Министерство юстиций российской федерации

Государственное образовательное учреждение

Высшего профессионального образования

Российская правовая академия Министерства российской федерации

Ижевский юридический институт (филиал)

Факультет: юридический

Кафедра: Государственно-правовых дисциплин

**Контрольная работа**

На тему: Понятие и виды жилищных отношений

Дисциплина: Жилищное право

Выполнил: студент гр.501 ЗС

Беспятых Е.Ю.

Проверил:Селезнева Т.Е.

Ижевск, 2009

План

Введение

1. Жилищные правоотношения

1.1 Понятие жилищных правоотношений

1.2 Виды жилищных правоотношений

1.3 Особенности жилищных правоотношений

2. Структура жилищных правоотношений

2.1 Объекты жилищных правоотношений

2.2 Субъекты жилищных правоотношений

3. Содержание жилищных правоотношений

4. Изменение жилищных правоотношений

5. Прекращение жилищных правоотношений

6. Защита нарушенных жилищных прав

Заключение

Список используемых источников

**Введение**

Без преувеличения можно сказать, что жилищное право затрагивает интересы каждого гражданина независимо от возраста или имущественного положения. Каждый день, знает об этом человек или нет, его "житие-бытие" регулируется нормами жилищного законодательства. И от того, какие это нормы, каково их наполнение и содержание, в значительной степени зависит его жизнь.

С сожалением приходится констатировать тот факт, что государство долгое время было в долгу у общества не только и не столько за свою строительную политику, сколько за отсутствие четкой, понятной, прозрачной и непротиворечивой системы жилищного законодательства.

До 1 марта 2005 г., т.е. до введения в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), законодательство, регулирующее жилищные отношения, характеризовалось бессистемностью и большим количеством нормативных актов (акты приняты в разное время, на разном уровне - от инструкций до федеральных законов).

Отсутствие единства правового регулирования жилищных отношений значительно усложняло осуществление государством последовательной жилищной политики, способствовало неопределенности в осуществлении гражданами своих жилищных прав. Кроме того, такое положение давало почву для многочисленных злоупотреблений.

Следует признать, что в Российской Федерации давно назрела необходимость принятия нового Жилищного кодекса, который наконец-таки упорядочил регулирование жилищных отношений.

ЖК РФ был принят 22 декабря 2004 г., одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 г., подписан Президентом Российской Федерации 29 декабря 2004 г., опубликован в Российской газете 12 января 2005 г. и, как указывалось выше, вступил в силу с 1 марта 2005 г.

Данная работа представляет собой попытку рассмотреть отношения, в центре которых находится такой специфический объект, как жилое помещение. В работе проведен анализ действующего, преимущественно гражданского и жилищного законодательства, кратко описывается историческое развитие наиболее важных институтов жилищного права.

1. **Жилищные правоотношения**

Предметом любой отрасли права является конкретные отношения, обладающие качественно отличительными признаками. В свою очередь, предметом жилищного права являются жилищные отношения. Категория «жилищные отношения» собирательная и включает в себя часть семейных, финансовых, административных и иных общественных отношений, регулируемых различными отраслями российского законодательства. Кроме того, важно помнить, что жилищные отношения являются лишь разновидностью большой группы гражданско-правовых отношений и, следовательно, регулируются нормами гражданского законодательства. Жилищные отношения в различных правовых источниках определяются через понятие «жилое помещение» и «жилищный фонд». Следовательно, непосредственным объектом жилищных отношений являются жилые помещения или их совокупность- жилой фонд.

**1.1 Понятие жилищных правоотношений**

В жилищных законах не определено понятие "жилищные отношения". До принятия Жилищного кодекса РСФСР под жилищными правоотношениями обычно понимались лишь гражданско-правовые отношения по пользованию гражданами жилыми помещениями; эти отношения регулировались гражданским законодательством. После кодификации жилищного законодательства и принятия в 1983 г. Жилищного кодекса РСФСР понятие "жилищные отношения" стало рассматриваться в более широком смысле, как общее, собирательное, охватывающее все виды жилищных отношений. Необходимость выработки такого понятия была обусловлена потребностью в комплексном подходе к решению жилищных вопросов в условиях изменения и усложнения характера задач в области обеспечения граждан жильем.

