**Понятие и особенности жилищного права в РФ**

**Содержание**

Введение

1. Основные положения жилищного права Российской Федерации

1.1 Жилищное законодательство РФ

1.2 Субъекты жилищных правоотношений

1.3 Самоуправление в области жилищных отношений

1.4 Основания возникновения жилищных прав и обязанностей, объекты жилищных прав

2. Пределы пользования жилым помещением

3. Жилищный фонд

Заключение

Список использованных источников

**Введение**

Жилищное право играет важную роль в формировании представлений о регулировании общественных отношений в жилищной сфере, а также о единстве российской системы жилищного законодательства.

Жилищное право в нашей стране охватывает вопросы прав и обязанностей субъектов жилищных правоотношений, порядок предоставления и пределы пользования жилыми помещениями, способы управления многоквартирными домами, затрагивает вопросы регистрационного учета граждан по месту жительства, приватизации жилых помещений и др.

Именно поэтому освоение дисциплины «Жилищное право» является важной составляющей полноценной юридической подготовки. Кроме того, исследование жилищного права дает всем гражданам РФ (а не только юристам) теоретическое представление о правовом регулировании отношений, складывающихся в процессе реализации прав на жилище, а также ориентирована на получение практических навыков, таких как использование специальной правовой терминологии, работа с нормативно-правовыми актами, разрешение некоторых практических ситуаций на основе знания правовых норм жилищного законодательства.

**1. Основные положения жилищного права Российской Федерации**

**1.1 Жилищное законодательство РФ**

Жилищное право – это отрасль права, регулирующая однородные общественные отношения, возникающие в сфере владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, в которой объединены нормы и правовые институты различных отраслей права: гражданского, административного, финансового, семейного и др.

Конституция РФ провозгласила в числе основных прав и свобод человека и гражданина право на жилище, которое принадлежит каждому гражданину России от рождения: «Каждый имеет право на жилище»[[1]](#footnote-1) Также Конституцией РФ устанавливается и гарантия охраны этого права: «Никто не может быть произвольно лишен жилища»[[2]](#footnote-2), «Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения»[[3]](#footnote-3). Более того, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны поощрять жилищное строительство, создавать условия для осуществления права на жилище.

Указанное означает, что, во-первых, государство гарантирует каждому гражданину возможность пользования тем жилищем, которое у него имеется на данный момент по тем или иным правовым основаниям, а во-вторых, государство принимает на себя обязанность содействовать тому, чтобы каждый гражданин имел возможность в течение жизни реализовать право на приобретение жилья.

Общие положения Конституции РФ о праве на жилище конкретизируются и раскрываются в нормах жилищного и других отраслей законодательства, устанавливающих соответствующий правовой механизм, посредством которого обеспечивается реализация конституционных прав.

Российское жилищное законодательство состоит из Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, субъектов Федерации и нормативных правовых актов органов местного самоуправления. Жилищное законодательство имеет своей задачей регулирование жилищных отношений.

Ключевым нормативно-правовым актом жилищного законодательства является Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (далее также ЖК РФ), вступивший в законную силу 1 марта 2005 г., а все иные нормативно-правовые акты не должны входить в противоречие с ним. Однако к жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги и пр., применяются нормы соответствующего законодательства, но с учетом требований Жилищного кодекса. Законодательный массив Жилищного кодекса РФ содержит 165 статей, заключенных соответственно в 14 глав и 8 разделов, охватывающих нормы и материального, и процессуального права.

Правительство Российской Федерации вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение Жилищного кодекса РФ, других федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации. Непосредственно в тексте Жилищного кодекса около двадцати ссылок на постановления Правительства Российской Федерации, которыми должны регулироваться жилищные отношения (табл. 1.1).

Необходимо отметить, что акты жилищного законодательства по общему правилу не имеют обратной силы, т.е. применяются к жилищным отношениям, возникшим после вступления актов в законную силу. Соответственно, жилищные споры, возникшие до 1 марта 2005 г., должны разрешаться в соответствии с нормами Жилищного кодекса РСФСР, просуществовавшего с 1983 г.

Таблица 1.1. Жилищные отношения, регулируемые постановлениями Правительства Российской Федерации

