**Тема 1. Жилищное право: понятие, предмет правового регулирования, принципы (лекция-2)**

**1. Право граждан на жилище**

**2. Понятие жилищного права**

**3. Предмет и метод жилищного права**

**4. Основные принципы жилищного права**

**1.Право граждан на жилище**

Статья 40 Конституции Российской Федерации (далее - Конституция РФ) закрепляет право каждого гражданина России на жилище. Во исполнение данного конституционного положения Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) устанавливает основные принципы и механизмы реализации конституционного права российских граждан на жилище.

Жилищное законодательство, регулирующее соответствующие отношения, исходит из необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище.

Анализ положений Конституции РФ, затрагивающих жилищные права граждан, и норм жилищного законодательства позволяет сделать вывод о возможности реализации гражданами права на жилище путем:

- безвозмездного предоставления жилых помещений по договору социального найма в домах государственного и муниципального жилищного фонда ограниченному кругу граждан;

- гражданам, признанным малоимущими и нуждающимися в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма;

- гражданам, определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации, признанным нуждающимися в жилых помещениях независимо от их имущественного положения (например, сотрудникам милиции, прокурорам и следователям прокуратуры).

По договору социального найма жилого помещения минимальная норма общей жилой площади на одного человека составляет 18 квадратных метров. Договор социального найма считается бессрочным, если иное не предусмотрено жилищным законодательством России; предоставления жилых помещений в соответствии с договором коммерческого найма. Объектом данного договора являются жилые помещения, относящиеся как к государственному и муниципальному фонду, так и к част­ ному жилищному фонду. Законодательство не устанавливает для договора коммерческого найма ограничений по кругу лиц и размеру предоставленного жилого помещения; приобретения в собственность жилых помещений посредством гражданско-правовых сделок (купли-продажи, мены, дарения, наследования), а также строительства и совершения других действий, не противоречащих законодательству.

При этом в случаях, определенных законодательством, государственные и муниципальные органы обеспечивают гражданам возможность приобретения жилых помещений из государственных либо муниципальных жилищных фондов за доступную плату или предоставляют нуждающимся в улучшении жилищных условий безвозмездные субсидии на покупку либо на строительство жилых помещений.

Таким образом, данными органами выполняется ч. 2 ст. 40 Конституции РФ о поощрении жилищного строительства и создании иных условий для осуществления права граждан на жилище.

Гарантированное конституционное право на жилище непосредственно связано с правом каждого, кто на законных основаниях находится на территории Российской Федерации, свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства (ч. 1 ст. 27 Конституции РФ).

Данное право, как и иные конституционные права и свободы человека и гражданина, в соответствии с ч. 3 ст. 55 Конституции РФ может быть ограничено федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, а также обеспечения обороны и безопасности государства.

Конституционное право на жилище нельзя рассматривать в отрыве от иных конституционных и гражданских прав гражданина и человека, связанных с жилищными отношениями.

Так, ст. 25 Конституции РФ указывает на то, что «жилище неприкосновенно» и что «никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения». Во исполнение данного положения ст. 3 ЖК РФ устанавливает запрет на проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях лиц.

Исключение для данного правила может быть установлено федеральным законом только в целях спасения жизни граждан и их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках или иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступления, пресечения совершаемого преступления или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

Также в ч. 4 ст. 3 ЖК РФ закреплен запрет на выселение из жилища или ограничение в праве пользования жилищем, в том числе, в праве получения коммунальных услуг. Исключения, содержащие основания и порядок выселения из жилища или ограничение в праве пользования жилищем, могут быть установлены только федеральным законом.

При раскрытии темы этой главы важно осветить вопрос о соотношении понятий «право на жилище» и «жилищные права». В юридической литературе и на практике термин «право на жилище» используется в различных значениях, в частности, как специальное субъективное вещное право, содержащее совокупность правомочий пользователя жилого помещения, полученного по разным правовым основаниям. Легальное определение жилищных прав закреплено в ст. 1 ЖК РФ, согласно которой под ними понимаются права, вытекающие из отношений, регулируемых жилищным законодательством.