Жилищные правоотношения - это отношения, возникающие по поводу: возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного, муниципального, частного жилищных фондов; отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда; учета жилищного фонда; управление, содержание и ремонта жилищного фонда, перепланировки и переустройства жилых помещений; создания и деятельности жилищных жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов; внесения платы за жилье и коммунальные услуги; контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда. Иными славами, жилищные отношения – это общественные отношения, возникающие в связи с владением, пользованием, распоряжением и управлением фондом.

В результате регулирования нормами жилищного права общественных отношений они приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями. Этим понятием, как справедливо отмечает Э.Б.Лыкова, охватывается широкий круг правоотношений, классифицируемый различными учеными по-разному в зависимости от того, что они понимают под жилищным правом: институт гражданского права, под отрасль или комплексную отрасль права. При этом наметился как широкий подход к рассматриваемой проблеме, так и чрезвычайно узкий.

**1.2 Виды жилищных правоотношений**

Жилищные правоотношения весьма многочисленны и разнообразны. Все их разнообразие в источниках дифференцировалось на две группы:

1. Организационные правоотношения, которые складываются по вертикали на началах власти и подчинения (например, по управлению жилищным фондом, по учету граждан, нуждающихся в жилье, и распределению жилых помещений);

2. Имущественные правоотношения, складывающиеся на началах равенства их участников. Сюда следует отнести отношения, которые складываются между субъектами жилищного права по поводу пользования жилыми помещениями. Эти отношения могут, в частности, возникать: 1) из договора социального найма жилого помещения; 2) из договора коммерческого найма жилого помещения; 3) из договора найма жилого помещения, находящегося в специализированном жилищном фонде; 4) из договора поднайма жилого помещения и др.

Поскольку эти два вида правоотношений приведены в качестве примера, можно предположить, что имеются и другие виды организационных отношений. Жилищный фонд может находиться в собственности юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов, а также муниципальных образований, которые управляют жилищным фондом через сеть создаваемых ими органов управления жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ). Возникающие в процессе управления жилищным фондом отношения чисто управленческие, и вряд ли их следует относить к организационным жилищным правоотношениям. Иначе обстоит дело с отношениями, складывающимися между жилищно-эксплуатационными организациями и пользователями жилых помещений, - отношениями, основанными, как правило, на договоре найма. И хотя в них, как считает Э.Б. Лыкова, есть элементы организационных отношений, строятся они на началах равенства их участников

С созданием рынка жилья в рыночные отношения вовлечены жилые помещения, входящие во все жилищные фонды, за исключением фонда социального использования. Жилые помещения из этого фонда распределяются среди нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан и передаются им бесплатно, т.е. без использования рыночных механизмов, в частности договора купли-продажи. Этим и обусловлено возникновение организационных отношений по поводу распределения жилья. На регулирование складывающихся при этом отношений в основном и был рассчитан Жилищный кодекс РСФСР.

Что касается рыночных отношений, то они возникают, как правило, из договора коммерческого найма жилого помещения, договора поднайма и других оснований, являются в основном возмездными и регулируются Гражданским кодексом России.

Вместе с тем ст. 4 ЖК РФ указывает, что жилищное законодательство регулирует отношения, возникающие по поводу:

1) возникновения, осуществления, изменения, 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 жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

5) учета жилищного фонда;

6) содержания и ремонта жилых помещений;

7) переустройства и перепланировки 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 квартирной 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, а также иным требованиям законодательства.

