

« Понятие жилищного
права».

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



Понятие "жилищное право" употребляется в юридической литературе

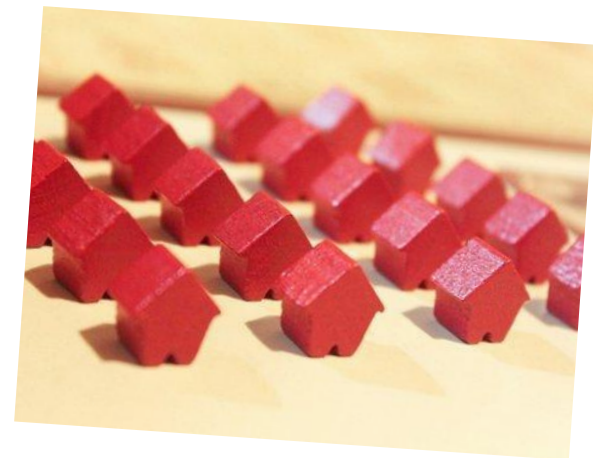
в двух смыслах, узком и широком.

В узком смысле жилищное право - это субъективное право конкретного человека на жилое помещение



в широком смысле - это институт гражданского права, включающий в себя нормы других отраслей права, посвященные либо непосредственно жилищным правоотношениям, либо отношениям, связанным с жильем. Это комплексная отрасль права, в которой объединены нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права.

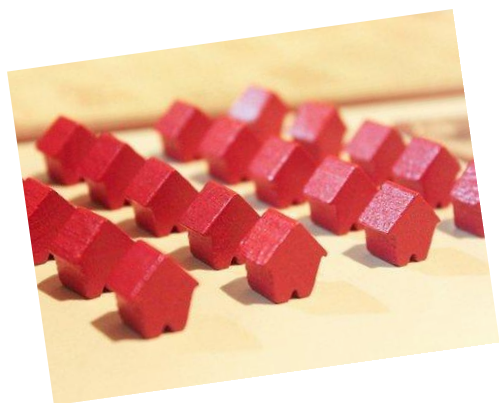
Предметом регулирования жилищного права является определенная совокупность общественных отношений, которые получили в законодательстве и в юридической литературе название "жилищные отношения".



Предмет жилищного законодательства
(жилищного права), входят отношения, складывающиеся по поводу управления жилищным фондом, учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; владения и ограниченного распоряжения жилыми помещениями, предоставленными гражданам - нанимателям и членам их семей для проживания; отношения по поводу эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилых домов и жилых помещений и др.

Методы жилищного права

Жилищное право заимствует методы правового регулирования, используемые в других, основных отраслях права. Например, для отношений пользования жилыми помещениями характерен гражданско-правовой метод (с использованием административно-правовых средств); для отношений распределения (предоставление) жилья, управления жилищным фондом, других отношений организационного, управленческого характера - метод административного права (метод власти-подчинения).

