



МОСКОВСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ С.Ю. ВИТТЕ

Филиал в г. Сергиевом Посаде

Презентация лекции

по дисциплине «Жилищное право»

Тема № 2 «**Жилищные правоотношения**»

Учебные вопросы:

1. Понятие, предмет и содержание жилищных правоотношений.
2. Основания возникновения и классификация жилищных правоотношений.
3. Участники, субъекты жилищных правоотношений.

Сергиев Посад

1. Понятие, предмет и содержание жилищных правоотношений

Жилищные отношения - это предмет регулирования жилищного права

Данное понятие является собирательным, в него входит вся совокупность разнородных общественных отношений, возникающих по поводу жилых помещений (связанных с пользованием или предоставлением жилых помещений, а также по содержанию жилищного фонда и т.д.).

Предмет жилищных правоотношений - это жилое помещение (объект жилищного права), а также отношения участников, связанные непосредственно с ним.

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).

ЖК РФ ввел ряд новых понятий, характеризующих объект жилищных правоотношений для жилищного законодательства. В частности, к таким понятиям можно отнести:

1) **норму предоставления площади жилого помещения по договору социального найма.** Данная норма представляет **минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.** Право устанавливать эту норму делегировано в соответствии со **ст. 50 ЖК РФ органам местного самоуправления.** Размер данной нормы зависит от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма. Таким образом, данный показатель будет фактически отражать степень регионального развития отдельных муниципальных образований. Исключение составляют те **категории граждан, которые признаны по установленным ЖК РФ и (или) федеральным законом или законом субъекта Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях.** Им могут быть установлены **иные нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма;**

2) **учетную норму площади жилого помещения.** Данная норма представляет **минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения** в целях их постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Она **также устанавливается органом местного самоуправления.**

Таким образом, **норма предоставления** — это минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. А **учетная норма** — это минимальный размер общей площади, при недостижении которого граждане могут быть поставлены на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. **Размер учетной нормы не может превышать размер нормы предоставления.** В противном случае граждане, получившие жилье по договору социального найма, сразу становятся нуждающимися в улучшении жилищных условий и должны быть поставлены на учет в указанном качестве.

Федеральными законами, указами Президента России, законами субъектов Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма категориям граждан, указанным в **ч. 3 ст. 49 ЖК РФ,** могут быть **установлены иные учетные нормы.**

Содержание жилищных правоотношений составляют **права и обязанности их участников**.

В соответствии со статьей 4 ЖК РФ жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов (**разд. II ЖК РФ**);
- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений (**ст. 36-38 ЖК**);
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда (**ст. 22-24 ЖК РФ**);
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки жилых помещений (**ст. 25-29 ЖК РФ**);
- 8) управления многоквартирными домами (**ст. 161-165 ЖК**);
- 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов (**разд. V и VI ЖК РФ**);
- 10) предоставления коммунальных услуг (**ст. 153-160 ЖК РФ**);
- 11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (**ст. 155 ЖК**);
- 12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда

Необходимо рассмотреть ряд примеров, конкретизирующих содержание жилищных правоотношений по поводу:

1) **пользования жилым помещением**. Согласно **статье 17 ЖК РФ** пользование жилым помещением осуществляется:

- в соответствии с его назначением;
- с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей;
- требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;
- в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством России федеральным органом исполнительной власти.

В зависимости от того, кто является пользователем жилого помещения — **собственник или наниматель**, права и обязанности, связанные с данной составляющей понятия содержания жилищных правоотношений, различны:

- **собственник жилого помещения** осуществляет права **владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением**. При этом именно он **несет бремя содержания данного помещения** и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- **по договору социального найма жилое помещение** передается наймодателем **нанимателю во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ**. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает **право пользования общим имуществом в этом доме**;

2) **оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.** Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает:

- у **нанимателя** жилого помещения **по договору социального найма с момента заключения такого договора;**
- у **арендатора** жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда **с момента заключения соответствующего договора аренды;**
- у **нанимателя** жилого помещения **по договору найма** жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда **с момента заключения такого договора;**
- у **члена жилищного кооператива** с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- **собственника** жилого помещения **с момента возникновения права собственности на жилое помещение.**

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору **пени** в размере **1/300** ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты **включительно**. Увеличение установленного размера пеней не допускается;

3) **управления многоквартирными домами.** Данное управление должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Если в многоквартирном доме есть собственники помещений, они обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственно **собственниками помещений** в многоквартирном доме;
- **товариществом собственников жилья** либо **жилищным кооперативом** или **иным специализированным потребительским кооперативом**;
- **управляющей организацией.**