Таким образом, указанные понятия различаются весьма существенно. Если право на жилище - это субъективное право гражданина на приобретение и пользование жилым помещением, то жилищные права объективны по своему характеру и представляют собой совокупность закрепленных законодательством прав гражданина (человека), объектом которых выступает жилое помещение.

**2. Понятие жилищного права**

В целом понятие «жилищное право» определяется как совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения. При этом в подходе к исследованию жилищно-правовых отношений существует проблема определения сущности и места жилищного права в общей системе российского права.

По этому поводу уже несколько десятилетий продолжается полемика между двумя группами ученых-юристов, одна из которых считает, что жилищное право является подотраслью гражданского права, а другая - самостоятельной отраслью в системе российского права.

Представляется, что с учетом объема нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения, который, без сомнения, стал значительно больше не только объема нормативных актов всех подотраслей гражданского права, но и начал серьезно конкурировать с объемом нормативного материала самого гражданского права, жи­лищное право следует считать самостоятельной комплексной отраслью права, что подтверждается признанием Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ) самостоятельного существования жилищного законодательства. Комплексный характер жилищного права заключается в том, что оно соединяет в себе не только нормы гражданско-правового характера (которых большинство), но и нормы публичных отраслей права, регулирующих либо непосредственно жилищные отношения, либо отношения, связанные с жильем. К таким отраслям относятся административное, земельное, экологическое, финансовое право.

Жилищное право как комплексное правовое образование характеризуется тем, что представляет собой определенное целостное правовое образование, что ему свойственны свои специфические предмет регулирования, принципы, общие (основные) положения, отдельные способы и приемы правового регулирования, т.е. специфический механизм, режим правового регулирования, что отличает его от смежных отраслей и комплексных правовых образований, и как комплексная отрасль оно имеет свою систему: правовые институты, нормы, которые регулируют соответствующие группы жилищных отношений.

**3. Предмет и метод жилищного права**

Предметом жилищного права являются общественные отношения, которые в законодательстве и юридической литературе получили название «жилищные отношения». Это понятие является собирательным и охватывает различные виды отношений: по поводу управления и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его сохранности, учету нуждаемости в жилье граждан и предоставлению жилых помещений, использования пригодных для постоянного проживания помещений и т.д. В юридической науке даются разные классификации жилищных отношений. Федеральный законодатель, в свою очередь, в ст. 4 Ж К РФ закрепляет их перечень.

Таким образом, жилищные отношения - это отношения с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по поводу:

• возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;

• пользования жилыми помещениями частного жтищного фонда',

• пользования общим имуществом собственников помещений;

• отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда;

• учета жилищного фонда;

• содержания и ремонта жилищного фонда;

• перепланировки и переустройства жилых помещений;

• управления многокварт ирны ми дом ам и;

• создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

• оказания коммунальных услуг; • внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

• контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам (ст. 4 ЖК РФ).

Обратите внимание, что правовая природа рассматриваемых отношений весьма разнообразна и подлежит определенной дифференциации по группам.

Первая группа отношений носит гражданско-правовой характер, поскольку и возникновение, и прекращение права пользования жилым помещением осуществляются на основании гражданско-правового договора (купли-продажи, мены, дарения, договора найма жилого помещения и т.д.) и, соответственно, регулируются гражданским законодательством, преимущественно ГК РФ.

Вторая группа относится частично к гражданско-правовым (срок, целевое назначение жилого помещения), частично - к административным правоотношениям. Отношения в третьей группе являются организационными и управленческими и во многом выполняют вспомогательную, служебную функцию по отношению к первым двум группам.

Метод правового регулирования представляет собой совокупность юридических свойств, способов и приемов воздействия со стороны государства на регулируемые общественные отношения.

Под методом жилищного права следует понимать способ регулирования жилищных правоотношений.

Жилищное право в качестве отрасли, выделившейся из гражданского права и имеющей комплексный характер, использует как частноправовой метод регулирования, так и метод императивный, присущий тем отраслям права, действие норм которых распространяется на жилищные отношения.

Так, для отношений по поводу совершения сделок с жилыми помещениями используется гражданско-правовой метод, основанный на свободе и равенстве сторон, для отношений по поводу предоставления жилья используется в основном административно-правовой метод и т.д.

