающих в связи с осуществлением жилищных прав и обязанностей субъектами жилищного права.

В качестве **субъектов** (участников) отношений, регулируемых жилищным законодательством, могут выступать: граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, а также муниципальные образования. При этом следует учитывать, что под *гражданами* понимаются как российские граждане, так и иностранные, а также лица без гражданства. Однако в отдельных жилищных правоотношениях могут участвовать только граждане Российской Федерации. Такие ограничения могут быть предусмотрены как ЖК РФ, так и иными федеральными законами. Например, по общему правилу нанимателями по договору социального найма жилого помещения могут быть только граждане Российской Федерации (ст. 49 ЖК РФ). Иностранным гражданам, как правило, не предоставляются субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ст. 159 ЖК РФ). В качестве *юридических лиц* могут выступать как российские, так и иностранные юридические лица.

В ст. 10 ЖК РФ определены **основания возникновения жилищных прав и обязанностей**. Такие права и обязанности могут быть предусмотрены как самим Кодексом, так и другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. ЖК РФ выделяет *шесть* оснований возникновения жилищных прав и обязанностей:

- 1) договоры и иные сделки, предусмотренные федеральным законом, а также не предусмотренные федеральным законом, но не противоречащие ему;

2) акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

3) судебные решения, установившие жилищные права и обязанности;

4) приобретение в собственность жилого помещения по основаниям, допускаемым федеральным законом;

5) членство в жилищных и жилищно-строительных кооперативах;

6) действия (бездействие) участников жилищных отношений или наступление событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Кроме того, жилищные права и обязанности могут возникать из действий участников жилищных отношений, которые не предусмотрены непосредственно указанными правовыми актами, но тем не менее порождают жилищные права и обязанности. Так, например, завещательный отказ, установленный наследодателем в отношении права пользования жилым помещением, является основанием для возникновения жилищного права у отказополучателя и соответственно обязанностей по предоставлению жилого помещения в пользование – у собственника жилого помещения.

Законодатель определяет *жилищные права* как права, вытекающие из отношений, регулируемых жилищным законодательством, а *жилищные отношения* — как общественные отношения, регулируемые жилищным законодательством.

В качестве **основных жилищных прав** можно выделить:

- ◆ право на жилище;
- ◆ право на неприкосновенность жилища;
- ◆ право на безопасность жилища;
- ◆ право на свободу передвижения, выбора места пребывания и места жительства;
- ◆ право на пользование жилым помещением в соответствии с его назначением;
- ◆ право на реализацию жилищных прав в соответствии с законодательством;
- ◆ право на судебную защиту нарушенных жилищных прав.

Практически каждое из приведенных прав можно конкретизировать, дополнив новыми правомочиями. Так, например, в праве на жилище можно выделить следующие составляющие:

- ◆ право на получение жилого помещения из государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма;
- ◆ право на приобретение жилого помещения в собственность путем заключения гражданско-правовых сделок (дарение, купля-продажа, мена);
- ◆ право на предоставление служебного жилого помещения (иных жилых помещений из специализированного фонда);
- ◆ право на вступление в специализированные жилищные кооперативы;
- ◆ недопустимость произвольного лишения жилого помещения и др.

Ограничение жилищных прав возможно только на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (ч. 3 ст. 55 Конституции РФ).

Таким образом, **жилищное право** представляет собой комплексную правовую отрасль российского права, регулирующую отношения, вытекающие из жилищных прав, с помощью гражданско-правового (диспозитивного) и административного (императивного) методов правового регулирования.

Контрольные вопросы

1. Каково содержание понятия «жилищное право»?
2. Что является предметом жилищного права?
3. Сравните предмет жилищного и гражданского права. В чем заключается сходство и различие?
4. Взаимодействие жилищного права с другими отраслями российского права. В чем заключается комплексность отрасли жилищного права?
5. Что следует понимать под методом жилищного права?
6. Какое место жилищное право занимает в правовой системе Российской Федерации?
7. Что является объектом жилищных правоотношений?
8. Каков круг субъектов жилищных правоотношений?
9. Что ЖК РФ относит к основаниям возникновения жилищных прав и обязанностей?
10. Какие требования предъявляет закон к жилым помещениям?

