**Конспект по жилищному праву**

Московский институт международных экономических отношений

Рязань 2009 г.

Тема 1. Понятие жилищного права.

Для регулирования правоотношений, связанных с удовлетворением потребностей людей в жилище, то есть жилищных правоотношений, в законодательстве имеется большая совокупность нормативных актов, называемая жилищным правом.

Жилищно-правовой метод регулирования представляет собой совокупность юридических средств и приемов, которые регулируют жилищные отношения. Его особенностью является разумное сочетание императивного и диспозитивного методов. Императивный метод основан на принуждении, обязательных для исполнения указаниях, обязанностях, запретах, это метод, направленный на обеспечение предписанного государством строго обязательного поведения субъектов. Диспозитивность же - это метод автономии, дозволения, наделения субъектов инициативой.

Под принципами жилищного права понимаются основные положения правового регулирования жилищного права. В систему принципов жилищного права входят

неприкосновенность жилища,

недопустимость произвольного лишения жилья,

свобода выбора места жительства,

доступность пользования жилищным фондом,

целевое использование жилищного фонда.

Как отрасль права жилищное право является системой правовых норм и институтов, регулирующих отношения в сфере обеспечения прав гражданина на жилье. К источникам жилищного права относятся Конституция РФ, федеральные законы, законы субъектов РФ, а также подзаконные нормативно-правовые акты РФ и ее субъектов.

Поскольку Конституция РФ отнесла жилищное законодательство к предметам совместного ведения РФ и ее субъектов, то законы в жилищной сфере могут быть федеральными законами или законами субъектов РФ. При отсутствии федерального закона, регулирующего определенные жилищные отношения, субъект РФ может принять свой закон. После принятия федерального закона законы субъектов РФ должны быть приведены в соответствие с ним.

Таким образом, федеральные законы являются правовой базой для законов субъектов РФ.

Конституционные основы жилищного права включают в себя

нормы, напрямую регулирующие положения жилищного права,

многочисленные нормы, хотя и не касающиеся жилищного права вплотную, однако косвенно затрагивающие жилищную сферу или имеющие применение по аналогии.

Закрепляя в ст. 40 право на жилище, Конституция РФ относит его к числу основных прав, неотъемлемо принадлежащих каждому гражданину от рождения. Конституция РФ определяет многоаспектность права на жилище:

каждый имеет право на уже имеющееся у него жилище,

каждый имеет право на получение жилища,

существует запрет произвольного лишения права на жилище,

обеспечение права на жилище вменяется в обязанности государства и муниципальных образований,

существуют различные виды жилищных фондов,

осуществляются поддержка жилищных прав малоимущих граждан и предоставление им жилья бесплатно или за доступную цену.

Ст. 45 Конституции РФ закрепляет неприкосновенность жилища. Никто не имеет права проникать в помещение вопреки желанию его хозяев. Немаловажное значение имеет право на свободу передвижения, выбора места пребывания и жительства, закрепленное ч. 1 ст. 27 Конституции РФ.

Целью федеральной жилищной политики РФ являются

обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан,

осуществление строительства и реконструкции жилищных фондов,

создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования,

развитие конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда.

Тема 2. Жилищный фонд в Российской Федерации.

Жилищная сфера - это строительство и реконструкция жилища, сооружений и элементов его инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт, а также жилищные и гражданские правоотношения, связанные с жилищным фондом. Жилищный фонд образуют все жилые дома, а также жилые помещения любой формы собственности независимо от их использования, находящиеся на территории РФ. Жилищный фонд классифицируется следующим образом:

жилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц (частный жилищный фонд),

жилые помещения, принадлежащие на праве собственности РФ (жилищный фонд РФ) и субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ), то есть государственный жилищный фонд,

жилые помещения, принадлежащие на праве собственности городским или сельским поселениям либо другим муниципальным образованиям (муниципальный жилищный фонд).

В жилищный фонд включаются

жилые дома, входящие в государственный и муниципальный жилищный фонд, предоставляемые гражданам по договорам социального найма жилых помещений,

служебные и специализированные жилые помещения,

индивидуальные жилые помещения,

помещения, предназначенные для коммерческого использования.