|  |  |
| --- | --- |
| Норма ЖК РФ | Регулируемые жилищные отношения и вопросы |
| Часть 3 ст. 15 | Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение |
| Часть 4 ст. 15 | Основания и порядок признания жилого помещения непригодным для проживания |
| Часть 4 ст. 17 | Правила пользования жилыми помещениями |
| Часть 4 ст. 19 | Государственный учет жилищного фонда |
| Часть 5 ст. 23 | О форме и содержании документа, подтверждающего принятие решения о переводе жилого помещения в нежилое или об отказе в таком переводе |
| Часть 2 ст. 26 | О форме заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения |
| Часть 5 ст. 26 | О форме и содержании документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения или об отказе в таком согласовании |
| Часть 10 ст. 32 | Порядок признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу |
| Часть 3 ст. 39 | Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме |
| Часть 4 ст. 51 | Перечень заболеваний, при которых невозможно совместное с больным проживание |
| Часть 2 ст. 63 | Утверждение типового договора социального найма |
| Часть 2 ст. 92 | Порядок отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду |
| Часть 8 ст. 100 | Утверждение типового договора найма специализированного жилого помещения |
| Часть 11 ст. 155 | Порядок перерасчета платежей за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия граждан |
| Часть 10 ст. 156 | Порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилых помещений в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами в многоквартирном доме |
| Часть 1 ст. 157 | Правила предоставления коммунальных услуг |
| Части 7, 9 ст. 159 | Порядок определения размера субсидий и их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановления и прекращения субсидий, порядок определения состава семьи получателя и исчисления совокупного дохода такой семьи, особенности предоставления отдельным категориям граждан |
| Часть 4 ст. 161 | Проведение конкурса по отбору управляющей организации для многоквартирного дома |
| Часть 1 ст. 163 | Порядок управления многоквартирным домом, все квартиры в котором находятся в государственной собственности |

Предметом регулирования жилищного законодательства являются правоотношения субъектов в жилищной сфере по поводу:

1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, 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 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 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.

**1.2 Субъекты жилищных правоотношений**

Участниками (субъектами) жилищных правоотношений могут являться граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Федерации, муниципальные образования. Участниками жилищных правоотношений могут являться также иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица, за исключением случаев, предусмотренных законом. Например, указанные лица не могут быть нанимателями жилых помещений по договорам социального найма.

Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими, не нарушая прав, свобод и законных интересов других лиц. Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования им, в том числе в праве получения коммунальных услуг. Жилищные права граждан могут быть ограничены только в исключительных случаях, предусмотренных законодательством.

Федеральные, региональные (субъектов Федерации) и местные органы власти наделены полномочиями в области жилищных отношений, которые в соответствии с законодательством распределены между ними (табл. 1.2).

Таблица 1.2. Полномочия органов власти в области жилищных отношений

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Органы государственной власти РФ | Органы государственной власти субъекта РФ | Органы местного самоуправления |
| 1 | 2 | 3 |
| Учет жилищного фонда |
| • Определение порядка государственного учета жилищного фонда | • Государственный учет жилищного фонда субъекта РФ | • Учет муниципального жилищного фонда |
| Предоставление жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда по договорам социального найма |
| • Определение оснований признания граждан малоимущими• Определение оснований предоставления жилых помещений жилищного фонда РФ гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, категории которых установлены федеральным законом• Определение порядка предоставления малоимущим гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда | • Установление порядка определения дохода и стоимости имущества членов семьи в целях признания малоимущими• Определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях• Определение порядка предоставления установленным законом субъекта РФ категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ | • Установление размера дохода и стоимости имущества членов семьи в целях признания малоимущими• Ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма• Предоставление жилых помещений малоимущим гражданам |
| Предоставление специализированных жилых помещений по договорам найма |
| • Определение оснований предоставления специальных жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда | • Определение порядка предоставления жилых помещений специализированного фонда субъекта РФ | • Определение порядка предоставления жилых помещений муниципального фонда |
| Переустройство и перепланировка |
| • Определение условий и порядка переустройства и перепланировки |  | • Согласование и определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства(перепланировки) или об отказе в нем |
| Признание непригодными для проживания жилых помещений |
| • Определение оснований и порядка признания помещений непригодными для проживания• Признание жилых помещений жилищного фонда РФ непригодными для проживания | • Признание жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ непригодными для проживания | • Признание жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания |
| Осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства |
| • Жилищного фонда РФ | • Жилищного фонда субъекта РФ | • Муниципального жилищного фонда |
| Иные вопросы |
| • Установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме• Определение порядка организации и деятельности жилищных кооперативов• Определение порядка организации и деятельности ТСЖ, определение оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений• Правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями• Установление структуры платыза жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы• Иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти РФ Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законами | • Иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти субъектов РФ Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законами и не отнесенные к компетенции органов государственной власти РФ и органов местного самоуправления | • Принятие решений о переводе жилых помещений в нежилыеи нежилых помещений в жилые• Иные вопросы, отнесенные компетенции органов местного самоуправления Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законамии законами субъектов РФ |

**1.3 Самоуправление в области жилищных отношений**

Немаловажную роль в области жилищных отношений играют инициативы населения, которые могут выражаться в такой форме участия населения в осуществлении местного самоуправления, как территориальное общественное самоуправление.

Согласно Федеральному закону от 28 августа 1995 г. №154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», под территориальным общественным самоуправлением (далее также – ТОС) понимается самоорганизация граждан по месту их жительства на части территории муниципального образования (территориях поселений, не являющихся муниципальными образованиями, микрорайонов, кварталов, улиц дворов и других территориях) для самостоятельного и под свою ответственность осуществления собственных инициатив в вопросах местного значения непосредственно населением или через создаваемые им органы территориального общественного самоуправления. В соответствии с уставом муниципального образования указанные органы могут являться некоммерческими юридическими лицами.