Вот такие возможные виды жилищных правоотношений предусматривает законодатель. Указанные виды по различным квалифицирующим признакам можно подразделить, в свою очередь, на подвиды. Так, по юридической природе жилищные правоотношения можно подразделить на первичные и производные. Правоотношение по пользованию и владению жилым помещением собственником жилья и жилыми помещениями, находящимися в государственном и муниципальном жилищных фондах того или иного фондодержателя, будет первичным, а правоотношения по пользованию и владению указанными помещениями нанимателями - производными.

Среди перечисленных в ст. 4 ЖК РФ отношений следует выделить отношения по управлению многоквартирными домами.

Жилищные отношения, связанные с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, могут регулироваться нормами гражданско-правового характера с учетом требований, установленных ЖК РФ.

Основываясь на признаках определенности и конкретизированности обязанного лица, жилищные правоотношения делятся на абсолютные и относительные. Если управомоченному лицу противостоит одно или несколько определенных лиц, то данное правоотношение является относительным. Например, нанимателю по договору социального найма жилого помещения противостоит наймодатель - орган местного самоуправления, в случае наделения его в установленном законом порядке государственными полномочиями по предоставлению по договорам социального найма жилых помещений отдельным категориям граждан (п. 4 ст. 49 ЖК РФ). Если же такой определенности нет и носителем обязанности является всякий и каждый, значит, здесь имеет место абсолютное правоотношение. Наиболее характерным примером абсолютного правоотношения является правоотношение собственности на жилое помещение, по которому собственник жилого помещения как управомоченное лицо осуществляет правомочия владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом (п. 1 ст. 30 ЖК РФ), а всякое и каждое лицо обязано не препятствовать собственнику осуществлять указанные правомочия.

**1.3Особенности жилищных правоотношений**

Особенностями жилищного правоотношения является то, что:

1) объектом его всегда выступает только жилое помещение;

2) оно носит длящийся характер;

3) по своему юридическому содержанию это правоотношение является, как правило, структурно сложным, поскольку каждый из субъектов имеет к другому право требования и одновременно несет обязанность совершения положительных действий в соответствии с правомочиями второго субъекта.

Основанием возникновения жилищных правоотношений выступают юридические факты, т.е. конкретные жизненные обстоятельства (факты реальной действительности), с которыми нормы жилищного права связывают возникновение, изменение или прекращение жилищных правоотношений.

Статья 10 ЖК РФ указывает, что жилищные правоотношения возникают из оснований, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

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

3) из судебных решений, устанавливающих жилищные права и обязанности;

4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;

5) из членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах;

6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

**2.****Структура жилищных правоотношений**

Под структурой жилищного правоотношения понимается совокупность устойчивых элементов, обеспечивающих его целостность. Любое жилищное правоотношение состоит из следующих трех структурных элементов: 1) субъектов (участников) правоотношений; 2) объектов правоотношений - предметов материального мира, по поводу которых складывается определенная правовая связь между субъектами; 3) взаимосвязи прав и обязанностей субъектов правоотношений, в соответствии с которыми складывается реальное поведение субъектов правоотношений.

Структуру самого жилищного правоотношения не следует смешивать со структурой содержания жилищных правоотношений, поскольку содержание жилищного правоотношения, являясь элементом правоотношения, имеет собственную структуру, речь о которой будет идти в дальнейшем.

**2.1 Объекты жилищных правоотношений**

В юридической литературе до сих пор не сложилось четкого понимания того, что выступает объектом жилищных правоотношений, в то время как в законодательстве ответ на этот вопрос найти несколько проще. И Жилищный кодекс РСФСР, и Жилищный кодекс России оперируют понятием "жилое помещение". Согласно части 1 статьи 15 ЖК РФ, единственным объектом жилищных правоотношений являются жилые помещения. К ним относятся жилые дома и их части, квартиры и их части, комнаты. Заселение жилых помещений, признанных в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации непригодными для проживания, как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений, не допускается.