К государственному жилищному фонду относится жилищный фонд, находящийся в государственной собственности РФ и ее субъектов, в том числе в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий и учреждений, относящихся к федеральной собственности РФ и ее субъектов.

Муниципальный жилищный фонд включает в себя жилищный фонд, находящийся в собственности городского, сельского или иного муниципального образования, том числе в хозяйственном ведении и оперативном управлении муниципальных предприятий и учреждений.

Частный жилищный фонд включает в себя жилищный фонд, находящийся в собственности юридических лиц, построенный или приобретенный за счет средств частных собственников в домах товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях.

Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 года, отмененный с 1 марта 2005 года Федеральным законом от 22 декабря 2004 года № 189-ФЗ, относил жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям к общественному жилищному фонду.

Жилищным фондом социального назначения называют совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Часть 5 ст. 7 Закона РФ от 24 декабря 1992 года № 4218-I, исключенная Федеральным законом от 21 апреля 1997 года № 68-ФЗ, относила к жилищному фонду в коллективной собственности фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности субъектов различных форм собственности. Оба названных закона отменены с 1 марта 2005 года Федеральным законом от 22 декабря 2004 года № 189-ФЗ.

Жилищный фонд коммерческого найма - это совокупность жилых помещений, которые используются собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования и по иным договорам либо предоставлены собственниками лицам во владение или в пользование.

Маневренный жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, предоставляемых гражданам по договору, основанному на срочном и возмездном пользовании недвижимым имуществом, принадлежащим собственнику.

Жилые помещения из жилищных фондов для временного поселения беженцев и вынужденных переселенцев должны отвечать санитарным и техническим требованиям и, если нет специальной оговорки в законодательстве РФ, предоставляться в размере не ниже нормы жилой площади, установленной для общежитий.

Тема 3. Управление жилищным фондом.

К компетенции органов государственной власти РФ и ее субъектов в управлении жилищным фондом относится, в частности,

определение порядка организации и деятельности жилищно-строительных и жилищных кооперативов,

определение правового положения членов жилищно-строительных и жилищных кооперативов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативов,

определение порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, определение правового положения их членов.

Госстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим на коллегиальной основе межотраслевую координацию и функциональное регулирование деятельности в области строительства, архитектуры, градостроительства, жилищной политики, жилищно-коммунального комплекса и его реформирования во взаимодействии с органами исполнительной власти субъектов РФ. В ведении Госстроя России находятся государственные унитарные предприятия, учреждения и организации.

Госстрой России осуществляет свою деятельность во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, а также с органами исполнительной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, организациями и общественными объединениями.

Основными задачами Госстроя России, в частности, являются

осуществление межотраслевой координации и функционального регулирования деятельности в области строительства, архитектуры, градостроительства, жилищной сферы, жилищно-коммунального хозяйства, производства строительных материалов, конструкций и деталей,

координация деятельности исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления по реформированию жилищно-коммунального хозяйства путем постепенного перевода его на самоокупаемость,

участие в создании государственного земельного кадастра и государственного градостроительного кадастра, развитии рынка земельных участков для осуществления градостроительной деятельности.

Установленная доля домовладельца в праве общей долевой собственности определяет его долю в обязательных платежах на содержание и ремонт общего имущества, а также долю голосов на общем собрании.

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК РФ, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также ЖК РФ.

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством РФ.

Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию с оформлением технических паспортов жилых помещений.

Государственный контроль использования и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности осуществляется уполномоченными органами государственной власти РФ и ее субъектов РФ в соответствии с нормативными правовыми актами РФ.

В составе объектов жилищного права можно выделить кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, а также иные объекты недвижимости. В кондоминиум могут входить не только жилые помещения одного дома, но и несколько зданий. Для пользования имуществом кондоминиума создаются товарищества собственников жилья - объединения собственников жилья для совместного управления общей долевой собственностью в многоквартирном доме. Товарищества собственников жилья обеспечивают эксплуатацию комплекса общего недвижимого имущества, владение им, пользование и в установленных пределах распоряжение.