**4. Основные принципы жилищного права**

Под правовыми принципами (принципами права) понимаются основные начала, важнейшие положения правового регулирования общественных отношений.

Принципы права пронизывают все отрасли права. Однако их действие в каждой отрасли, подотрасли или правовом институте проявляется по-разному, с учетом особенностей, свойственных соответствующим общественным отношениям. В доктрине права стало естественным, по мнению большинства авторов, выделение таких правовых принципов, как общие для данной национальной системы права, отраслевые и межотраслевые. В жилищном праве наблюдается проявление действия принципов нескольких отраслей права.

Основными принципами жилищного права являются.

1. Принцип недопустимости произвольного лишения жилища - это важнейший конституционный принцип жилищного права, имеющий большое значение для реализации стабильного, устойчивого права на пользование жилищем (ст. 40 Конституции РФ, ст. 3 ЖК РФ).

На необходимость соблюдения конституционных принципов, связанных с жилищными правами человека и закрепленных в жилищном законодательстве, неоднократно указывал Пленум Верховного Суда Российской Федерации (далее -Пленум ВС РФ).

Так, в постановлении от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» в целях обеспечения единства судебной практики и законности судам даны разъяснения по применению ЖК РФ с учетом следующей правовой позиции: «Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключении случаев произвольного лишения граждан жилища (ст. 25, 40 Конституции РФ)».

Что касается последнего, то принцип недопустимости произвольного лишения жилища предполагает, что никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ.

1. Принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений.

Содержание данного принципа выражается в том, что гражданин может реализовать свое право на жилище различными способами: на основе договора социального найма, вступления в члены жилищного или жилищно-строительного кооператива либо путем вступления в различные гражданские правоотношения по приобретению жилья и др. Этот принцип получает реализацию в различных аспектах, прежде всего в широком объеме жилищного строительства, позволяющего большую часть новых жилых помещений предоставлять внаем либо по другим основаниям бесплатно или за доступную плату малоимущим гражданам, военнослужащим, работникам бюджетной сферы и другим указанным в законе категориям граждан, нуждающимся в жилище.

1. Принцип неприкосновенности жилища (ст. 25 Конституции РФ). Данный принцип предопределяет гарантии охраны права граждан на жилище, направленные на обеспечение стабильного осуществления собственником (нанимателем, арендатором) жилого помещения права пользования им без нарушения или ущемления этого права.

Принципиальное значение имеет и то, что в ст. 25 Конституции РФ определен запрет на проникновение в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.

Важно отметить, что запрет на проникновение в жилище означает не только вхождение в него вопреки воле проживающих в нем граждан. Данное положение устанавливает запрет на различные формы получения сведений о том, что происходит в жилище (например, установление прослушивающих устройств). При этом незаконное проникновение в жилое помещение образует уголовный состав (ст. 139 Уголовного кодекса Российской Федерации) (далее - УК РФ).

Данный принцип получил развитие в ст. 3 ЖК РФ. Принцип неприкосновенности жилища затрагивает вопросы осуществления правосудия в Российской Федерации. Так, в постановлении Пленума ВС РФ от 31.10.1995 № 8 (в ред. от 16.04.2013) «О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия» сделан акцент на том, что результаты оперативно-розыскных мероприятий, связанных с проникновением в жилище против воли проживающих в нем лиц (кроме случаев, установленных федеральным законом), могут быть использованы в качестве доказательств по делам, лишь когда они получены по разрешению суда на проведение таких мероприятий и проверены следственными органами в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством.

При этом согласно постановлению Пленума ВС РФ от 16.10.2009 № 19 «О судебной практике по делам о злоупотреблении должностными полномочиями и о превышении должностных полномочий» такие действия следует считать существенным нарушением прав граждан (нарушение прав и свобод физических лиц, гарантированных общепризнанными принципами и нормами международного права, Конституцией РФ) в результате злоупотребления должностными полномочиями или превышения должностных полномочий сотрудниками правоохранительных органов.

4. Принцип общедемократического, гуманистического отношения к гражданам - нанимателям и собственникам жилых помещений.