Ранее для отношений, вытекавших из договора коммерческого найма, в Жилищном кодексе РСФСР применялись термины "дом", "квартира". Под предметом (объектом) договора коммерческого найма понимается жилое помещение в виде жилого дома или его части, квартиры или ее части (ст. 673 ГК РФ). Целесообразно ввести в жилищное законодательство и практику единое понятие объекта (предмета) всех видов жилищных правоотношений - жилое помещение. Под ним можно понимать жилой дом, часть дома, квартиру, часть квартиры, а в случаях, предусмотренных законом, и часть комнаты.

Жилищное законодательство предъявляет к жилым помещениям определенные требования. Прежде всего, оно должно быть жилым, т.е. в течение всего года функционально предназначенным для проживания граждан. Это означает, что жилой дом, в котором находится жилое помещение, должен быть строением капитального типа. Всевозможные времянки, вагончики к таковым строениям не относятся и в состав жилищного фонда не включаются. В подобных помещениях могут проживать граждане, но с ними должен заключаться договор аренды (имущественного найма). Объектом жилищных правоотношений не могут быть подсобные помещения (кухни, коридоры и т.п.).

Статья 673 ГК РФ к предмету договора коммерческого найма устанавливает только два требования: жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания. В Гражданском кодексе содержание понятия "пригодность жилого помещения для проживания" определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Отсюда можно сделать вывод, что жилое помещение должно отвечать санитарным и техническим требованиям. При определении пригодности жилого помещения исходят из строительных норм и правил (СНиП), противопожарных и санитарных требований (например, помещение не должно располагаться в подвальных, полуподвальных этажах, высота помещения от пола до потолка должна составлять не менее 2,5 м, освещение помещения должно быть естественным). Непригодность жилого помещения может быть связана с физическим износом дома, расположением в зонах, запрещенных к застройке, в опасных для жизни и т.д. Из статьи 673 ГК РФ можно сделать и другой вывод: к предмету договора коммерческого найма жилого помещения предъявляется минимум требований, т.е. предметом данного договора может быть любое помещение, в том числе и неблагоустроенное, отвечающее только санитарным и техническим требованиям.

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами.

**2.2 Субъекты жилищных правоотношений**

Субъекты правоотношения - это лица, обладающие правосубъектностью, которые могут участвовать в правовых отношениях и быть носителями прав и обязанностей.

Субъекты жилищных отношений указаны в п. 2 ст. 4 ЖК РФ. Ими являются: 1) граждане; 2) юридические лица; 3) Российская Федерация; 4) субъекты Российской Федерации; 5) муниципальные образования.

Положения ЖК РФ применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан и иностранных юридических лиц, если иное не установлено ЖК РФ или другим федеральным законом.

Граждане (физические лица) выступают субъектами самых разнообразных жилищных правоотношений, поскольку в соответствии с жилищным законодательством жилое помещение предназначено для проживания граждан (п. 1 ст. 17 ЖК). В целях удовлетворения постоянной потребности в жилье граждане вступают в жилищное правоотношение с юридическими лицами, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения. Вместе с тем, являясь нанимателями жилых помещений в указанных домах, граждане могут являться субъектами правоотношений поднайма и временного проживания, выступая в качестве наймодателей занимаемых ими жилых помещений.

В домах жилищных кооперативов правоотношения по пользованию жилыми помещениями складываются между гражданами - членами кооператива и кооперативом.

В частном жилищном фонде граждане вступают в правоотношения пользования жилыми помещениями между собой. Гражданин - собственник жилья использует, как правило, жилье для личного проживания и проживания членов его семьи, но может также сдавать жилье для проживания другим гражданам по договору коммерческого найма.

Юридические лица участвуют в жилищных правоотношениях, как правило, в виде наймодателей, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые дома (жилые помещения). В договоре социального найма жилого помещения в качестве наймодателя выступают жилищно-эксплуатационные организации, а также государственные и муниципальные предприятия, учреждения, организации или создаваемые ими жилищно-эксплуатационные организации, являющиеся юридическими лицами.