Тема 4. Жилые дома и жилые помещения.

Жилым помещением называют объект вещных прав, имеющий особый правовой режим и предназначенный для проживания людей. К жилым помещениям относятся квартиры, комнаты в коммунальных квартирах и в общежитиях, жилые служебные помещения. Жилые помещения должны отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным нормативным требованиям. Жилым домом является здание, большинство помещений в котором жилые, а другие предназначены для обслуживания проживающих в жилых помещениях людей. Жилая квартира - это конструктивно обособленная сложная функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, предназначенная для проживания граждан и состоящая из одной или нескольких комнат, а также вспомогательных помещений. Жилая комната - непосредственно предназначенная для проживания конструктивно обособленная часть квартиры.

При предоставлении жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма приоритетное значение приобретают жилищные нормы. Соблюдение установленных законодательством жилищных норм имеет место также при заключении договора коммерческого найма либо поднайма жилого помещения.

В домах государственного и муниципального жилищных фондов жилое помещение предоставляется гражданам по договору социального найма либо в поднаем в пределах нормы жилой площади, приходящейся на одного человека.

По договору коммерческого найма ограничение на размер предоставляемой жилой площади не обязательно, однако согласно ч. 2 ст. 679 и ч. 1 ст. 680 ГК РФ, вселение в квартиру с согласия нанимателя граждан допускается лишь при сохранении нормы предоставления жилой площади. Кроме того, ст. 685 ГК РФ допускает заключение договора поднайма жилого помещения только при условии соблюдения требований законодательства о норме предоставления жилой площади.

Преобладающее значение для постановки гражданина, претендующего на получение жилого помещения из домов государственного или муниципального жилищного фонда, на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий имеет так называемая учетная норма, которая устанавливается органом местного самоуправления (ст. 50 ЖК РФ).

Ст. 159 ЖК РФ предоставляет нанимателям жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, членам жилищных кооперативов и собственникам жилых помещений право на субсидии, обеспечивающие оплату жилья в пределах социальной нормы площади.

В соответствии со ст. 105 и 106 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях и жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее 6 кв. м на человека.

Дополнительная площадь предоставляется категориям гражданам, право которых установлено различными правовыми актами РФ.

Освобождающиеся изолированные жилые помещения в коммунальных квартирах, где проживают несколько нанимателей, должны предоставляться проживающим в этой квартире нуждающимся в улучшении жилищных условий, а при отсутствии таковых - гражданам, имеющим жилую площадь менее установленной нормы предоставления, при этом учитывается право на дополнительную площадь.

К жилым помещениям специального назначения относятся общежития, гостиницы, маневренный жилищный фонд, дома для престарелых лиц, инвалидов и ветеранов.

Общежитиями называются специально построенные или переоборудованные для проживания работников, студентов, учащихся и иных граждан в период работы или учебы. Основанием прекращения найма жилого помещения в общежитии является прекращение трудовых отношений, учебы, увольнение со службы. Гостиница - это дом для временного проживания приезжающих с помещениями для проживания и обслуживанием. Маневренный жилищный фонд предназначен, в частности, для отселения граждан в случае стихийных бедствий, утраты заложенных жилых помещений, при необходимости капитального ремонта. Дома для престарелых лиц, инвалидов и ветеранов являются медико-социальными учреждениями, предназначенными для постоянного проживания престарелых лиц, инвалидов и ветеранов, нуждающихся в уходе, бытовом и медицинском обслуживании.

Выселение из жилых помещений специального назначения производится по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, и только в судебном порядке.

Тема 5. Требования, предъявляемые к жилым помещениям.

В соответствии со ст. 17 ЖК РФ жилые дома и жилые помещения предназначены для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве жилых служебных помещений и общежитий. Предоставление помещений в жилых домах для нужд промышленного характера не допускается.

Согласно ст. 15 ЖК РФ жилое помещение, предоставляемое гражданам для постоянного проживания, должно быть благоустроенным и отвечать требованиям, установленным Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами.