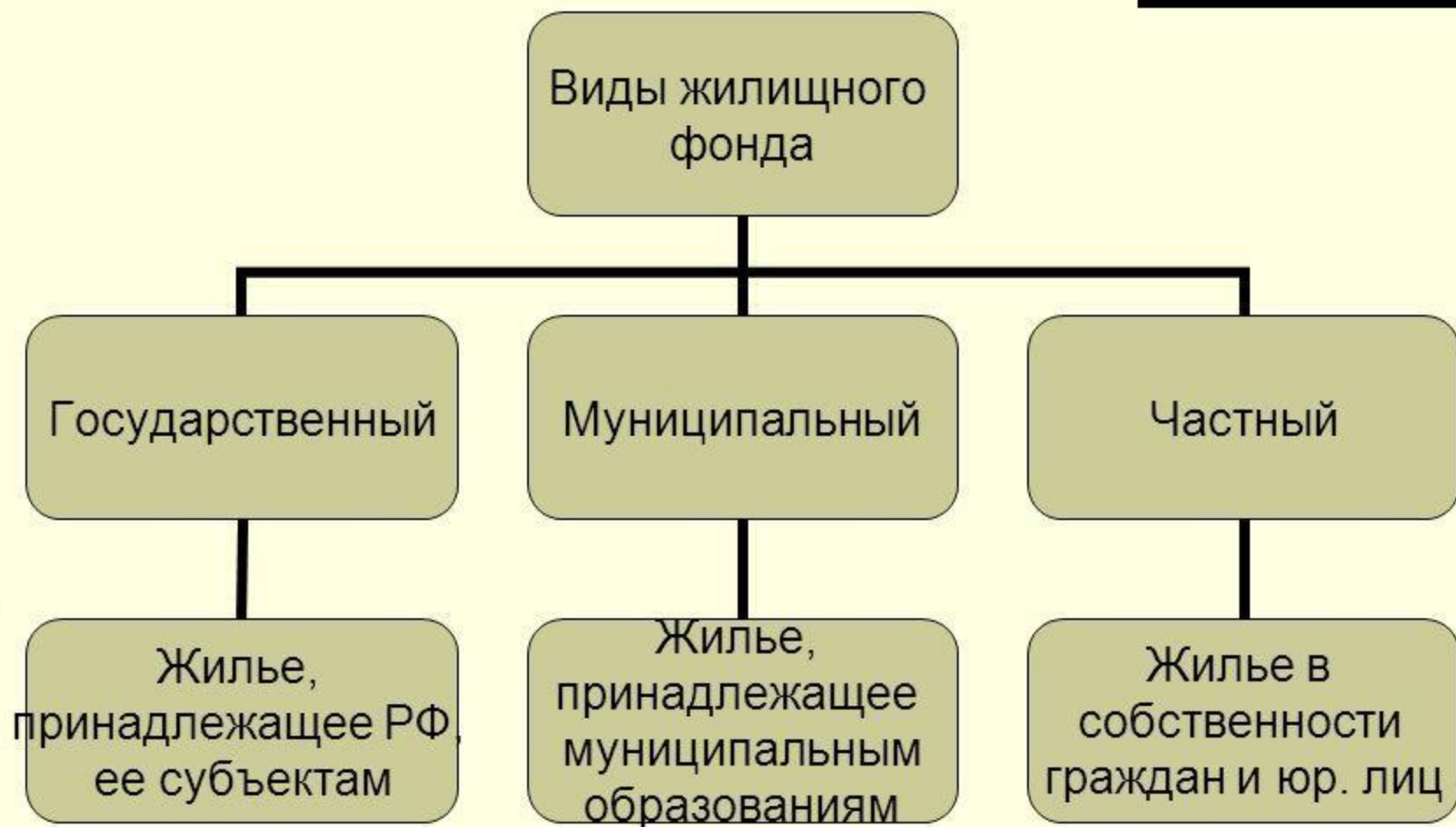


Жилищное право - это не механическая совокупность разнообразных правовых норм. В процессе кодификации жилищно-правовой материал был не просто систематизировано изложен в законах и Жилищном кодексе, а переработан и обогатил содержание правовых норм, восполнил пробелы в праве, ввел в юридическую ткань новые, особые системные нормативные правовые обобщения (в том числе понятие "жилищные отношения"), что позволило создать относительно самостоятельное комплексное правовое образование.

Жилищное право



Объект жилищных правоотношений



Источники жилищного права

- Конституция РФ
- Гражданский кодекс РФ
- Жилищный кодекс РФ
- Закон «О приватизации жилищного фонда»
- Закон «Об основах федеральной жилищной политики»
- Закон «О товариществах собственников жилья»

Принципы жилищного права

- Каждый гражданин имеет право на жилище (ст. 40 Конституции РФ).
- Жилые помещения должны использоваться только для проживания граждан.
- Все сделки с жилыми помещениями должны заключаться только в письменной форме.
- Право собственности на жилье возникает с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на территории регистрационного округа по месту нахождения жилого помещения.