Российская Федерация как субъект жилищных отношений обладает следующей компетенцией (ст. 12 ЖК РФ):

1) определяет порядок государственного учета жилищных фондов;

2) устанавливает требования к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

3) определяет основания признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

4) определяет порядок предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

5) определяет иные категории граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;

6) определяет порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом;

7) определяет основания предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

8) определяет порядок организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, правовое положение членов таких кооперативов, в том числе порядок предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

9) определяет порядок организации и деятельности товариществ собственников жилья;

10) определяет условия и порядок переустройства и перепланировки жилых помещений;

11) определяет основания и порядок признания жилых помещений непригодными для проживания;

12) признает в установленном порядке жилое помещение жилищного фонда Российской Федерации непригодным для проживания;

13) устанавливает правила пользования жилыми помещениями;

14) определяет основания, порядок и условия выселения граждан из жилых помещений;

15) осуществляет правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;

16) устанавливает структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок расчета и внесения такой платы;

17) осуществляет контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства;

18) решает иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом и другими федеральными законами.

К компетенции органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений относятся (ст. 13 ЖК РФ):

1) государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

2) установление порядка определения жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

3) установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам жилищного найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

4) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

5) определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта Российской Федерации категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

6) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации непригодными для проживания;

7) определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

8) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства;

9) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, ЖК РФ, другими федеральными законами и не отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации, компетенции органов местного самоуправления.

К компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся (ст. 14 ЖК РФ):

1) учет муниципального жилищного фонда;

2) установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

5) предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

6) принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

7) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;

8) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

9) осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства;

10) определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений;

11) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, ЖК РФ, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов Российской Федерации.

**3. Содержание жилищных правоотношений**

Содержание жилищного правоотношения составляют субъективные жилищные права и неразрывно связанные с ними жилищные обязанности. По характеру и объему они различаются в зависимости от правового режима жилого помещения, субъектного состава и вида жилищного правоотношения. В организационных отношениях гражданин, имеющий право на получение жилой площади из фонда социального использования, приобретает право требования к органам, которые в соответствии с законом ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вследствие чего они несут обязанность при наличии определенных условий - поставить гражданина на учет по улучшению жилищных условий, вынести решение о предоставлении конкретного жилого помещения. Сходные отношения возникают в связи с вступлением гражданина в жилищно-строительный или жилищный кооператив и получением в нем жилой площади. Особенность подобных правоотношений состоит в том, что одной из их сторон выступает орган, уполномоченный законом способствовать реализации конституционного права гражданина на жилище.

Жилищные имущественные правоотношения возникают с момента выдачи ордера и заключения договора социального найма (или договора об использовании служебного жилого помещения, помещения в общежитии или ином специализированном фонде), в иных случаях - с момента заключения договора найма жилого помещения (договора коммерческого найма, поднайма, о вселении временных жильцов и др.). Жилищно-строительный кооператив (жилищный кооператив) как субъект жилищного права отличается от юридических лиц, наймодателей своим особым правовым положением. Он не является наймодателем кооперативных квартир. Выступая их собственником, он обязан предоставить жилые помещения в пользование только пайщикам и членам их семей. С вынесением решения общего собрания о предоставлении члену ЖСК (ЖК) жилого помещения возникают жилищные имущественные отношения.

Особенность имущественных правоотношений состоит в том, что права и обязанности их (правоотношений) сторон - это в основном права (а значит, и обязанности) по пользованию жилым помещением, направленные на материальный объект - жилое помещение. Вследствие этого права пользователя жилой площади имеют характер вещных прав (наряду с их обязательственными чертами). Поэтому не случайно в законодательстве большее место занимают субъективные права пользователя жилого помещения, а не его обязанности. Комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему по договору или иному основанию, иногда именуют правом на жилую площадь, понимая под ним особое право на занимаемое им жилое помещение

В содержание субъективного жилищного права входят по меньшей мере следующие правомочия:

а) правомочия на совершение собственных положительных действий, имеющих юридическое значение;

б) правомочие требовать совершения определенных действий от обязанного лица;

в) правомочия на защиту.