Для рассмотрения вопросов о непригодности жилых домов и жилых помещений для постоянного проживания создаются межведомственные комиссии, состоящие из представителей органа местного самоуправления, жилищной организации, санитарно-эпидемической станции, государственного пожарного надзора, бюро технической инвентаризации и других ведомств.

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ.

Переустройство жилых помещений представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение допускается только с учетом соблюдения требований ЖК РФ. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если

доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям,

отсутствует техническая возможность оборудовать доступ к переводимому помещению,

переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания,

право собственности на переводимое помещение обременено.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома, или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо представляет в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения

заявление о переводе помещения,

правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии),

технический паспорт переводимого помещения,

поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение,

подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства или перепланировки переводимого помещения в случае, если переустройство или перепланировка требуется для обеспечения использования такого помещения в качестве нежилого.

Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать предоставления других документов. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений.

Решение о переводе или об отказе в переводе должно быть принято по результатам рассмотрения документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления документов. Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения выдает или направляет заявителю по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие решения.

Тема 6. Правовые основы обеспечения граждан жилыми помещениями.

Ст. 52 ЖК РФ регламентирует признание гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий. Принятие гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий происходит по его заявлению по месту жительства. Как правило, жилое помещение по договору социального найма предоставляется гражданам, постоянно проживающим на территории данного населенного пункта.

Одним из главнейших оснований признания нуждающимся в улучшении жилищных условий является обеспеченность общей площадью жилого помещения на одного члена семьи меньше учетной нормы. Категории граждан, признаваемых нуждающимися в жилых помещениях, представляемых по договору социального найма перечислены в п. 1 ст. 51 ЖК РФ. Субъектами РФ могут предусматриваться дополнительные элементы порядка предоставления жилья.

Дополнительная площадь предоставляется гражданам в исключительных случаях. Правовой основой предоставления дополнительной жилой площади является ЖК РФ. В соответствии с ч. 2 ст. 58 ЖК РФ жилое помещение может быть предоставлено с превышением социальной нормы площади жилого помещения, если оно представляет собой одну комнату либо однокомнатную квартиру или предназначено для вселения граждан, страдающих тяжелыми формами хронических заболеваний. При этом важно учесть, что право на дополнительную площадь не может быть использовано управомоченными на то гражданами в качестве права на получение отдельного жилого помещения, пригодного для проживания. Дополнительная площадь не может выступать самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения, она предоставляется только одновременно с предоставлением основного жилья в пределах нормы жилой площади либо после получения основного жилья. Дополнительная площадь также не может быть подвергнута самостоятельному отчуждению, то есть она становится неотъемлемой частью жилого помещения, принадлежащего управомоченному гражданину на основании договора социального найма.

Дополнительная площадь предоставляется, как правило, в виде отдельной изолированной комнаты. В случае невозможности предоставления отдельной комнаты должна быть предоставлена дополнительная площадь, равная 10 кв. м жилой площади.

Право на получение дополнительной жилой площади в размере 10 кв. м установлено для отдельных категорий граждан, к которым относятся, в частности,

инвалиды Великой Отечественной войны и семьи погибших либо пропавших без вести воинов или партизан и приравненные к ним в установленном порядке лица,

Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, а также лица, награжденные орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней,

лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, например, всех передающихся воздушно-капельным, половым и иным путем тяжелых хронических заболеваний, тяжелых психических заболеваний, тяжелых хронических заболеваний, при которых окружающим невыносимо постоянно находиться вблизи лица, страдающих каким-либо из этих заболеваний,

беременные женщины, начиная с шестого месяца беременности,

лица, пребывавшие в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых действий по защите СССР, партизаны гражданской и Великой Отечественной войн, а также другие лица, принимавшие участие в боевых действиях по защите СССР,

инвалиды труда I и II групп и инвалиды I и II групп из числа военнослужащих,

семьи лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, выполнении долга гражданина СССР по спасанию человеческой жизни и по охране правопорядка,

матери, которым присвоено звание «Мать-героиня», многодетные семьи (на федеральном уровне это семьи, имеющие трех и более детей) и одинокие матери,

семьи при рождении близнецов.