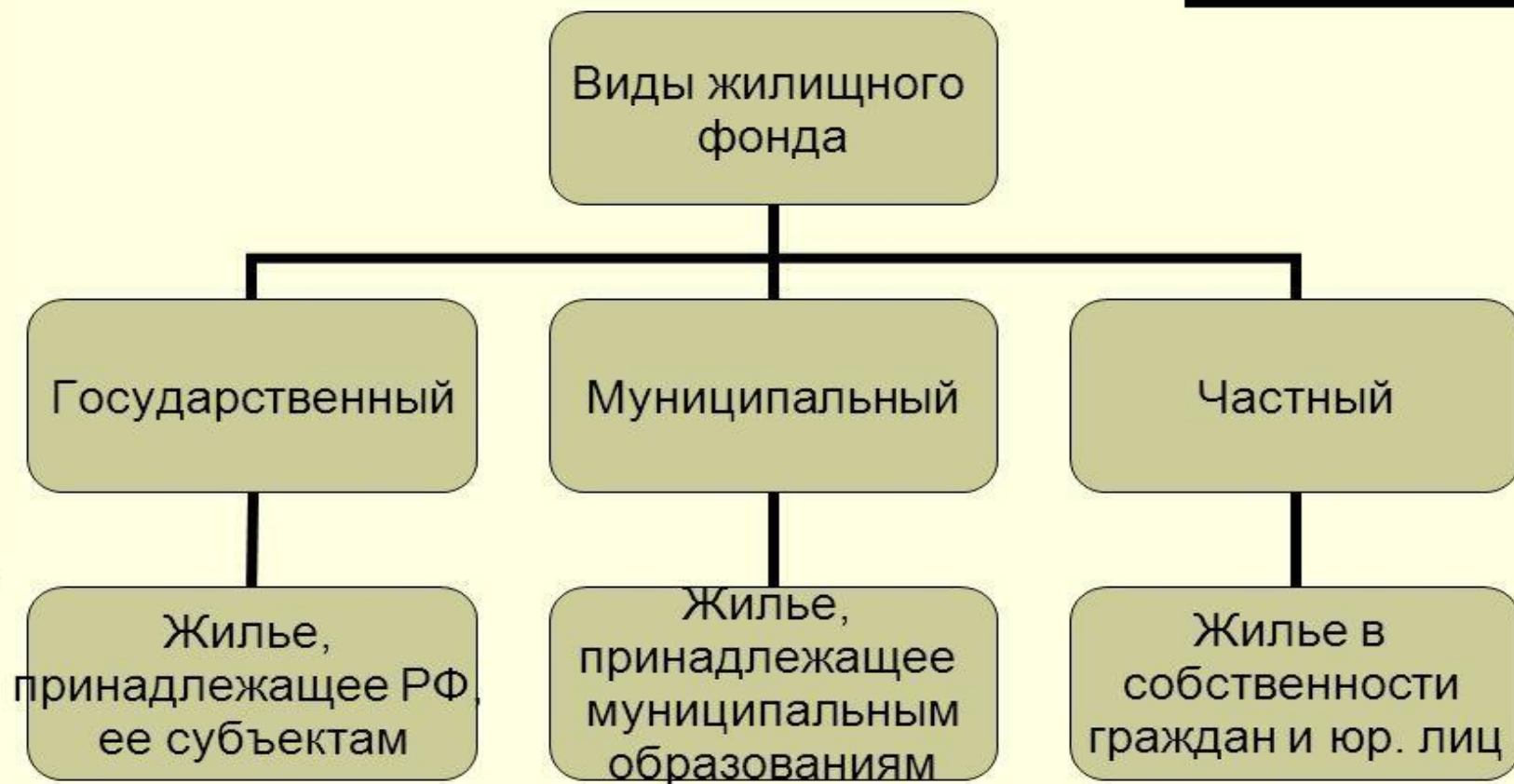
Основания возникновения жилищных прав и обязанностей (ст. 10 ЖК РФ)



Отношения, регулируемые жилищным законодательством (ст. 4 ЖК РФ)