Тема 2. Источники жилищного права. Жилищное законодательство

Основные понятия

Источники жилищного права – оформленные в установленном порядке нормативные акты, регулирующие правовые отношения между субъектами жилищного права.

Принципы и задачи жилищного законодательства:

- 1) обеспечение условий для реализации права на жилище;
- 2) безопасность, неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища;
- 3) беспрепятственное осуществление жилищных прав, обеспечение их судебной защиты и восстановления в случае нарушения;
- 4) обеспечение сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению;
- 5) признание в качестве общего правила равенства участников жилищных отношений.

Действие жилищного законодательства во времени. Акты жилищного законодательства обратной силы не имеют, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом.

Аналогия в жилищном праве. Применяется в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо предусматривающих такие отношения. К таким отношениям применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (*аналогия закона*).

При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (*аналогия права*) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

Основы регулирования жилищных отношений заложены в Конституции РФ, в соответствии с п. «к» ч. 1 ст. 72 которой жилищное законодательство является предметом совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов. Исходя из этого жилищные отношения могут регулироваться как актами Российской Федерации, так и актами субъектов Российской Федерации. При этом законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам; в случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (ч. 5 ст. 76 Конституции РФ).

Система жилищного законодательства представляет собой совокупность источников жилищного права, которые можно разделить на следующие группы:

- ◆ Конституция РФ;
- ◆ федеральные законы и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты Российской Федерации;
- ◆ законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации;
- ◆ нормативные акты органов местного самоуправления.

Положения Конституции РФ лежат в основе всего жилищного законодательства. Фактически можно выделить *три* конституционные статьи, непосредственно затрагивающие жилищные права и свободы граждан.

Прежде всего речь идет о ст. 40 Конституции, ч. 1 которой гласит: «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища».

По своей юридической природе **конституционное право на жилище** является государственно-правовым институтом и служит юридической базой для развития и совершенствования жилищного законодательства. Право на жилище в нашей стране впервые было установлено в Конституции СССР 1977 г., а затем нашло отражение в Конституции РСФСР и Конституции РФ, а также в кодифицированных жилищных законах (Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, Жилищном кодексе РСФСР и др.). Суть и содержание формулировки «каждый имеет право на жилище» сводится к гарантированной государством возможности получения жилья, стабильному пользованию имеющимся у гражданина жилым помещением, провозглашению его неприкосновенности, недопущению произвольного лишения жилища, а также возможности улучшения жилищных условий путем приобретения другого.

Данное право относится к числу *основных прав человека*. Согласно ст. 17 Конституции РФ этому праву свойственна неотчуждаемость, следовательно, право на жилище не может быть изъято у гражданина либо ограничено в объеме. Следует отметить, что даже в случае введения на основании ст. 56 Конституции чрезвычайного положения право на жилище (как и другие основные права) не подлежит ограничению.

Лишение права пользования конкретным жилым помещением (расторжение договора найма, лишение права собственности на жилое помещение и т. д.) возможно только по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, и не может носить произвольный характер.

Жилищный кодекс содержит исчерпывающий перечень **оснований для лишения жилого помещения**. Лишение жилого помещения всегда выступает как санкция за виновное деяние лица и должно основываться на вступившем в законную силу судебном решении. К общим основаниям для лишения жилого помещения относятся:

- ◆ использование жилого помещения не по назначению;
- ◆ нарушение прав и законных интересов соседей;
- ◆ разрушение или порча жилого помещения, влекущие возможность его утраты;
- ◆ незаконная перепланировка или переустройство жилого помещения;
- ◆ неуплата за жилое помещение и/или коммунальные услуги сверх установленного законом срока.

Кроме того, по иску органов опеки и попечительства могут лишиться жилого помещения родители, лишённые родительских прав в отношении несовершеннолетних детей, если их совместное проживание с детьми будет признано невозможным.

Лишение права пользования конкретным жилым помещением не лишает гражданина конституционного права на жилище в целом, следовательно, такие граждане в дальнейшем смогут его реализовать предусмотренными законом способами (получение жилого помещения на основании договора найма (в том числе социального), приобретение жилья в собственность и т. д.).

