

# Тема №1. Общая характеристика жилищного права.

1. Право граждан на жилище
2. Жилищное право и жилищное законодательство
3. Источники жилищного права
4. Соотношение предметов ведения федерального и регионального жилищного законодательства, а также нормативных актов муниципальных образований, регулирующих жилищные отношения
5. Объекты жилищного права

# Литература



## Основная литература

- 1. Учебник Вишневская И.С., Селиванова Е.С. Жилищное право: учебник / Под ред. Литовкина В. Н.- Москва: Эксмо, 2011
- 2. Учебно-методическое пособие Ельникова Е.В. УМК по дисциплине "Жилищное право": Учебно-методическое пособие.- Москва: МЮИ, 2009
- 3. Учебник Алексей П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А. Жилищное право. Учебник. Гриф МО, МВД, УМЦ - М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2012, IPRbooks: <http://www.iprbookshop.ru>

# Литература



- Дополнительная литература
- Учебное пособие Батяев А.А., Рябченко Е.А. Жилищное право: Учебное пособие.- Москва: Омега-Л, 2009
- Учебное пособие Жилищное право. Учебное пособие, Дашков и К, Афонина А.В. 2010, IPRbooks: <http://www.iprbookshop.ru>
- Учебное пособие Жилищное право. Учебное пособие. Эксмо. Афонина А.В. 2009, . IPRbooks: <http://www.iprbookshop.ru>
- Учебное пособие Жилищное право. Учебное пособие. Научная книга. Пименова Е.Н. 2012, IPRbooks: <http://www.iprbookshop.ru>
- Учебное пособие Жилищное право. Учебное пособие. Евразийский открытый институт. Рузакова О.А. 2010, IPRbooks: <http://www.iprbookshop.ru>
- Учебное пособие Жилищное право. Учебное пособие. Дашков и К. Афонина А.В. 2010, IPRbooks: <http://www.iprbookshop.ru>
- Учебник Жилищное право: учебник / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2010. – 409 с.
- Учебник Жилищное право: учебник / Ю. К. Толстой.– М.: Проспект, 2011.– 192 с.
- Учебник Жилищное право: учебник / Вишневская И. С., Селиванова Е. С. – М.:Эксмо, 2011. – 288 с.
- Учебник Жилищное право РФ:учебник / И.Л. Корнеева.– М.: Юрайт, 2011.– 457 с.
- Учебник Жилищное право: учебник для студентов вузов / под ред. проф. И. А. Еремичева, проф. П. В. Алексия. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2007

# 1. Право граждан на жилище

---

- Анализ конституционных норм, а также положений, предусмотренных федеральным законодательством, показывает, что в настоящее время право на жилище, как возникновение, так и последующее проживание, может быть реализовано различными способами, а именно:



# Способы реализации права на жилище

---

- путем предоставления жилых помещений по договору социального найма в домах государственного и муниципального жилищных фондов;
- путем передачи жилых помещений в соответствии с договором коммерческого найма;
- путем приобретения либо строительства жилых помещений в домах различных жилищных фондов за собственные средства без ограничения площади, в том числе и за доступную плату

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают создание условий 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 и иные денежные средства для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения (строительства) жилых помещений;

# Создание условий для осуществления гражданами права на жилище



- в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма и найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах;
- стимулируют жилищное строительство в соответствии со спросом;
- обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, а также потребителей коммунальных услуг и услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

# Создание условий для осуществления гражданами права на жилище



- обеспечивают государственный контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- - обеспечивают государственный контроль за соблюдением требований градостроительного законодательства, государственных норм и стандартов при жилищном строительстве.



# Конституционные права человека и гражданина, ~~связанные с жилищем~~

- В соответствии с ч. 1 ст. 23 Конституции РФ каждый имеет право на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, защиту своей чести и доброго имени.
- Статья 25 указывает на то, что "жилище неприкосновенно" и что "никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения

## 2. Жилищное право и жилищное законодательство

- Жилищное право - это совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения.