Порядок организации и осуществления ТОС определяется уставом муниципального образования в соответствии с законами субъекта РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Например, создание и деятельность ТОС в Новосибирске регулируется Уставом города Новосибирска, утвержденным решением Новосибирского городского собрания депутатов от 5 октября 1995 г. №74, и Положением о территориальном общественном самоуправлении в городе Новосибирске, утвержденным решением Новосибирского городского совета депутатов от 19 апреля 2006 г. №230.

Органы ТОС могут осуществлять хозяйственную деятельность по содержанию жилищного фонда и благоустройству территории как за счет средств граждан, так и на основании договоров между органами ТОС и муниципалитетом.

**1.4 Основания возникновения жилищных прав и обязанностей, объекты жилищных прав**

Жилищные права и обязанности субъектов жилищных правоотношений могут возникать из следующих оснований:

1) договоров и иных сделок;

2) соответствующих актов государственных органов и органов местного самоуправления;

3) судебных постановлений;

4) приобретения в собственность жилых помещений;

5) членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;

6) по иным, предусмотренным законом, основаниям.

Объектами жилищных прав являются жилые помещения. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

Виды жилых помещений:

• жилой дом, часть жилого дома;

• квартира, часть квартиры;

• комната.

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования. Жилой дом может быть индивидуальным или многоквартирным, под которым понимается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме.

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 и помещений вспомогательного использования.

Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей 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.

**2. Пределы пользования жилым помещением**

Жилое помещение предназначено для проживания граждан. Однако допускается его использование для осуществления профессиональной деятельности или индивидуального предпринимательства проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Но не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нем граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, а также порядок признания жилых помещений непригодными для проживания установлены Постановлением Правительства 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».

**3. Жилищный фонд**

Совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации, составляет жилищный фонд. Жилищный фонд подлежит обязательному государственному учету, что предполагает технический учет с проведением технической инвентаризации и технической паспортизации. Уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и органами государственной власти субъектов Федерации осуществляется государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также за соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям.

Жилищный фонд можно классифицировать по форме собственности и по целям использования. По форме собственности жилищный фонд подразделяется на:

1) частный жилищный фонд – собственность граждан и юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд – собственность Российской Федерации и субъектов Федерации;

3) муниципальный жилищный фонд – собственность муниципальных образований. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования – совокупность жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам социального найма из государственного и муниципального жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд – совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан (учащихся, студентов, служащих, вынужденных переселенцев, беженцев и пр.);

3) индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования.

Ниже приведена таблица соответствия жилых помещений жилищным фондам с учетом их классифицирующих оснований (табл. 1.3).

Таблица 1.3. Соответствие жилых помещений жилищным фондам с учетом их классифицирующих оснований

|  |  |
| --- | --- |
| Жилые помещения | В зависимости от целей использования |
|  | Жилищный фонд социального использования | Специализированный жилищный фонд | Индивидуальный жилищный фонд | Жилищный фонд коммерческого использования |
| В зависимости от формы собственности | Частный жилищный фонд | - | ' – | + | + |
|  | Государс-твенный жилищный фонд |  | + | - | + |
|  | Муниципальный жилищный фонд | + | + | - | + |

Вышеуказанная таблица наглядно иллюстрирует возможную принадлежность жилых помещений жилищным фондам. Так, например, жилое помещение частного жилищного фонда не может выступать в качестве жилого помещения жилищного фонда социального использования, т.е., являясь частной собственностью, не может быть предметом договора социального найма жилого помещения; жилое помещение государственного жилищного фонда может одновременно быть жилым помещением специализированного жилищного фонда, т.е., являясь государственной собственностью, может быть предоставлено в качестве специализированного жилья и т.д.

Правильная квалификация жилых помещений по отнесению к соответствующему жилищному фонду часто имеет практическое значение при разрешении жилищных споров.

**Заключение**

Право на жилище – одно из главнейших прав человека.

Согласно Конституции РФ право на жилище принадлежит каждому гражданину России от рождения. Никто не может быть произвольно лишен жилища, проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.

Жилищное право – это отрасль права, регулирующая однородные общественные отношения, возникающие в сфере владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, в которой объединены нормы и правовые институты различных отраслей права: гражданского, административного, финансового, семейного и др.

Знание жилищного права является главнейшим условием в защите собственных прав.

**Список использованных источников**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.).

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ.

3. Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г.

4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

5. Федеральный закон от 28 августа 1995 г. №154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

6. Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

7. Постановление Правительства РФ 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».

1. Конституция РФ. - Ст. 40 [↑](#footnote-ref-1)
2. Там же [↑](#footnote-ref-2)
3. Там же. – Ст. 25 [↑](#footnote-ref-3)