Часть 2 ст. 40 Конституции РФ предусматривает, что органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Например, приобретение жилого помещения в собственность не влечет за собой прекращения права пользования им на основании договора социального найма; законодатель не ограничивает количество жилых помещений в собственности граждан и т. д. Что же касается предоставления жилья бесплатно (или за доступную плату), то согласно ч. 3 ст. 40 Конституции РФ в настоящее время такое жилье предоставляется только малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище.

Конституционное право на жилище дополняется также нормами о неприкосновенности жилища и защите от проникновения в него других лиц помимо воли проживающих в нем (ст. 25 Конституции РФ), правом на свободу передвижения, выбор места пребывания и места жительства (ст. 27 Конституции РФ) и др.

Понятие **неприкосновенности жилища** связано исключительно с проникновением в него посторонних для законно проживающих в соответствующем помещении лиц. Доступ в жилище посторонних лиц возможен лишь при ясно выраженном согласии проживающих в нем граждан. В соответствии с Международным пактом о гражданских и политических правах никто не может подвергаться произвольным или незаконным посягательствам на неприкосновенность жилища (ст. 17). На данной международно-правовой норме основана ст. 25 Конституции РФ, текст которой почти дословно воспроизведен в ст. 3 ЖК 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 Российской Федерации.

Положение ч. 1 ст. 27 Конституции РФ о том, что «каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства» нашло свое отражение в Законе РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» (далее – Закон). Ограничения права граждан на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства могут быть установлены только федеральным законом (например, приграничные районы, закрытые военные и научные города и т. д.).

Закон предусматривает уведомительный регистрационный учет граждан по месту пребывания и жительства и устанавливает обязанность граждан, прибывших на новое место жительства, в течение установленного срока обратиться в органы регистрационного учета граждан (органы внутренних дел) с заявлением о постановке на постоянный или временный учет. Кроме того, Закон устанавливает исчерпывающий перечень документов, необходимых для регистрации, а именно: паспорт или иной документ, удостоверяющий личность; документ, являющийся основанием для вселения в жилое помещение (договор, заявление лица, предоставившего гражданину жилое помещение, или иной документ о праве на вселение либо его надлежаще заверенная копия).

С обеспечением конституционного права на жилище тесно связаны нормы Конституции РФ о недопустимости лишения собственника его имущества иначе как по решению суда (ст. 35), неприкосновенности частной жизни (ст. 23), право на судебную защиту (ст. 46) и др.

К актам федерального жилищного законодательства относятся ЖК РФ и принятые в соответствии с ним иные федеральные законы. Кроме того, следует иметь в виду, что право собственности и другие вещные права на жилые помещения, а также отдельные виды обязательств, предметом которых могут быть жилые помещения (купля-продажа, аренда, наем, рента, мена, дарение, подряд и др.), регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ). Хотя данные правоотношения и не относятся к жилищным, при их регулировании необходимо учитывать специфику предмета таких отношений – жилого помещения, определение и характеристика которого даются в жилищном законодательстве.

Жилищный кодекс Российской Федерации является базовым актом, поскольку в нем закреплены принципиальные (базисные) положения жилищного права. Он выполняет роль основного (головного) акта системы жилищного законодательства и включает в свой состав нормы, имеющие принципиальное значение для всей отрасли. Нормы ЖК РФ детализируются и конкретизируются в нормативных актах субъектов Российской Федерации.

Согласно ст. 1 ЖК РФ жилищное законодательство основано:

- ◆ на необходимости обеспечения органами государственной власти и местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище и его безопасности;
- ◆ неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища;
- ◆ необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав;
- ◆ признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями;
- ◆ необходимости восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

К числу федеральных актов жилищного законодательства относятся также принятые в соответствии с указанными федеральными законами указы Президента Российской Федерации (далее – Президент РФ), постановления Правительства Российской Федерации (далее – Правительство РФ), акты федеральных органов исполнительной власти.