Характерная особенность субъективного права заключается в том, что оно дает некоторый "юридический плюс" для его носителя. Возможность совершения известных действий, возможность что-то требовать от других лиц включает момент усмотрения в выборе вариантов поведения из имеющегося у носителя субъективного права возможностей. Основным средством обеспечения субъективного жилищного права является возложение на другое лицо юридической обязанности. Юридическая обязанность - это предписанная обязанному субъекту мера должного поведения его (обязанного лица).

Жилищное правоотношение называется простым, если в нем одному субъективному праву управомоченного лица противостоит одна обязанность обязанного лица. Например, в организационном правоотношении по учету нуждающихся в жилье гражданин, нуждающийся в жилье, вправе подать заявление с приложением необходимых документов о принятии его на учет нуждающихся в жилом помещении, а орган местного самоуправления обязан (при наличии законных оснований) принять гражданина на учет нуждающихся в жилье. В имущественном жилищном правоотношении как управомоченное, так и обязанное лицо имеют права и обязанности, а порой каждый имеет комплекс прав и обязанностей. Такие правоотношения называются структурно-сложными. Рассмотрим, например, структуру содержания имущественного жилищного правоотношения, вытекающего из договора социального найма жилого помещения. Так, наниматель (управомоченное лицо) имеет следующие права:

1) сдавать жилое помещение в поднаем;

2) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;

3) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;

4) осуществлять обмен или замену жилого помещения;

5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Вместе с тем наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) обеспечивать сохранность жилого помещения и не допускать выполнения в нем работ или совершения других действий, приводящих к его порче;

2) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены в ЖК РФ;

3) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей;

4) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещения общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, других помещениях общего пользования;

5) проводить текущий ремонт жилого помещения;

6) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

7) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

8) 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;

9) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или управомоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

10) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

11) при прекращении права пользования жилым помещением сдать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наймодатель (обязанное лицо), в свою очередь, обязан:

1) передать нанимателю юридически и физически свободное от прав иных лиц жилое помещение;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сдаваемое внаем жилое помещение;

3) обеспечить предоставление нанимателю необходимого количества и надлежащего качества коммунальных услуг;

4) осуществлять капитальный ремонт жилого дома.

Наймодатель имеет право:

1) требовать от нанимателя и совместно проживающих с ним членов семьи использовать помещение по его целевому назначению (т.е. использовать помещение для проживания в нем) и в пределах, установленных ЖК РФ;

2) требовать от нанимателя своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При анализе содержания исследуемого правоотношения нельзя не заметить выступающую на первый план тесную связь и взаимную обусловленность прав и обязанностей контрагентов. Так, в этом правоотношении управомоченное лицо может достигнуть определенного результата не непосредственно, а лишь через выполнение обязанности другим лицом. Вместе с тем взаимная обусловленность прав и обязанностей контрагентов находит свое проявление, прежде всего, в том, что в указанном правоотношении каждый из субъектов имеет к другому право требования и одновременно несет обязанность совершения положительных действий в соответствии с правомочиями другого субъекта. Здесь, следовательно, происходит встречное сочетание субъективных жилищных прав и обязанностей, концентрирующихся вокруг объекта правоотношения. Именно наличие у каждого из субъектов прав и обязанностей позволяет сделать вывод, что рассматриваемое правоотношение относится к структурно-сложным. Содержание характеризуемого правоотношения нередко еще более структурно осложняется. Это осложнение может иметь место тогда, когда управомоченное лицо в одностороннем порядке отказывается от договора, скажем, в связи с необходимостью переезда в другой населенный пункт. Наймодатель (обязанное лицо) обязан принять отказ. При описанной ситуации рассматриваемая правовая связь прекращается.