5. Принцип цивилизованного использования жилых помещений включает закрепленное в законе положение о предоставлении гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, как правило, отдельной квартиры на семью. Кроме того, наниматель может ставить вопрос о замене занимаемого им жилого помещения на другое меньшего размера.

Также отменены ограничения при строительстве и приобретении гражданами в собственность жилых домов. Частная собственность теперь не ограничивается по количеству, размерам и стоимости.

6. Принцип неприкосновенности собственности, вытекающий из ст. 35 Конституции РФ о том, что «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения».

В соответствии с этим принципом гражданам - собственникам жилых помещений законодательством обеспечивается возможность стабильного осуществления права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им жилыми помещениями в соответствии с их назначением (ст. 288 ГК РФ), а членам семей собственников - возможность пользования этими помещениями на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (ст. 292 ГК РФ).

Действие данного принципа в определенной степени влияет и на жилищные отношения по пользованию жилыми помещениями на основании договора социального найма, который носит бессрочный характер и предусматривает возможность пользования жильем не только нанимателями, но и их детьми, внуками и т.д.

7. Принцип недопустимости ограничения (или лишения) права пользования жилым помещением за такие действия нанимателя или членов его семьи, которые не сопряжены со злоупотреблением ими своими жилищными правами или с невыполнением возложенных на них жилищных обязанностей и непосредственно при этом не нарушают права и законные интересы других лиц.

Ограничение права пользования жилым помещением может повлечь за собой такие действия нанимателя или членов его семьи, которые сопряжены со злоупотреблением ими своими правами или с невыполнением возложенных на них обязанностей и непосредственно нарушают при этом права и законные интересы других лиц.

**Вопросы для самопроверки:**

1. Какой основополагающий нормативный правовой акт закрепляет право граждан на жилище?

2. Как соотносятся понятия «право на жилище» и «жилищные права»?

3. В чем заключается комплексный характер жилищного права?

4. Какую классификацию можно дать жилищным отношениям?

5. Раскройте понятие «жилищное право».

6. В чем специфика предмета и метода жилищного права?

7. Раскройте сущность принципов жилищного права.

8. Перечислите способы реализации прав граждан на жилище.

9. Назовите исключения из принципа неприкосновенности собственности.

**Список используемой литературы**

1. Конституция Российской Федерации. Принята на всенародном референдуме 12 декабря 1993 года. С изменениями и дополнениями по состоянию на 21.07.2014 г. // Официальный текст – Собрание законодательства РФ. - 2014. - №31. – М.; 2015.

2. Градостроительный кодекс РФ (от 29.12.2004 г. №190-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 16; №30. Ст. 3128.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая (от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3302.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая (от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 1996. №5. Ст. 410

5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья (от 26.11.2001 г. №146-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2001. №49. Ст. 4552.

6. Гражданский процессуальный кодекс РФ (от 14.11.2002 г. №138-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2002. №46. Ст.4532.

7. Жилищный кодекс РФ (от 29.12.2004 г. №188-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2005. №1 (ч.1). Ст. 14; 2006. №1. Ст.10.

8. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. - 9-е изд. - Электрон. текстовые данные. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 511 c. - 978-5-238-02241-3. - Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html.- ЭБС «IPRbooks», по паролю.

9. Крашенинников П.В. Собрание сочинений. Том 4. Жилищное право [Электронный ресурс]: в 10 томах/ Крашенинников П.В.- Электрон. текстовые данные.- Москва, Саратов: Статут, Ай Пи Эр Медиа, 2019.- 432 c.- Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/77562.html.- ЭБС «IPRbooks», по паролю.

**Тема 2. Жилищное законодательство (лекция-2)**

1. **Система жилищного законодательства**
2. **Жилищное и гражданское законодательство: соотношение**
3. **Действие жилищного законодательства во времени**
4. **Применение жилищного законодательства по аналогии**

**1.Система жилищного законодательства**

В соответствии со ст. 5 ЖК РФ жилищное законодательство представляет собой совокупность нормативно-правовых актов, с помощью которых регулируются жилищные правоотношения. Источники жилищного права подразделяются на федеральные жилищные законы и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты, а также на законы и иные нормативные правовые акты субъектов федерации. Рассмотрим первую группу источников жилищного права: нормы Конституции РФ устанавливают правовую основу жилищного законодательства: они определяют содержание других нормативных актов, регулирующих жилищные правоотношения. Конституция РФ решает вопросы компетенции Российской Федерации и ее субъектов по жилищному и гражданскому законодательству.