Граждане снимаются с учета нуждающихся в жилых помещениях в случаях, установленных п. 1 ст. 56 ЖК РФ.

Тема 7. Предоставление гражданам жилых помещений.

Предоставление жилых помещений гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, происходит в порядке очередности исходя из времени принятия их на учет и включения в списки на получение жилых помещений.

Во внеочередном порядке имеют право на получение жилого помещения малоимущие и нуждающиеся в жилых помещениях граждане, жилище которых стало непригодным для проживания в результате аварийного состояния, стихийного бедствия или другой чрезвычайной ситуации и ремонту или реконструкции не подлежит.

Договор социального найма жилого помещения заключается только в письменной форме между жилищно-эксплуатационной организацией или соответствующим предприятием, имеющим свой жилищный фонд, и гражданином. Основанием заключения договора социального найма является решение о предоставлении помещения жилищного фонда социального использования.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан

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

обеспечивать сохранность жилого помещения,

поддерживать надлежащее состояние жилого помещения,

производить текущий ремонт жилого помещения,

своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги,

информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе в установленном порядке

вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц,

сдавать жилое помещение в поднаем,

разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов,

осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения,

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

В обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма входят

передача нанимателю свободного от прав иных лиц жилого помещения,

осуществление капитального ремонта жилого помещения,

иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Договор социального найма отличается от договора коммерческого найма тем, что он бессрочен, а договор коммерческого найма заключается на срок, не превышающий пяти лет. По договору коммерческого найма помещение предоставляется во владение и пользование, по договору социального найма помещение может предоставляться как во владение и пользование, так и только в пользование. По договору социального найма помещение предоставляется из государственного, муниципального или общественного фондов, в договоре социального найма собственник имущества так жестко не оговаривается. Жилое помещение по договору социального найма предоставляется гражданам в пределах нормы жилой площади, за исключением случаев, когда граждане имеют право на дополнительную площадь, договор коммерческого найма заключается в отношении изолированного жилого помещения, пригодного для постоянного проживания. Основанием вселения в жилое помещение по договору социального найма является договор социального найма, выдаваемый на основании решения распорядителя социального фонда, а при коммерческом найме - договор коммерческого найма. Паспорт жилого помещения представляет собой документ, содержащий техническую и иную информацию о жилом помещении, связанную с обеспечением соответствия жилого помещения установленным требованиям.

Тема 8. Приобретение гражданами жилых помещений в частную собственность.

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.

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором.

Участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом. Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников.

По соглашению участников совместной собственности, а если такое согласие не достигнуто, по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц. Если она не может быть определена на основании закона или соглашения, доли считаются равными.

Участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома.

Право собственности на новое жилье, построенное лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Право собственности на жилье, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему жилье переходит по наследству к другим лицам.

Член жилищного или жилищно-строительного кооператива полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, предоставленную ему кооперативом, приобретает право собственности на нее.

Приватизацией жилья называется передача государственного или муниципального жилья безвозмездно в собственность отдельных лиц. Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.

Права на вступление в жилищно-строительные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста шестнадцати лет, и юридические лица. Категории граждан, указанные в ст. 49 ЖК РФ, имеют преимущественное право на вступление в жилищно-строительные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти РФ, ее субъектов или органов местного самоуправления.

Для долевого строительства многоквартирных домов на основании договора участия в долевом строительстве могут инвестироваться денежные средства граждан и юридических лиц.

Государством поощряется строительство индивидуальных жилых домов.

Строительство и покупка жилья поддерживается кредитами и субсидиями.

Тема 9. Оформление прав на жилье и сделок с ним.

Сделки с жилыми помещениями не нуждаются в нотариальном удостоверении, так как введение государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним с 1 марта 1998 года делает такое нотариальное удостоверение излишним.

Государственная регистрация права на жилье - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на жилье может быть оспорено только в судебном порядке. Государственная регистрация прав проводится на всей территории РФ. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в единый государственный реестр. Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа.

Основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения или обременения прав на недвижимое имущество являются

акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания,

договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки,

акты или свидетельства о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения,

свидетельства о праве на наследство,

вступившие в законную силу судебные решения,

акты или свидетельства о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания,

иные акты передачи прав на недвижимое имущество заявителю в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения.

Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, являются план земельного участка, участка недр и план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера.

Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется учреждением юстиции по регистрации прав.

Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением указанных выше, если представленные им документы отвечают требованиям ст. 18 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и если иное не установлено законодательством РФ.

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение или обременение прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в едином государственном реестре прав. Они должны содержать описание жилья и вид права, в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц. Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения.

Налог с имущества физических лиц, переходящего в порядке наследования или дарения, в том числе и жилых помещений, отменен с 1 января 2006 года.

Тема 10. Обмен и сохранение жилого помещения.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих вместе с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю. Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе потребовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах.

Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашения об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении. Обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение четырнадцати рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется на основании заключенного между указанными нанимателями договора об обмене жилыми помещениями.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах РФ.

Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников при соблюдении требований п. 1 ст. 70 ЖК РФ.

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в случае, если

к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения,

право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается судом,

обмениваемое жилое помещение признано непригодным для проживания,

принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях,

принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством или перепланировкой жилых помещений в этом доме,

в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне, предусмотренном в подп. 4 п. 1 ст. 51 ЖК РФ.

Договором мены жилого помещения называется гражданско-правовой договор, по которому каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне одно жилое помещение в обмен на другое жилое помещение. Он отличается от договора обмена тем, что при договоре мены происходит передача права собственности на жилое помещение.

Конституционное право граждан РФ на жилище среди прочих правомочий предполагает также сохранение жилой площади за временно отсутствующими гражданами на все время отсутствия. В рамках жилищного законодательства не ограничивается срок временного отсутствия, в течение которого лицо продолжает сохранять право на занимаемое им жилое помещение. ЖК РСФСР, утративший силу с 1 марта 2005 года в соответствии с Федеральным законом от 22 декабря 2004 года № 189-ФЗ, предусматривал бронирование жилого помещения, его сроки, порядок выдачи охранного свидетельства. ЖК РФ бронирование жилых помещений не предусмотрено.

Тема 11. Изменение и прекращение жилищных правоотношений.

Пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с ЖК РФ и договором социального найма. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме. Поднаниматели и временные жильцы не имеют самостоятельных прав пользования жилым помещением.

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

Основаниями прекращения жилищных правоотношений являются

смерть нанимателя жилого помещения,

гибель жилого помещения,

непригодность жилого помещения для дальнейшего проживания в нем,

истечение срока действия найма или поднайма жилого помещения,

досрочное прекращение найма или поднайма жилого помещения.

Принудительное изъятие недвижимости в жилищной сфере без согласия собственника не допускается, если иное не предусматривается законом. Принудительное изъятие недвижимости по основаниям, предусмотренным законом, при отсутствии согласия собственника может производиться лишь на основе решения суда.

Выселение из жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, допускается лишь в судебном порядке с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма, с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма или без предоставления другого жилого помещения.

Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством применяется в случаях, если

жилое помещение признано непригодным для постоянного проживания,

производится выселение из жилого помещения, расположенного в доме, который подлежит сносу, и, согласно ст. 86 ЖК РФ такое выселение производится в связи с отводом земельного участка для государственных или муниципальных нужд,

выселяются члены семей военнослужащих, должностных лиц органов внутренних дел, органов государственной безопасности, таможенных органов, погибших, умерших или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы либо служебных обязанностей,

производится выселение в связи с капитальным ремонтом при предоставлении взамен занимаемого другого жилого помещения.

Согласно жилищному законодательству РФ выселение с предоставлением другого жилого помещения выселяемому гражданину и постоянно проживающим с ним членам его семьи производится в случаях выселения

из жилых служебных помещений граждан, которые попадают в перечень лиц, имеющих право на предоставление другого жилого помещения,

из общежитий граждан, подпадающих под перечень лиц, приведенный в ст. 103 ЖК РФ,

граждан в связи с не внесением платы за жилье или коммунальные услуги,

собственника заложенного жилого помещения и членов его семьи в случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение.

