

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Экономика природопользования и кадастра»

Лекционный материал
по дисциплине
«Жилищное право»
для магистров 1 курса обучения
Направление подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

г. Ростов-на-Дону, 2019 г.

1. Понятие, предмет и метод жилищного права.

Жилищное право, являясь одной из отраслей права, регулирует отношения, возникающие в процессе использования жилых помещений в соответствии с их назначением, а также изменения их правового режима, проведения с жилыми помещениями определенных законом правовых действий (регистрации прав на них, купли-продажи, найма, аренды и др.). Названные отношения являются предметом жилищного права.

Метод права включает основные направления, как регулируется правовые отношения в данной отрасли, т. е. это совокупность юридических средств, при помощи которых осуществляется правовое регулирование качественно однородных общественных отношений. Можно говорить о двух методах правового регулирования жилищных отношений:

- 1) диспозитивный – при соблюдении равноправия сторон, основан на дозволениях;
- 2) императивный – основан на предписаниях власти, выполнении обязанностей, наказаниях при нарушении запретов.

В тоже время, по критерию самостоятельности принятия решений субъектами жилищных правоотношений в данной отрасли права используется как метод автономии (предоставляется возможность самостоятельного определения поведения в отношениях сторон), так и авторитарный метод (использование властных правовых предписаний).

Так как жилищное право является частью (обособленной в полной мере или нет – вопрос до конца неразрешенный) гражданского права, оно подчинено основным его принципам (Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с посл. изм. и доп.) (далее по тексту – ГК РФ ч.1):

- равенства участников регулируемых отношений;
- неприкосновенности собственности;
- свободы договора;
- необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав;
- обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Неприкосновенность жилища определена в Конституции РФ от 12 декабря 1993 г. – «никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения» (ст. 25 Конституции РФ, п. 2 ст. 3 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с посл. изм. и доп.) (далее по тексту – ЖК РФ).

Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в т. ч. в праве получения коммунальных услуг, иначе

как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены жилищным законодательством.

Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в т. ч. распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Граждане, законно находящиеся на территории РФ, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании жилищного законодательства.

2. Жилищные отношения как предмет правового регулирования.

Жилищные отношения классифицируются на:

1) отношения пользования жилыми помещениями на основании договора найма либо по иным основаниям. Посредством этих отношений реализуется потребность гражданина в жилье, поэтому они являются основой жилищных отношений. Отношения пользования жилым помещением строятся на разных правовых основах. Право пользования жилым помещением возникает на основании;

2) жилищные отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями. Эти отношения характеризуются главным образом административно-правовым характером. Субъектами указанных отношений являются граждане, нуждающиеся в предоставлении жилья, с одной стороны, и государственные и муниципальные органы, занимающиеся предоставлением такого жилья, — с другой. Отношения носят властно-распорядительный характер;

3) жилищные отношения по пользованию служебными жилыми помещениями, общежитиями, другими специализированными жилыми помещениями (жилыми домами).

Внутри категории жилищных отношений по предоставлению жилого помещения нередко выделяют отношения по распределению жилых помещений в общежитиях, служебных жилых помещений о домах маневренного фонда, ввиду того что данные отношения, как правило, характеризуются краткосрочностью, временным характером;

4) жилищные отношения, возникающие в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилищного найма. Эта группа отношений носит наиболее комплексный характер. Они регламентируются нормами земельного, гражданского, налогового, административного права;

5) отношения, возникающие в связи со строительством и приобретением в собственность жилого дома или части его. Отношения, связанные со строительством дома, регламентируются главным образом нормами гражданского, административного, земельного права. Также строительство новых жилых помещений подчиняется нормам о градостроительстве. Отношения по приобретению жилого дома (покупке, мене, дарению, наследованию и др.) носят гражданско-правовой, диспозитивный характер. Но отношения по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним носят административно-правовой характер;

6) жилищно-коммунальные отношения. Это договорные отношения собственников жилья и организаций, занимающихся предоставлением коммунальных услуг – услуг по обеспечению домов электричеством, водой, газом, отоплением и т. п.

3. Принципы жилищного права

Принципы в ЖП – стабильные нормативно руководящие положения, отражающие объективную экономическую и социально-политическую реальность и выражающие закономерности развития жилищных отношений, в соответствии с которыми строится правовая база жилищного законодательства.

Выделяются следующие принципы: 1. Неприкосновенность жилища. 2. Недопустимость произвольного лишения жилища. 3. Доступность для граждан условий найма жилых помещений. 4. Целевое использование Ж/П.

Конституционный принцип неприкосновенности жилища означает запрет входить в него против воли проживающих там лиц. Доступ в жилище посторонних лиц возможен лишь при ясно выраженном согласии проживающих в нем граждан. Каждый человек имеет право на уединение в занимаемом им и его близкими помещении. Все, что происходит в жилище, не может быть предано гласности без согласия заинтересованных лиц. (Изменение такого положения может последовать только по решению суда).

4. Понятие, структура, действие жилищного законодательства

Жилищный кодекс РФ говорит о действии во времени всего законодательства, а не только собственных норм. При этом следует иметь в виду, что нормы ЖК РФ применяются к жилищным правоотношениям, которые возникли после 1 марта 2005 г. Это обусловлено тем, что именно с этой даты введен в действие ЖК РФ. Особенности введения его в действие определены в ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Таким образом, к отношениям, которые возникли до 1 марта 2005 г., применяются те правила, которые действовали в момент возникновения соответствующих отношений.

