

Понятие жилищного права

Это отношения, связанные с эксплуатацией жилищного фонда:

1. Приобретение жилых помещений
2. Использование жилых помещений (ст. 17 ЖК РФ)
3. Распоряжение жилыми помещениями
4. Контроль за надлежащим использованием жилья (осуществляется Государственной жилищной инспекцией)

Позиции в науке относительно места жилищного права в системе отраслей российского права

- **Жилищное право-это часть отрасли гражданского права (подотрасль или институт). Представители: И.Л. Брауде, В.Н. Литовкин.** Их мнение основывается на понимании жилищного права как права, главным образом регулирующего пользование жилыми помещениями. Что же касается других правовых норм, в частности, регулирующих управление жилищным фондом и его эксплуатацию, то они рассматриваются авторами, придерживающимися такой позиции, как нормы, регулирующие иные, не жилищные отношения.
- **Жилищное право-это самостоятельная отрасль права. Представитель: П.С. Никитюк.** Существование жилищного права как отдельной отрасли права подтверждается также произошедшими в 80-х гг. XX в. обособлением и кодификацией жилищного законодательства, что вообще не является характерным для так называемых комплексных отраслей права, если даже признать их существование реальным, хотя в юридической науке и оно вызывает споры.
- **Жилищное право-комплексная отрасль права. Представители: Ю.К. Толстой, П.В. Крашенинников, П.И. Седугин.** В этой отрасли объединены нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права. Против комплексного характера возражает Л.Ю. Василевская.

Метод жилищного права

- Жилищное право как отрасль права имеет свой метод правового регулирования. Данный метод может быть определен как *императивно-диапозитивный*. Так, нормам, устанавливающим общие положения жилищного права, регулирующим порядок управления жилищным фондом, учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, и т. п., присуще регулирование общественных отношений посредством предписаний, носящих властный характер. В то же время отношения, возникающие в связи с пользованием жилыми помещениями, регулируются в значительной мере диспозитивными, т. е. допускающими определение их содержания в зависимости от усмотрения сторон, правилами. Таковы, в частности, правила найма, поднайма жилых помещений, проживания в них временных жильцов.

Источники жилищного права

- *Жилищное законодательство* — система законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых устанавливаются, изменяются или прекращаются жилищно-правовые отношения.
- Согласно п. «к» ст. 72 Конституции жилищное законодательство находится в *совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ*. Таким образом, субъектам РФ предоставляется право иметь собственное жилищное законодательство по вопросам, не урегулированным федеральным законодательством.

Классификация источников по их юридической силе

- Конституция РФ
- Федеральные конституционные законы
- Федеральные законы: кодифицированные (Жилищный кодекс, Гражданский кодекс и др.) и текущие (ФЗ «О беженцах»)
- Подзаконные акты: Указы Президента РФ, Постановления Правительства РФ, акты федеральных органов исполнительной власти
- Акты органов власти субъектов РФ
- Акты органов местного самоуправления (имеющие нормативный характер)

Принципы жилищного права

- **Базовые (общие) принципы**
- Принцип свободы выбора способов реализации права на жилище.
- Принцип неприкосновенности жилища.
- Принцип стабильности жилищных прав граждан.
- Принцип неприкосновенности собственности.
- Принцип свободы выбора места жительства.

- **Отраслевые принципы**
- Принцип целевого назначения жилого помещения
- Принцип доступности жилых помещений
- Принцип свободы выбора способа управления жилищным фондом

Структура жилищных правоотношений

- **Субъекты жилищных правоотношений:**
 - Российская Федерация
 - субъекты Российской Федерации
 - муниципальные образования
 - граждане РФ
 - юридические лица
- **Объекты жилищных правоотношений:**
 - жилые помещения (квартира, жилой дом, часть квартиры, часть жилого дома, комната)
- **Содержание жилищных правоотношений:** права и обязанности сторон

Субъекты жилищных правоотношений

Субъекты
жилищных
правоотношений

Граждане

Могут быть как лицами представляющими жилые помещения, так и пользующиеся ими

РФ

Субъекты РФ

Муниципальные образования

Предоставляют жилые помещения по договорам найма и на иных основаниях

Юридические лица

Предоставляют жилые помещения

Субъекты жилищных отношений

Лица, обладающие вещным правом на жилое помещение. Это право является первичным (собственник-физическое, юридическое лицо, публично-правовое образование. Они могут быть наймодателем.

Лица, обладающие производными правами на жилые помещения-наиматель, члены семьи собственника или наймателя, временные жильцы и др.

Лица, оказывающие содействие в эксплуатации жилищного фонда: управляющие и обслуживающие организации.

Объекты жилищных правоотношений

Жилые
помещения
(ст.15 ЖК РФ)
Изолированные
Пригодные для постоянного
проживания
Объекты недвижимости

Квартира
(часть квартиры)

Жилой дом
(часть жилого
дома)

Комната

Содержание жилищных правоотношений

Права
и обязанности

Указанные в законах
и подзаконных актах

Определенные
договором

Приобретение жилых помещений

Способы

На основании
гражданско-правового
договора

Предоставление жилых
помещений
органами
государственной власти
И местного самоуправления

Совершение сделок

Многоквартирный дом

- Это здание, предназначенное для проживания



Способы управления многоквартирным домом

- Управление управляющей организацией
- Управление товариществом собственников недвижимости (товариществом собственников жилья), жилищным и иным специализированным потребительским кооперативом
- Непосредственное управление собственниками жилых помещений многоквартирного дома
- Управление советом многоквартирного дома (носит совещательный характер; совет создается, если дом не управляется ТСН (ТСЖ) или кооперативом.
- Управление собственником наемного дома