

Жилищное право

Курс лекций



Жилищное правоотношение

Понятие, структура, динамика

Жилищные правоотношения - отношения – социальные отношения по возникновению, изменению, прекращению прав и обязанностей на объекты жилого фонда, урегулированные нормами права

Сравните:

- Жилищные отношения – отношения связанные с владением, пользованием, распоряжением жилищным фондом

Сравните:

- Жилищные правоотношения - отношения по управлению и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его сохранности, учету нуждающихся в жилье граждан и предоставлению жилых помещений, а также отношения по использованию пригодных для постоянного проживания жилых помещений, полученных по самым различным основаниям (социальный наем, коммерческий наем, членство в жилищно-строительном и жилищном кооперативе, семейные отношения с гражданином, имеющим дом или квартиру в собственности, предоставление жилья в силу рентных обязательств, по завещательному отказу и т.д.).

ВИДЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ И ЛИЧНЫЕ НЕИМУЩЕСТВЕННЫЕ

- отношения, которые складываются на началах равенства их участников

Имущественные отношения, регулируемые жилищным законодательством, как правило, возмездные (наем жилых помещений);

Личные неимущественные отношения обычно неразрывно связаны с имущественными. (соседство в коммунальной квартире)

ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ

- отношения, которые складываются на началах власти и подчинения (например, по управлению жилищным фондом, по учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилых помещений)

Структура жилищного правоотношения

ОБЪЕКТ
Жилищного
правоотношения

СУБЪЕКТ
Жилищного
правоотношения

СОДЕРЖАНИЕ
(ПРАВА И
ОБЯЗАННОСТИ)
субъектов жилищных
правоотношений

**Элементы жилищного
правоотношения**

Объект жилищного правоотношения

МОНИСТИЧЕСКАЯ
КОНЦЕПЦИЯ ОБЪЕКТА

действие или поведение субъектов, направленное на определенные материальные блага, поскольку только действие субъекта может быть подвергнуто правовому воздействию

ПЛЮРАЛИСТИЧЕСКАЯ
КОНЦЕПЦИЯ ОБЪЕКТА

множественность объектов, их разнообразие, отражающее всю палитру регулируемых общественных отношений (материальные и нематериальные блага, продукты духовного творчества и т.д.)

ОБЪЕКТ ПРАВООТНОШЕНИЙ
=
ПРАВОВОЙ РЕЖИМ

Объект – юридическая возможность совершения определенных действий с материальными и нематериальными благами

СООТНОШЕНИЕ ПОНЯТИЙ:

ОБЪЕКТ ЖИЛИЩНОГО
ПРАВООТНОШЕНИЯ

ОБЪЕКТ
ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ (СТАТЬЯ 15 ЖК РФ)

Статья 15. Объекты жилищных прав

1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.
2. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).
3. Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.
4. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.
5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

ОБЪЕКТ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ - ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (п.1 ст. 15 ЖК РФ)

Вопрос: Может ли многоквартирный жилой дом являться предметом договора купли-продажи? Если может, то в каких случаях?

Ответ: Не может в любом случае

Ответ: Может, но только в случае, если нет зарегистрированных прав разных лиц на помещения, находящиеся в этом доме.

Ответ: Может в любом случае

Ответ: Может, но только в случае, если здание зарегистрировано в Росреестре как единый объект

Ответ: Может, если число собственников жилых помещений не превышает 100

Часть 3 ст. 16 ЖК РФ: квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Жилой дом - совокупность отдельных жилых помещений (квартир) и общего имущества собственников таких жилых квартир.

Часть 2 ст. 16 ЖК РФ: жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Право собственности на многоквартирный жилой дом

Если собственник здания в соответствии со ст. 24 Федерального закона от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то при внесении в реестр записей об образовании самостоятельных объектов недвижимости прекращается право собственности на здание в целом. Это следует из утраты зданием правового режима объекта недвижимости, на который может быть установлено право собственности одного лица, о чем делается соответствующая запись в реестре.



Пункт 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 г. N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о праве собственников помещений на общее имущество здания",

Жилое помещение: признак 1: недвижимое

имущество



К НЕДВИЖИМЫМ ВЕЩАМ (НЕДВИЖИМОСТЬ, НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО) ОТНОСЯТСЯ УЧАСТКИ НЕДР, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, Т.Е. ОБЪЕКТЫ, ПЕРЕДВИЖЕНИЕ КОТОРЫХ БЕЗ ЯВНОГО УЩЕРБА ИХ НАЗНАЧЕНИЮ НЕВОЗМОЖНО, В ТОМ ЧИСЛЕ СООРУЖЕНИЯ, ЗДАНИЯ, ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (СТ. 130 ГК РФ).



ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА НЕДВИЖИМЫЕ ВЕЩИ, ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ, ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ ПОДЛЕЖАТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ (СТ. 131 ГК РФ)



АНАЛОГИЧНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ - В СТАТЬЕ 18 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РФ.

Жилое помещение: признак 2:

ИЗОЛИРОВАННОСТЬ

Ранее: предметом договора найма могло быть только изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат либо квартиры, при этом не могли быть самостоятельным предметом договора найма комната или часть комнаты, связанные с другой комнатой общим входом (смежные), подсобные помещения (статья 52 Жилищного кодекса РСФСР)

Сейчас: п.2 ст. 15 ЖК РФ:

Жилым помещением признается
исключительно изолированное
помещение



...не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47

Жилое помещение: признак 3: пригодность для постоянного проживания

Признак пригодности жилого помещения для постоянного проживания Конституционный Суд РФ признал единственно необходимым для отнесения жилого строения, расположенного на садовом земельном участке, относящемся к землям населенных пунктов, к объекту жилищных прав и разрешил регистрацию по месту жительства в жилом строении, пригодном для постоянного проживания (Постановление Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 № 7-П по делу о проверке конституционности абз.2 ст. 1 Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»)



дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (ст.1 ФЗ О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан)

ВИДЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИИ (СТ. 16 ЖК РФ)



**жилой дом,
часть жилого
дома**



**квартира,
часть
квартиры**



комната



НЕ ПУТАТЬ!!!

ВИДЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

(специализированные жилые помещения, ст. 92 ЖК РФ): служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, др.)

дефиниции, содержащейся в п.2 ст. 16 ЖК РФ)

1 наличие индивидуальной определенности

• Принадлежность к зданиям

• Состав: комнаты + помещения вспомогательного использования

• Предназначение (цель использования): для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

2

3

4

...выдел по требованию участника общей долевой собственности на дом принадлежащей ему доли (раздел дома) может быть произведен судом в том случае, если выделяемая доля составляет изолированную часть дома с отдельным входом (квартиру) либо имеется возможность превратить эту часть дома в изолированную путем соответствующего переоборудования. При разделе дома суд обязан указать в решении, какая изолированная часть дома конкретно выделяется и какую долю в доме она составляет. Следует также указать, какие подсобные строения передаются выделяющемуся собственнику. Выдел доли (раздел дома) влечет за собой прекращение общей собственности на выделенную часть дома и утрату остальными участниками общей долевой собственности права преимущественной покупки при продаже выделенной доли

Пункт 11 Постановления Пленума ВС СССР от 31.07.1981 г. № 4 «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом»

СОВОКУПНОСТЬ ВСЕХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, находящихся на территории РФ (ст. 19 ЖК РФ)

В зависимости от
формы
собственности
жилищный фонд
подразделяется на:

частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений,
находящихся в собственности граждан и в собственности
юридических лиц;

государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений,
принадлежащих на праве собственности РФ (жилищный фонд РФ) и
жилых помещений, принадлежащих на праве собственности
субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);

Формы государственного учета жилищного фонда

Предусмотренная
жилищным
законодательством форма
(п.5 ст. 19 ЖК РФ)

Не предусмотренная
жилищным
законодательством форма

Технический учет
жилищного фонда

Техническая
инвентаризация

Техническая
паспортизация

с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям

С 01.01.13 на всей территории Российской Федерации положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства не применяются, т.к. действуют требования осуществления государственного кадастрового учета

часть 1 статьи 43, часть 8 статьи 47 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"

Порядок осуществления государственного учета жилищного фонда

установлен

Постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 N 1301
"О государственном учете жилищного фонда в Российской
Федерации"

Действует в редакции от 30.01.2013 г.

ПРАВО НА ЖИЛИЩЕ: СОДЕРЖАНИЕ



возможность стабильного пользования занимаемым жилым помещением



возможность улучшения своих жилищных условий



возможность использования жилого помещения и для передачи жилого помещения для проживания другим гражданам на основании договора (коммерческого найма, др.);



обеспечение для жителей жилых домов (жилых помещений) здоровой среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека;



обеспечение недопустимости произвольно лишать граждан права на жилище.



Реализация прав на неприкосновенности жилища, защиты от проникновения в него других лиц помимо воли проживающих в нём (ст. 25), неприкосновенности частной жизни (ст. 23), право на судебную защиту (ст. 46) и др.