В силу ст. 71 Конституции РФ гражданское законодательство относится к ведению Российской Федерации. Следовательно, регулирование части жилищных отношений, по своей природе относящихся к гражданско-правовым (право собственности на жилые помещения, договор жилищного найма, определение порядка организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, а также основ их правового положения и др.), относится к ведению исключительно Российской Федерации. При этом согласно п. «к» ст. 72 Конституции РФ жилищное законодательство является предметом совместного ведения федерации и её субъектов.

Таким образом, следует исходить из того, что жилищные отношения могут регулироваться актами как Российской Федерации, так и её субъектов. Причем законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам. Если между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, имеются противоречия, то действует федеральный закон (ч. 5 ст. 76 Конституции РФ). До принятия федерального закона субъект федерации осуществляет собственное законодательное регулирование по соответствующему предмету совместного ведения.

После принятия федерального закона законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации приводятся в соответствие с федеральным законом. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, в том числе по жилищным вопросам, не приведенные в соответствие с федеральным законом, применению не подлежат федеральные законы:

Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ, вступивший в силу с 1 марта 2005 г. Наряду с ЖК РФ на федеральном уровне жилищное законодательство представлено достаточно большим количеством нормативных правовых актов - законов и других нормативных актов, принятых в разное время и на разных уровнях (от законов до инструкций), Гражданский кодекс РФ.

В части первой ГК РФ (глава 18) регулируются право собственности и иные вещные права (права членов семьи собственника жилого помещения), дается понятие квартиры как объекта права собственности, указываются основные начала регламентации права собственности на объекты общего пользования многоквартирного дома и организации и деятельности товариществ собственников жилья.

Часть вторая ГК РФ содержит главу 35, посвященную договору найма жилого помещения и другим договорам, предметом которых могут стать жилые помещения, а также нормы, регулирующие особенности продажи жилых помещений.

Часть третья ГК РФ устанавливает особенности наследования жилых помещений, Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, в котором устанавливаются основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищных фондов, определяются права нанимателей и членов их семей при осуществлении приватизации жилья, Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» закрепляет обязательность и процедуру регистрации прав на жилые помещения, Градостроительный кодекс РФ определяет систему законодательства о градостроительстве, регулирует вопросы обеспечения права граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, на выбор места жительства при осуществлении градостроительной деятельности и т.д.

Также вопросы застройки территорий городских и сельских поселений, устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила, контроль за осуществлением градостроительной деятельности, а также ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, Кодекс РФ об административных правонарушениях содержит нормы о применении мер ответственности за административные правонарушения в области охраны жилищного фонда, например, правил пользования жилыми помещениями, Земельный кодекс РФ содержит нормы о землях поселений, то есть землях, используемых и предназначенных для строительства жилья; на федеральном уровне жилищные отношения регулируются не только законодательными актами, но и указами Президента РФ (например, от 20.06.1996 «О новом этапе реализации Государственной целевой программы «Жилище»), и постановлениями Правительства РФ (например, от 20.02.1995 № 161 «Об утверждении перечня категорий работников лесного хозяйства, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения в домах государственного жилищного фонда, находящегося в собственности Российской Федерации»), ведомственными актами.

В качестве примера второй группы источников жилищного права можно привести Закон г. Москвы от 31.05.2006 № 21 (ред. от 29.05.2013) «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве».

Также к источникам жилищного права относятся нормы международного права. Согласно Конституции РФ общепризнанные нормы и принципы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью правовой системы России.

В Конституцию РФ вошли нормы о жилищных правах, заимствованные из Всеобщей декларации прав человека (1948) и Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах (1966).

**2. Жилищное и гражданское законодательство: соотношение**

Основная часть жилищного законодательства до 70-х гг. XX в. входило в состав гражданского законодательства, пока не были приняты специальные жилищные законы - Основы жилищного законодательства и жилищные кодексы.

В течение 1983-1995 гг. жилищное и гражданское законодательство России развивались отдельно друг от друга.