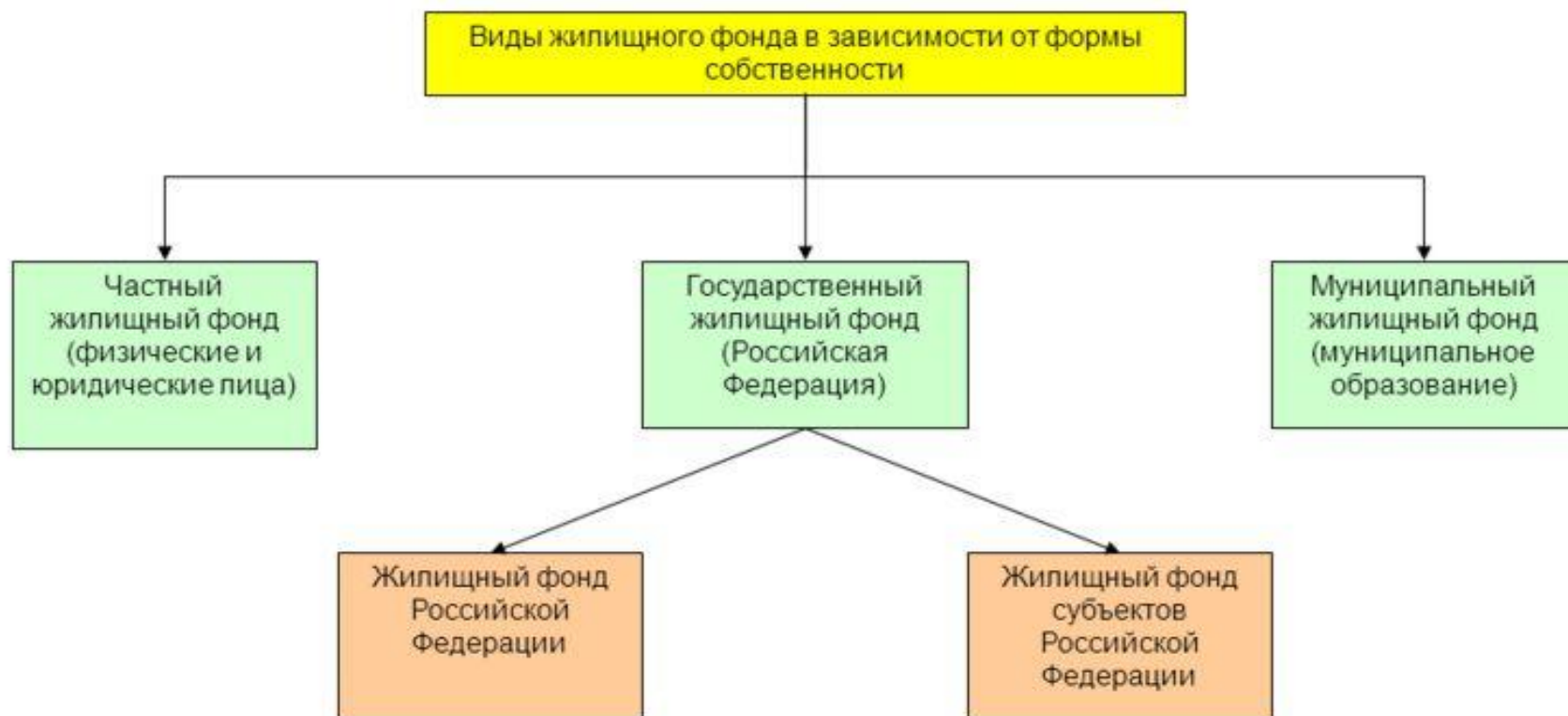
Объект жилищных правоотношений



**Субъекты
правоотношений в жилищной сфере**

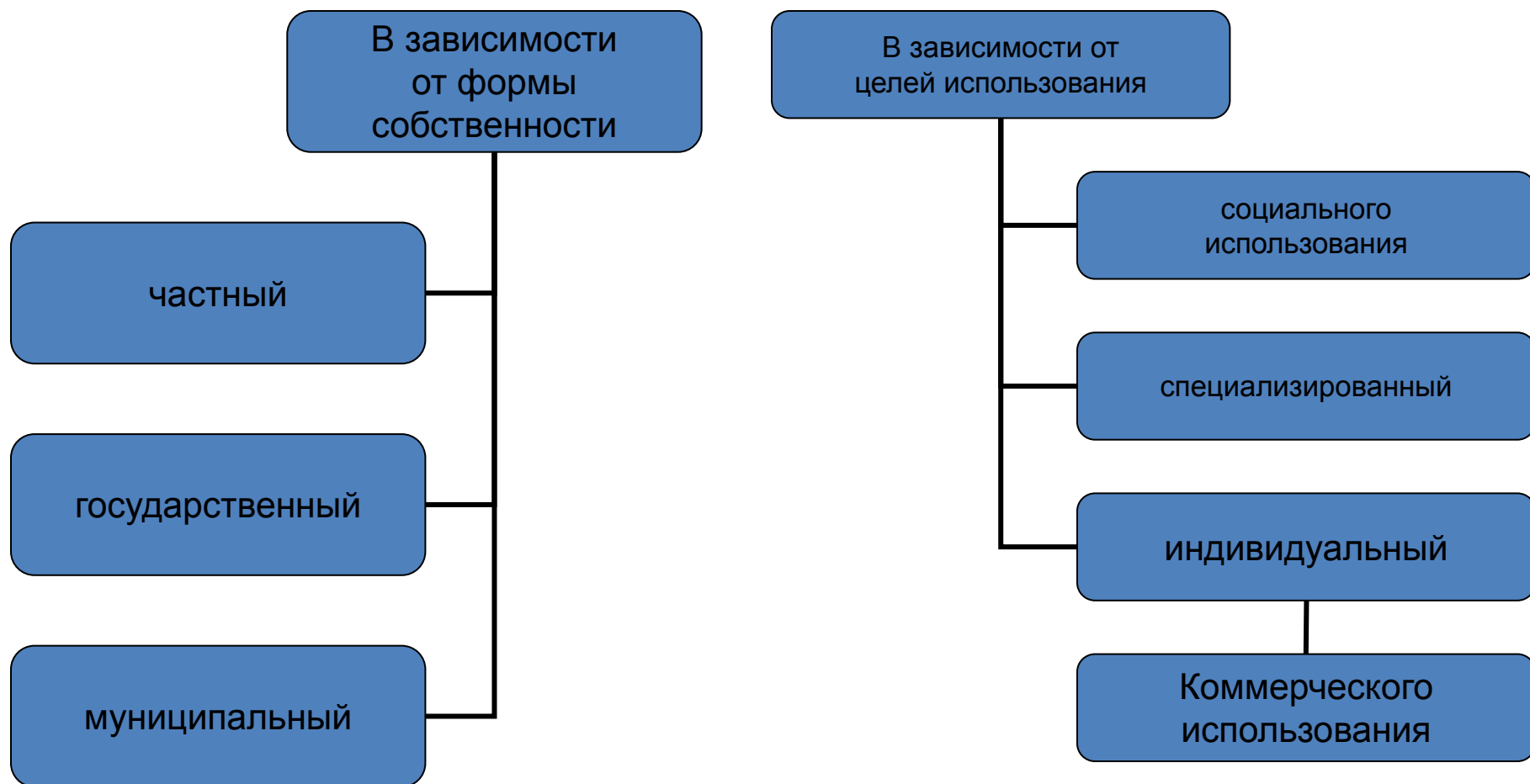


Виды жилищного фонда (ст. 19 ЖК РФ)



Жилищный фонд: понятие и классификация

Жилищный фонд- совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ



Жилые помещения: понятие и виды

- 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)



```
graph TD; A[Жилые помещения] --- B[Жилой дом, Часть жилого дома]; A --- C[Квартира, Часть квартиры]; A --- D[Комната];
```

Жилые
помещения

Жилой дом,
Часть жилого
дома


Квартира,
Часть квартиры

Комната

Понятие жилого дома, жилой квартиры, комнаты

- **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;
- **Квартира** – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме 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.
- **Комната** – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Источники ЖП:

- Конституция
 - ЖК, ГК, Градостроительный кодекс, КоАП, ЗК
 - Законы РФ
 - Указы Президента РФ
 - Постановления правительства РФ
 - НПА субъектов РФ
 - Нормативные акты министерств и ведомств
- 

Конституция РФ:

- Нормы Конституции Российской Федерации составляют правовую основу жилищного права и определяют его дальнейшее развитие и совершенствование.
- Конституция Российской Федерации закрепляет такие основополагающие для жилищного права положения, как неприкосновенность жилища (ст. 25), запрет на произвольное лишение жилища (ст. 40), доступность и гарантированность объектов жилого фонда, свобода передвижения и выбора места жительства (ст. 27) и др.
- В соответствии с Конституцией Российской Федерации (ст. 72) жилищное законодательство является предметом совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. При этом нормативные 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 (ст. 76 Конституции Российской Федерации).

Жилищный кодекс

- **Основным актом**, регулирующим жилищные отношения, безусловно, является ЖК РФ, который определяет основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище, устанавливает основные начала правового регулирования жилищных отношений при различных видах использования недвижимости в жилищной сфере

Статья 40 Конституции РФ



1. Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.
2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.
3. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Глава 18 ГК право собственности и другие вещные права на жилые помещения.

Устанавливает общие положения по правам и обязанностям собственника жилого помещения и членов его семьи. А так же указывает, на возможность прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение.



Глава 5.ЖК Права и обязанности собственника
жилого помещения и иных проживающих в
принадлежащем ему помещении граждан

Права и обязанности собственника.