Согласно положениям, закрепленным в ФЗ РФ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», к жилищным отношениям, возникшим до введения его в действие, он применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникли после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Например, подобное исключение установлено ст. 9 ФЗ «О введении в действие», в которой предусмотрено, что «действие раздела VII Жилищного кодекса Российской Федерации распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами».

В то же время, если проведение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения осуществлялось по нормам и правилам, действовавшим до 1 марта 2005 г., завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно производиться в порядке, установленном ст. 28 ЖК РФ.

Существует еще одно исключение из правил о применении акта жилищного законодательства о жилищных правах и обязанностях, которые возникли до вступления в силу ЖК РФ.

Это правило применяется в случаях, когда жилищные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения в действие акта жилищного законодательства, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (ст.6 ЖК РФ).

Общими правилами для актов жилищного законодательства РФ являются положения Конституции РФ о том, что «законы подлежат официальному опубликованию; неопубликованные законы не применяются; любые нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, не могут применяться, если они не опубликованы для всеобщего сведения».

Под действием жилищного законодательства РФ в пространстве понимают его действие внутри границ РФ и на территории, которая в соответствии с действующим законодательством признается территорией РФ.

По общему правилу жилищное законодательство распространяется на граждан РФ, иностранных граждан, лиц без гражданства. Однако отдельные положения законодательства, например, о льготах, могут распространяться только на ограниченный круг лиц.

5. Жилищный кодекс РФ – общая характеристика

Новый ЖК РФ состоит из 8 разделов, первые 6 из них разделены на 14 глав. Всего в ЖК РФ содержится 165 статей, которые регулируют основные отношения, связанные с возникновением, осуществлением, изменением, прекращением права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; использованием общим имуществом собственников помещений; отнесением помещений к числу жилых помещений и исключением их из жилищного фонда; содержанием и ремонтом жилых помещений; их переустройством и перепланировкой; управлением многоквартирными домами; созданием и деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья; внесением платы за жилые помещения и коммунальные услуги; осуществлением контроля над использованием и сохранностью жилищного фонда и др. (ст. 4 ЖК РФ). К достоинствам нового ЖК РФ можно отнести те положения, которые позволяют его нормам иметь прямое действие.

6. Объекты жилищных прав. Назначение жилого помещения и пределы его использования

Жилищные отношения представляют собой участие жилых помещений в гражданском обороте как объектов вещных и обязательственных прав.

Основными объектами жилищного права являются различные виды жилья.

Статья 16 ЖК РФ относит к жилым помещениям жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир, комнаты (в коммунальных квартирах).

Под жилым домом закон понимает индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, которые предназначены для того, чтобы граждане удовлетворяли бытовые и иные связанные с проживанием нужды.

Квартира – это отдельное, структурно обособленное помещение, расположенное в многоквартирном доме. Квартира обеспечивает прямой доступ к помещениям общего пользования в таком доме и может состоять из

одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, которые предназначены для удовлетворения бытовых и иных связанных с проживанием нужд.

Под комнатой понимают некоторую часть жилого дома или квартиры, которая предназначена для непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Итак, жилым помещением признается только изолированное жилое помещение, пригодное для проживания граждан. Необходимо иметь в виду, что длительное и даже постоянное проживание граждан в помещении, изначально по замыслу строителей для этого не предназначенном, не делает указанное помещение жилым.

Жилое помещение должно отвечать требованиям, предусмотренным жилищным законодательством (ст. 15 ЖК РФ).

Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Законодатель допускает определенные исключения из этого правила.

Так, возможно использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или занятия индивидуальным предпринимательством проживающим в помещении гражданином, который имеет право на вселение в указанное жилое помещение. Деятельность гражданина не должна наносить ущерб правам и интересам других лиц, а также требованиям закона, которым должно отвечать жилое помещение.

Размещение в жилых помещениях промышленных производств не разрешается ни при каких условиях.

7. Понятие и классификация жилых помещений

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Признаки жилого помещения:

- изолированность,
- недвижимость,
- пригодность для постоянного проживания,
- предназначенность для постоянного проживания.

К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

8. Жилищные фонды РФ. Их классификация и назначение

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

2. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на: частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц; государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ.

3) муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

3. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на: 1) жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV настоящего Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

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

4) жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

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 – документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Дифференциация жилищных фондов на виды позволяет определить типы правового регулирования в отношении входящих в него жилых помещений: частноправовой или публично-правовой, без привязки к конкретным жилым помещениям.

9. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод квартиры в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже или помещения, расположенные под этой квартирой, не являются жилыми.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и наоборот осуществляется органом местного самоуправления.

Для перевода собственник представляет:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение;
- 3) кадастровый паспорт помещения с его техническим описанием;
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) проект переустройства и (или) перепланировки (если требуется).

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

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято не позднее чем через 45 дней со дня представления документов. Решение направляется не позднее чем через 3 рабочих дня. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии решения собственников помещений, примыкающих к этому помещению.

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

- 1) непредставления нужных документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоблюдения условий перевода помещения;
- 4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения.

Решение об отказе в переводе помещения выдается заявителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения и может быть обжаловано в суде.

10. Переустройство и перепланировка жилого помещения

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

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство и перепланировка жилого помещения проводятся по согласованию с органом местного самоуправления на основании его решения. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник представляет:

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке;
- 2) правоустанавливающие документы на жилое помещение;
- 3) проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;
- 4) кадастровый паспорт жилого помещения;
- 5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма;

- 6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов Заявителю выдается расписка в получении документов.

Решение должно быть принято не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в данный орган.

Не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдается документ, подтверждающий принятие решения. Этот документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Отказав согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

- 1) непредставления указанных документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения.

Завершение – акт приемочной комиссии.