Важнейшую роль в правовом регулировании жилищных отношений играют нормативно-правовые акты Правительства РФ. Постановления Правительства РФ могут издаваться на основании и во исполнение ЖК РФ, других федеральных законов, указов Президента РФ. Жилищный кодекс РФ содержит большой перечень вопросов, подлежащих решению Правительством РФ: утверждение типового договора социального найма жилых помещений (ст. 63), установление перечня заболеваний, при которых совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной квартире невозможно (ст. 51), установление порядка отнесения помещения к специализированному (ст. 92), утверждение типовых договоров найма специализированных жилых помещений (ст. 100), утверждение порядка пересчета платежей за коммунальные услуги (ст. 155), определение порядка изменения размера платы за содержание и ремонт жилья (ст. 156) и порядка изменения размера платы за коммунальные услуги (ст. 157), определение порядка предоставления субсидий на оплату жилья и коммунальные услуги (ст. 159) и др. В частности, Правительством РФ приняты следующие постановления:

- ◆ от 28 апреля 2005 г. № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»;
- ◆ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения»;
- ◆ от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;
- ◆ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;
- ◆ от 16 июня 2006 г. № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире»; и т. д.

Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ. На практике для единообразного применения федерального жилищного законодательства указанные органы издают методические рекомендации по различным вопросам. Так, например, Министерством регионального развития Российской Федерации были изданы приказы:

- ◆ от 25 февраля 2005 г. № 17 «Об утверждении Методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на

учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма»;

♦ от 25 февраля 2005 г. № 18 «Об утверждении Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма».

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании ЖК РФ и принятых в соответствии с ним других федеральных законов. Компетенция органов государственной власти субъектов Российской Федерации определена в ст. 13 ЖК РФ.

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 Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Компетенция органов местного самоуправления определена в ст. 14 ЖК РФ.

Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие ЖК РФ) устанавливает, что до приведения в соответствие с ЖК РФ законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, эти законы и акты применяются постольку, поскольку они не противоречат ЖК РФ и указанному Закону. Согласно ст. 4 Закона о введении в действие ЖК РФ изданные до введения в действие ЖК РФ нормативные правовые акты Верховного Совета РСФСР, Верховного Совета Российской Федерации, не являющиеся законами, и нормативные правовые акты Президиума Верховного Совета РСФСР, Президента РФ, Правительства РФ, а также применяемые на территории Российской Федерации нормативные правовые акты Верховного Совета СССР, не являющиеся законами, и нормативные правовые акты Президиума Верховного Совета СССР, Президента СССР, Правительства СССР по вопросам, которые согласно ЖК РФ могут регулироваться только федеральными законами, действуют впредь до вступления в силу соответствующих федеральных законов. Все перечисленные нормативные правовые акты также входят в систему жилищного законодательства.

Согласно ч. 4 ст. 15 Конституции РФ общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Принцип приоритета норм международного договора по отношению к нормам национального закона в Российской Федерации является определяющим практически для всех отраслей права и законодательства. Действие данного конституционного принципа теперь подтверждено на отраслевом уровне применительно к жилищному законодательству, поскольку в ст. 9 ЖК РФ установлен приоритет норм международного права по отношению к нормам национального жилищного законодательства.

На территории Российской Федерации действуют, в частности, международно-правовые акты ООН, содержащие правила в сфере жилищных отношений. Примерами могут служить Всеобщая декларация прав человека (1948 г.), международные пакты «О гражданских и политических правах» и «Об экономических, социальных и культурных правах» (1966 г.).

Контрольные вопросы

1. Что понимается под основными началами жилищного законодательства?
2. Каким образом органы государственной власти и органы местного самоуправления призваны обеспечивать условия для осуществления гражданами права на жилище?
3. Каковы принципы жилищного права и каким образом они отражаются в ЖК РФ?
4. Что такое конституционное право граждан на жилище, в чем оно заключается?
5. Что означает неприкосновенность жилища?
6. Что понимается под местом пребывания и местом жительства гражданина?
7. В каких случаях допускается нарушение принципа неприкосновенности жилища?
8. Кто имеет право беспрепятственно входить в жилище?
9. Что подразумевается под проживанием в жилище на законных основаниях?
10. Каковы роль и значение ЖК РФ в системе источников жилищного права?
11. Как жилищное законодательство действует во времени и пространстве?
12. В каких случаях возможно применение жилищного законодательства по аналогии?
13. Что такое источники жилищного права и на какие группы они делятся?

Тема 3. Жилищный фонд. Государственный контроль и учет жилищного фонда

Основные понятия

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

Частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам и юридическим лицам.

Государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд РФ) и субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов РФ).

Муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Специализированный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых им по договорам найма специализированных жилых помещений. Входит в государственный и муниципальный жилищные фонды.

Индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда.

Жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) пользование.

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.