**4.Изменение жилищных правоотношений**

Изменение жилищных отношений является результатом изменения договора найма (договора поднайма, договора аренды) жилого помещения. Договор найма жилого помещения может быть изменён только с согласия нанимателя, совместно проживающих с ним членов его семьи и наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Основаниями для изменения жилищных отношений выступают:

1. Выселение в жилое помещение других членов семьи либо других граждан в качестве временных жильцов;

2. Выбытие из жилого помещения, в том числе в случае смерти;

3. Раздел жилого помещения (заключение договора найма жилого помещения с несколькими совместно проживающими нанимателями);

4. Объединение нанимателей жилого помещения в одну семью;

5. Замена нанимателя либо члена жилищно-строительного и жилищного кооперативов;

6. Получение освободившегося в коммунальной квартире жилого помещения;

7. Отказ нанимателя от излишней жилой площади и предоставление ему жилого помещении меньшего размера взамен занимаемого;

8. Перевод жилого помещения в другой правовой режим (приватизация государственных или муниципальных предприятий, в ведении которых находится жилой фонд, приватизация жилого помещения и т. д.).

По общему правилу в соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ изменение гражданско-правового договора возможно только по соглашению сторон. В случае одностороннего отказа от исполнения договора в какой-либо его части, когда такой отказ допускается законом, договор найма жилого помещения также будет считаться измененным (п. 3 ст. 450 ГК РФ).

По требованию одной из сторон договор найма жилого помещения может быть подвергнут изменению только в судебном порядке и только в случаях, предусмотренных законом:

1. При существенном нарушении договора найма жилого помещения одной из сторон — по требованию другой стороны; существенным признается такое нарушение договора найма жилого помещения одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной мере лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора найма жилого помещения;

2. При существенном изменении обстоятельств, т. е. когда они изменились настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор найма жилого помещения вообще не был бы ими заключен либо был заключен на значительно отличающихся условиях; однако изменение договора найма жилого помещения в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда исключительно в случаях, когда расторжение договора найма жилого помещения противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, которые необходимы для исполнения договора найма жилого помещения на изменившихся условиях.

## 5.Прекращение жилищных правоотношений

Прекращение жилищных отношений влечет за собой прекращение прав и обязанностей сторон — наймодателя, нанимателя, совместно проживающих с нанимателем членов его семьи (п. 2 ст. 453 ГК РФ).

При этом стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента расторжения договора, если иное не установлено законом либо соглашением сторон (п. 4 ст. 453 ГК РФ).

В соответствии со ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон гражданско-правовой договор может быть расторгнут только в судебном порядке и только в случаях, предусмотренных законом.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

В соответствии со ст. 84 ЖК РФ выселение из жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда, занимаемого по договору социального найма, допускается лишь в судебном порядке по трем вариантам:

1. С предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма;

2. С предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма;

3. Без предоставления другого жилого помещения. Истцами по этой категории дел могут быть как граждане, так и представители органов государства.

В соответствии со ст. 85 ЖК РФ, граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;

3) жилое помещение признано непригодным для проживания;

4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (ст. 90 ЖК РФ).

Статья 91 ЖК РФ регулирует порядок выселения нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

В рамках жилищного законодательства не ограничивается срок временного отсутствия, в течение которого лицо продолжат сохранять право на занимаемое им жилое помещение.

Временно отсутствующий гражданин сохраняет права и обязанности нанимателя или члена семьи нанимателя по договору социального найма, в том числе плату за жилое помещение и коммунальные услуги. За временно отсутствующим гражданином сохраняется право состоять на учете в качестве нуждающегося.

Основанием для признания лица временно отсутствующим могут быть:

1) призыв на военную службу,

2) временный выезд из постоянного места жительства по условиям и характеру работы, в связи с командировкой за границу либо с обучением;

3) выезд из жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищного фонда детей в связи с утратой попечения родителей;

4) выезд в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя);

5) выезд для лечения;

6) заключение под стражу;

7) осуждение к лишению свободы и др. Временно отсутствующие жильцы сохраняют право

на дачу согласия при решении некоторых вопросов, возникающих из договора социального найма.