# К принципам жилищного права

## ОТНОСЯТСЯ:

- обеспечение органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище
- недопустимость произвольного лишения жилища
- необходимость беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав

# К принципам жилищного права

## ОТНОСЯТСЯ:

- признание равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений
- необходимость обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты,
- обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

# Жилищное законодательство – система актов по поводу:

- возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями
- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда; пользования общим имуществом собственников помещений;
- отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда;



# Жилищное

## законодательство –

### система актов по поводу:

- содержания и ремонта жилищного фонда;
- перепланировки и переустройства жилых помещений;
- управления многоквартирными домами;
- предоставления коммунальных услуг;
- внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам

# 3. Источники жилищного права

---

- Основным актом, регулирующим жилищные отношения, безусловно, является ЖК РФ,
- В части первой ГК РФ (гл. 18) регулируются право собственности на жилые помещения и иные права
- Часть вторая ГК РФ содержит главу (гл. 35), посвященную договору найма
- Часть третья ГК РФ в разд. V "Наследственное право" содержит кроме прочего нормы, устанавливающие особенности наследования жилых помещений.

- Закон РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"
- Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

# 4. Соотношение предметов ведения

---

- Регулирование жилищных отношений отнесено Конституцией РФ к предмету совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов (п. "к" ч. 1 ст. 72). Поэтому лишь часть норм жилищного законодательства относится к федеральному законодательству, при этом достаточно большая часть норм - к законодательству субъектов Федерации и к актам органов местного самоуправления.



- ЖК РФ впервые прописаны четкие нормы, определяющие границы ведения субъектов Федерации в регулировании жилищных отношений. Это должно прекратить практику превышения ими своих полномочий, а в отдельных случаях привести к принятию актов, регулирующих весь спектр жилищных отношений, в том числе по вопросам, являющимся исключительной компетенцией Российской Федерации.



# перечень вопросов, которые ЖК РФ (ст. 13) отнесены к компетенции субъектов Федерации:

---

- - государственный учет жилищного фонда субъекта Федерации;
- - определение порядка предоставления жилых помещений жилищных фондов специализированного использования субъекта Федерации;
- - определение оснований признания граждан малоимущими в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- - определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта Федерации;



- - определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта Федерации категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта Федерации;
- - признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта Федерации непригодными для проживания;
- - определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- - осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам;



- - осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда и правила содержания общего и многоквартирного дома;
- - иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти субъектов Федерации Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законами и не отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации, органов местного самоуправления.

## К компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:



- - учет муниципального жилищного фонда;
- - признание в установленном порядке граждан малоимущими в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- - ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- - определение порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда специализированного использования;
- - предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;



- - принятие в установленном порядке решений о переводе соответствующих помещений в жилые или нежилые помещения;
- - согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;
- - признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;
- - осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- - иные вопросы, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов Федерации.





- Безусловно, определение системы жилищного законодательства, в том числе в субъектах Федерации, является задачей федерального законодательства. При этом субъект Федерации и орган местного самоуправления не вправе самостоятельно определять понятия тех или иных правовых конструкций в области жилищного права, если в федеральном законодательстве уже имеются соответствующие понятия, в противном случае неизбежна не только путаница, но и нарушение прав участников жилищных отношений.

# 5. Объекты жилищного права



- Жилые помещения
- Жилищный фонд

# Виды жилых помещений

---

- В соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством жилые помещения как объекты жилищных и гражданских правоотношений бывают различных видов: квартиры, жилые дома, изолированные комнаты в квартирах или жилых домах. При этом жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, отвечает установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначено для проживания граждан (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ).
- В соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством жилые помещения как объекты жилищных и гражданских правоотношений бывают различных видов: квартиры, жилые дома, изолированные комнаты в квартирах или жилых домах. При этом жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, отвечает установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначено для проживания граждан (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ).

# Виды жилищного фонда

---

- жилищный фонд социального использования - жилые помещения, предоставляемые органами местного самоуправления, государственными или муниципальными организациями либо уполномоченными на то органами для проживания по договору социального использования;
- индивидуальный жилищный фонд - жилые помещения, принадлежащие гражданам на праве собственности и используемые ими для личного проживания и проживания членов их семей, а также юридическими лицами - собственниками жилых помещений (помещений для проживания граждан на условиях безвозмездного пользования);
- коммерческий жилищный фонд - жилые помещения, используемые собственниками (гражданами, юридическими лицами и публичными образованиями) для сдачи гражданам по договору коммерческого найма (иному возмездному договору) или юридическим лицам в аренду с целью извлечения прибыли;
- специализированный жилищный фонд - жилые помещения, предоставляемые органами местного самоуправления, государственными или муниципальными организациями либо уполномоченными на то органами для проживания отдельных категории граждан в порядке и на условиях, установленных законодательством.