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "23" декабря 2011 года
Документы-основания: • Решение Арбитражного суда Московской области от 02.09.2010 №А41-21339/10
• Определение Арбитражного суда Московской области от 12.08.2011 №А41-21339/10
• Определение Арбитражного суда Московской области от 28.09.2011 №А41-2667/11

Субъект (субъекты) права: Жилищно-строительный потребительский кооператив "БОРОДИНО-2", ИНН: 5074112660, ОГРН: 1095074007082, дата гос.регистрации: 19.08.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Московской области, КПП: 507401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Бородино

Вид права: Собственность
Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 65,5 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Бородино, д.75, кв.2

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-27/072/2011-330
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-27/072/2011-330

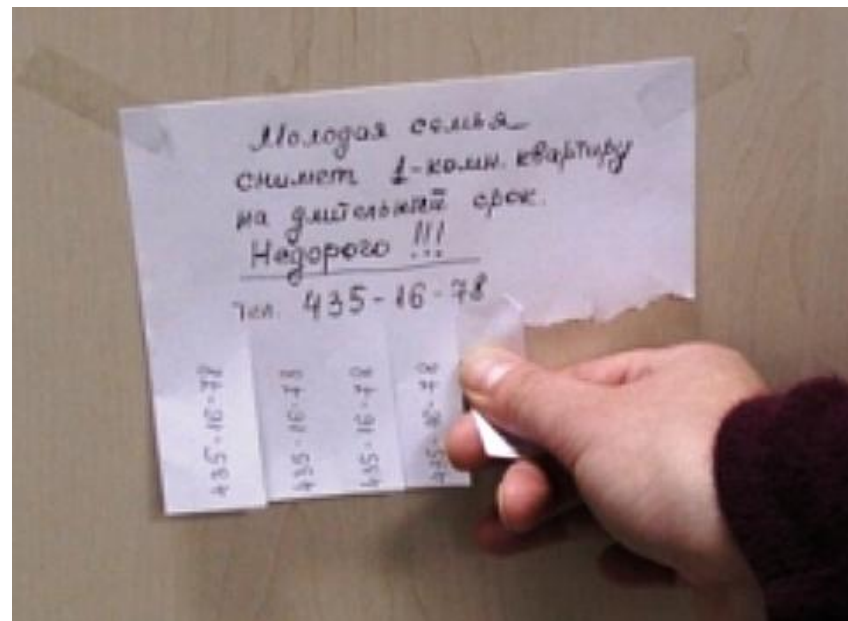
Регистратор 
Фромм С.В. 


50-АГН 098963

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

Права и обязанности собственника.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных [гражданским законодательством](#), настоящим Кодексом.



Права и обязанности собственника.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.



Права и обязанности членов семьи собственника.



В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Права и обязанности граждан связанные с
получением жилья от государства.

Раздел III ЖК РФ

Малоимущие граждане,
признанные
нуждающимися в жилых
помещениях, имеют право
на предоставление жилых
помещений по договорам
социального найма.



Права собственника жилого помещения:

- владение;
- пользование;
- распоряжение;
- предоставление во владение или использование жилого помещения другим гражданам на основании договора найма;
- передача в пользование юридическим лицам по договору аренды;
- предоставление по договору безвозмездного пользования.

Обязанности собственника жилого помещения:

- содержание помещения;
- соблюдение законных интересов и прав соседей;
- соблюдение правил пользования жилыми помещениями;
- соблюдение правил содержания общего имущества, собственников помещений в многоквартирном доме.



- Неотъемлемым правом собственника жилого помещения является сдача в аренду или наем данного помещения с целью систематического извлечения прибыли. Доходы, которые получает собственник от сдачи помещения, подлежат налогообложению в соответствии с Налоговым Кодексом РФ. Для извлечения прибыли от сдачи помещения в аренду или наем, собственнику не обязательно оформлять индивидуальное предпринимательство.
- Право собственности предполагает не только наличие прав, но и наличие обязанностей у собственника жилого помещения. Нарушение собственником своих обязанностей может привести к плачевным последствиям таким, как продажа его собственности с торгов или административное наказание в виде штрафа

Права и обязанности собственника жилого помещения

- Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены жилищным законодательством (ст. 30 ЖК РФ).
- Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским и жилищным законодательством.
- Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.
- Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