Вместе с тем, в соответствии с ч. 3 ст. 83 ЖК РФ, в случае выезда нанимателя и членов семьи на постоянное место жительства в другое место договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда. Суды удовлетворяют только те исковые заявления, по которым установлен не факт отсутствия гражданина в спорном жилом помещении свыше 6 мес., а факт расторжения им договора найма жилого помещения, если сам гражданин не подал заявление об исключении его из регистрации в спорном жилом помещении.

**6. Защита нарушенных жилищных прав**

Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной гражданским процессуальным законодательством.

Защита жилищных прав осуществляется путем:

1) признания жилищного права;

2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;

3) признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих Жилищному кодексу или принятым в соответствии с ним федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативные правовые акты государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих ЖК РФ или принятым в соответствии с ним федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;

6) иными способами, предусмотренными ЖК РФ или другим федеральным законом.

Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных ЖК РФ и другим федеральным законодательством. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

**Заключение**

Внедрение в жилищную сферу рыночных правоотношений создает все необходимые условия для становления и развития различных форм собственности на жилье, обеспечивает правовое регулирование отношений по заключению сделок с недвижимостью в жилищной сфере, гарантируя этим предусмотренные Конституцией РФ права граждан на жилище и свободу передвижения и выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации. Более того, во-первых, частная собственность на недвижимость в жилищной сфере не может быть ограничена по количеству, размеру и стоимости, во-вторых, защищается равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. В ст. 35 Конституции РФ закреплены гарантии по обеспечению этого права.

Ныне действующим законодательством предусмотрена возможность улучшения своих жилищных условий путем приобретения в собственность жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда за плату. В обеспечение исполнения законодательства Президентом Российской Федерации принято несколько указов, предусматривающих право граждан на получение безвозмездных субсидий и жилищных кредитов на строительство или приобретение жилья.

Законодательством предусмотрено приобретение жилья в собственность даже теми гражданами, которые по общим основаниям не относятся к категории нуждающихся в улучшении жилищных условий; приобретение жилья возможно без ограничения его количества, размеров и стоимости, в том числе путем жилищного строительства, купли-продажи жилья и по договорам мены, дарения или иных сделок и по другим основаниям. Для этой цели граждане имеют право на получение земельного участка под строительство (ст. 218 ГК РФ). В жилищных правоотношениях объектами сделок являются жилые помещения в виде отдельных домов, квартир либо части домов, квартир и т.п.

**Список используемых источников**

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.).
2. Жилищный кодекс РФ от 1 марта 2005 г.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая и третья) (с изм. и доп. от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г.)

Специальная литература:

1. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под. ред. П.В.Крашенинникова. – М., Статут, 2005
2. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. / Под пед. М. Ю. Тихомирова. — М., Издание Тихомирова М.Ю., 2005
3. Российская газета. 2005. 12 января. N 1 (3670).
4. Крашенинников П.В. Жилищное право. - 4-е изд., перераб. и доп. с учетом нового Жилищ. кодекса Рос. Федерации. – М.: Статут, 2005. - 315 с
5. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Норма, 2004. С. 2
6. Жилищное право:учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспрюденция»/[П.В.Алексий и др.];под ред. И.А.Еремичева,П.В.Алексия.-6-ое изд.,перераб. и доп.-М.:ЮНИТИ-ДАНА:Закон и право,2009.-383с.
7. Свердлык Г.А., д.ю.н., профессор, адвокат Адвокатской палаты г. Москвы
8. Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002. С. 52
9. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. М.: Проспект, 1966. С. 25

Иные источники

1. http://help-realty.ru/zhilischnaya\_entsiklopediya/page103.html

2. http://www.advocate-realty.ru/press/unitpress/?id=393789