2. Основания возникновения и классификация жилищных правоотношений

В статье 10 ЖК РФ установлены основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Они представляют юридические факты (действия и события). ЖК РФ допускает проявление жилищных прав и обязанностей, когда юридический факт не предусмотрен нормативными правовыми актами, но при этом соответствует общим началам и смыслу жилищного законодательства. Указанная статья предусматривает следующие основания возникновения жилищных прав и обязанностей:

1) **договоры и иные сделки**, предусмотренные федеральным законом, а также хотя и не предусмотренные федеральным законом, но не противоречащие ему. Иными словами, ЖК РФ допускает в качестве **основания** **двусторонние, многосторонние сделки (договоры)**, а также **односторонние сделки, для совершения которых достаточно волеизъявления одной стороны**. Данный юридический факт в настоящее время является основным фактом, порождающим жилищные права и обязанности;

2) **акты государственных органов и органов местного самоуправления**, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Данный юридический факт является выражением власти;

3) **судебные решения**, установившие жилищные права и обязанности. То есть с момента вступления указанного решения в законную силу жилищные права и обязанности являются возникшими;

4) **приобретение в собственность жилых помещений по основаниям**, допускаемым федеральным законом.

Данный факт подлежит обязательной регистрации в соответствующем управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

5) **членство в жилищных или жилищно-строительных кооперативах** согласно разделу V ЖК и Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»;

6) **действия (бездействие) участников жилищных отношений** или наступление событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Жилищные отношения, как правило, классифицируют исходя из принципа взаимозависимости общественных отношений:

1) жилищные отношения, построенные по принципу власти и подчинения (управление жилищным фондом, обеспечение его сохранности, предоставление жилых помещений по договорам социального найма и т.д.);

2) жилищные отношения, которые складываются на основе равенства прав их участников (членство в жилищном кооперативе, использование жилых помещений нанимателями и т.д.). В свою очередь, они подразделяются на:

- **имущественные** (например, связанные с социальным наймом жилых помещений);
- **неимущественные** (семейные отношения с собственником жилого помещения, отношения между собственниками комнат в коммунальной квартире).

3. Участники, субъекты жилищных правоотношений

В соответствии со статьей 1 ЖК РФ жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления жилищных прав, а также на признании равенства участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Статья 1 ЖК РФ концентрирует внимание на регулируемых жилищным законодательством отношениях по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Статья 4 ЖК устанавливает участников жилищных отношений:

1) **граждане**. Согласно **статье 60 Конституции России** гражданин Российской Федерации может самостоятельно осуществлять в полном объеме свои права и обязанности **с 18 лет**. **Правоспособность** гражданина возникает **в момент его рождения** и прекращается **смертью**. В понятие правоспособности, в частности, входит **право гражданина**: **иметь имущество на праве собственности**; наследовать и завещать имущество; заниматься предпринимательской и любой иной не запрещенной законом деятельностью; создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами; совершать любые не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах (**ст. 18 ГК РФ**);

2) **юридические лица**. Организации, которые имеют **в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество** и отвечают по своим обязательствам этим имуществом, могут от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде (**ст. 48 ГК РФ**);

3) **Российская Федерация**;

4) **субъекты Федерации**;

5) **муниципальные образования**.

В том случае, если в жилищных отношениях участвуют **иностранцы граждане, лица без гражданства или иностранные юридические лица**, к ним применяются нормы **ЖК РФ**. Исключения из этого положения составляют случаи, указанные в **ЖК РФ** или установленные федеральным законом.

Таким образом, **перечень участников жилищных правоотношений** является **исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию**.

Определить перечень субъектов можно, основываясь на тех договорах, которые заключаются сторонами при реализации их жилищных прав.

Согласно **статье 60 ЖК РФ** сторонами договора социального найма являются:

1) **наймодатель** — собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо;

2) **наниматель** — в этом качестве выступает физическое лицо — гражданин Российской Федерации.

Кроме того, **ЖК РФ** предусмотрел также права и обязанности таких субъектов жилищных правоотношений, как **члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма**.

К членам семьи нанимателя относятся **проживающие совместно** с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, **если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.** **В исключительных случаях** иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма **в судебном порядке.** Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма **имеют равные с нанимателем права и обязанности.** Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма **несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам,** вытекающим из договора социального найма.

Если гражданин **перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма,** но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним **сохраняются** такие же права, **какие имеют наниматель и члены его семьи.** Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Собственники жилых помещений и члены их семей.

Так как именно собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением, он вправе передавать указанное жилье:

- 1) физическому лицу по договорам найма, безвозмездного пользования, по другим законным основаниям;
- 2) юридическому лицу по договору аренды.

Согласно статье 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Остальные же родственники (в исключительных случаях иные граждане) становятся членами семьи собственника, если они вселены им в этом качестве.

Члены семьи собственника имеют право пользования жилым помещением наравне с собственником. При этом допускается возможность дополнительного соглашения указанных лиц с собственником жилого помещения, согласно которому порядок пользования жилым помещением может быть иным.