В рамках жилищного законодательства РФ выселяются из занимаемого жилого помещения без предоставления взамен другого жилого помещения

при бесхозяйственном обращении с жилым помещением, его разрушении, использовании его в не предусмотренных для него целях, систематическом использовании жилого помещения не по назначению, самовольном вселении в жилое помещение,

из жилых служебных помещений и общежитий,

поднаниматели, временные жильцы, родители, лишенные родительских прав.

Тема 12. Оплата жилья и коммунальных услуг. Охрана жилищных прав и защита их в суде.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма вносят плату за пользование жилым помещением наймодателю, а плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги - управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Субсидии на оплату жилого помещения предоставляются гражданам, если их расходы на оплату жилого помещения, рассчитанные исходя из размеров региональных стандартов, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле в совокупном доходе семьи.

Члены товарищества собственников жилья или специализированного потребительского кооператива оплачивают жилье в порядке, установленном соответствующей организацией.

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья или специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы указанные организации, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

В соответствии со ст. 45 Конституции РФ гарантируется государственная защита прав, в том числе и жилищных, человека в РФ.

Жилищные права человека защищаются всеми предусмотренными законом способами: административным, судебным, самозащитой и другими.

Любой человек при нарушении его жилищных прав может обратиться к прокурору. В рамках предоставленных законом полномочий прокурор приносит протест, представление или предостережение. Прокурор приносит протест на противоречащий закону правовой акт в орган или должностному лицу, издавшему этот акт, либо в вышестоящий орган или вышестоящему должностному лицу. Представление об устранении нарушений закона выносится прокурором или его заместителем в полномочный орган или полномочному должностному лицу и подлежит безотлагательному рассмотрению. При наличии в описанных им в заявлении или жалобе нарушениях закона признаков состава преступления, предусмотренных УК РФ, прокурор имеет право возбудить уголовное дело. С жилищным правом связаны составы таких преступлений, как, например, незаконное проникновение в жилище, приобретение квартиры путем вымогательства, мошенничества или использования поддельных документов.

Суд рассматривает споры в жилищной сфере как между физическими лицами, например, нанимателем и членами его семьи или собственником и арендатором, так и между гражданами, с одной стороны, и жилищными, коммунальными и регистрационными службами, с другой. Решения и действия или бездействие органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц также могут быть обжалованы в суд. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

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

Защита жилищных прав в суде осуществляется путем

признания жилищного права,

восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права,

пресечения действий, нарушающих или создающих угрозу его нарушения,

иными способами, предусмотренными федеральными законами.

**Список литературы**

Айман Т.О. Жилищное право Российской Федерации. - М., 2002.

Гражданский кодекс РФ. Часть 1 от 21 октября 1994 года, часть 2 от 22 декабря 1995 года.

Жилищный кодекс РФ от 22 декабря 2004 года № 188-ФЗ.

Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 года (отменен с 1 марта 2005 года Федеральным законом от 22 декабря 2004 года № 189-ФЗ).

Жилищное право. Под ред. Еремичева И.А., Алексия П.В. - М., 2005.

Конституция РФ, принятая на всенародном голосовании 12 декабря 1993 года.

О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. Федеральный закон от 26 января 1996 года № 15-ФЗ.

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ.

О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации. Закон РФ от 4 июля 1991 года № 1541-1.

О внесении изменений и дополнений в закон Российской Федерации «О прокуратуре Российской Федерации». Федеральный закон от 17 ноября 1995 года № 168-ФЗ.

Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

Положение по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания, утвержденное приказом Минжилкомхоза РСФСР от 5 ноября 1985 года № 529.

Типовое положение о доме для престарелых и инвалидов, утвержденное постановлением Госкомтруда СССР от 20 июня 1978 года № 202.

Уголовный кодекс РФ от 13 июня 1996 года № 63-ФЗ.