В ст. 31 ЖК РФ содержится норма права, которой ранее в законодательстве Российской Федерации не было. Правда, ее применение ограничено ст. 19 Закона о введении в действие ЖК РФ. В соответствии с этой нормой действие положения ч. 4 ст. 31 ЖК РФ о прекращении права пользования жилым помещением при прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Основанием для прекращения права пользования жилым помещением для членов семьи собственника является прекращение их семейных отношений с собственником.

То есть бывший член семьи собственника, если иное по взаимному соглашению не будет установлено между ним и самим собственником, теряет право пользования жилым помещением.

Исключение составляет случай, когда жилое помещение было куплено супругами в период брака. Все приобретенное в период брака имущество является совместно нажитым, для этого имущества действует режим **общей совместной собственности**. То есть при разводе **будет производиться раздел общего имущества супругов и определение долей в нем**. Доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами (**п. 1 ст. 39 Семейного кодекса Российской Федерации (СК РФ)**).

Если же жилое помещение принадлежало собственнику (одному из супругов) **до вступления в брак или было получено во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам**, оно будет **являться его собственностью**, а режим **общей совместной собственности на него распространяться не будет** (**ст. 36 СК РФ**). Но если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо **труда одного из супругов в жилое помещение были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества** (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование), то согласно **статье 37 СК РФ** оно также подлежит разделу.

В указанных случаях нельзя будет говорить о прекращении права пользования жилым помещением бывшим членом семьи собственника (супругом), так как он становится одним из собственников жилого помещения.

При этом по решению суда за бывшим членом семьи собственника может быть сохранено право пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику, но **на определенный судом срок, в следующих случаях:**

1) если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения **отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением;**

2) если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства **не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением.**

По его истечении соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается. Исключением из этого положения может стать соглашение между собственником и бывшим членом его семьи, в котором стороны вправе изложить иные, отличные от предусмотренных решением суда условия и срок проживания бывшего члена семьи собственника.

В тех случаях, когда в отношении бывшего члена семьи собственника принято и вступило в действие решение суда о возможности его проживания в жилом помещении, на период его проживания и пользования жилым помещением он имеет права, несет обязанности и на него возлагается соответствующая ответственность.

То есть на него, как на члена семьи собственника жилого помещения и на самого собственника, возлагаются обязанности по использованию жилого помещения по назначению и обеспечению его сохранности. При этом согласно [ст. 292 ГК РФ](#) члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения на рушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

Кроме того, [суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи](#). Но при этом обязательным условием для вынесения данного решения суда [должно стать наличие алиментных обязательств собственника жилого помещения, подлежащих исполнению в отношении бывшего члена его семьи](#). Основанием для подобного решения должно стать заявление бывших членов семьи собственника.

Предусмотрены основания для досрочного прекращения права пользования бывшим членом семьи собственника жилым помещением:

1) если право собственности на жилое помещение собственника будет прекращено, даже если установленный судом срок проживания бывшего члена семьи не истек, его право пользования жилым помещением прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение собственника;

2) если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права.

Данные правовые последствия возможны только на основании решения суда.

Если между собственником жилого помещения и гражданином, пользующимся жилым помещением, заключено соглашение, в котором определены их взаимные права, обязанности и ответственность за нарушение условий соглашения, их отношения в последующем строятся и подлежат регулированию на основании указанного соглашения в соответствии с его условиями.

Когда у гражданина прекращается право пользования жилым помещением (основания для этого должны быть предусмотрены ЖК РФ), он в соответствии со статьей 35 ЖК РФ обязан освободить соответствующее жилое помещение и тем самым прекратить пользование им. Срок для освобождения вправе назначить собственник помещения.

В том случае, если гражданин не выполняет указанное в статье 35 ЖК РФ требование, он подлежит выселению по требованию собственника на основании соответствующего решения суда.

Если право пользования жилым помещением у гражданина возникло в соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (когда по решению суда был установлен срок для проживания бывшему члену семьи собственника), он обязан пользоваться жилым помещением по назначению, не нарушая прав и законных интересов третьих лиц (соседей). В том случае, если он допускает систематическое нарушение их прав и законных интересов или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения предупреждает данного гражданина о необходимости устранить нарушения.

Когда действия указанного гражданина влекут за собой разрушение жилого помещения, его собственник также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения на основании [статей 35, 79 ЖК РФ](#).

Если указанный гражданин даже после предупреждения его собственником продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, а также если он без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, собственник жилого помещения [вправе потребовать его выселения по решению суда](#).

Список используемой литературы

- * Конституция Российской Федерации.
- * Жилищный кодекс Российской Федерации.
- * Гражданский кодекс Российской Федерации.
- * Семейный кодекс Российской Федерации.
- * Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Спасибо за внимание!!!