Сегодня ГК РФ содержит наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (главы 18 и 35). Согласно ст. 288 ГК РФ собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Предусматривается, что жилые помещения предназначены для проживания граждан и что гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов своей семьи. Одновременно ГК РФ устанавливает, что жилые помещения их собственники могут предоставлять другим гражданам для проживания на основании договора.

Вторая часть ГК РФ включает главу 35 «Наем жилого помещения», посвященную общему регулированию найма жилого помещения, при этом ГК РФ «исходит из подразделения такого найма на наем жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования и наем жилого помещения в домах (квартирах) граждан и организаций, осуществляемый, как правило, на коммерческих началах (коммерческий наем)».

Вместе с тем в ГК РФ прямо признается самостоятельное существование жилищного законодательства как отрасли законодательства. Это вытекает из Конституции РФ, в которой упоминаются отдельно гражданское (п. «о» ст. 71) и жилищное (п. «к» ст. 72) законодательство. Так, в ст. 288 ГК РФ закрепляется, что «перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством».

В соответствии со ст. 292 ГК РФ «члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользоваться этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством». Из этого следует, что гражданское законодательство регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями лишь тогда, когда жилье является предметом гражданского оборота. Отношения собственности, вещные отношения в жилищной сфере - это области, регулируемые гражданским законодательством. Отношения, связанные с использованием жилища, и целый ряд других вопросов регулируются жилищным законодательством.

Кроме того, в силу Конституции РФ гражданское и жилищное законодательства имеют различные компетенции.

Гражданское законодательство, согласно ст. 71 Конституции РФ, относится к исключительному ведению Российской Федерации, а жилищное (ст. 72 Конституции РФ) - входит в совместную компетенцию России и ее субъектов. Поэтому отношения по эксплуатации и пользованию жилыми помещениями могут регулироваться как Российской Федерацией, так и её субъектами.

В статье 672 ГК РФ дается определение договора найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования. Одновременно указывается, что «договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством».

По правилам жилищного законодательства определяются, например, пригодность жилого помещения для проживания. Следовательно, наём жилого помещения социального использования и другие аспекты жилищных отношений - это в основном предмет регулирования жилищного законодательства. К этому договору применимы ст. 674, 675, 678 ГК РФ и некоторые другие.

Что касается иных положений ГК РФ, то они «применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством» (п. 3 ст. 673 ГК РФ), т.е. в субсидиарном (восполнительном) порядке.

**3.Действие жилищного законодательства во времени**

По общему правилу акты жилищного законодательства вступают в действие со дня их опубликования, если в самом акте не указан данный срок. Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы, т.е. применяются к тем правоотношениям, которые возникли после введения их в действие. Иногда им придается обратная сила, но только в случаях, прямо предусмотренных этим актом. В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

**4.Применение жилищного законодательства по аналогии**

Согласно ст. 7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

В качестве примера можно привести возможность применения положений о проведении общего собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме к общему собранию членов жилищного кооператива, членов товарищества собственников жилья (ТСЖ)

При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

Надо учитывать, что принцип аналогии может быть применен исключительно к частноправовым отношениям и не может применяться к публичным правоотношениям (например, административным), так как это может привести к произволу со стороны органов публичной власти. На общеправовой принцип действия законодательства во времени (акт жилищного законодательства не имеет обратной силы и применяется к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие, за исключением, когда это прямо предусмотренных этим актом) указано в постановлении Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

**Вопросы для самопроверки:**

1. Каким образом определяется понятие «жилищное законодательство»?

2. Какие международно-правовые акты относятся к источникам жилищного права?

3. На каких примерах можно проиллюстрировать соотношение жилищного и гражданского законодательства?

4. Как можно опровергнуть или обосновать утверждение о том, что судебная практика — это источник жилищного права?

5. В каком случае акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие?

**Список используемой литературы**

1. Конституция Российской Федерации. Принята на всенародном референдуме 12 декабря 1993 года. С изменениями и дополнениями по состоянию на 21.07.2014 г. // Официальный текст – Собрание законодательства РФ. - 2014. - №31. – М.; 2015.

2. Градостроительный кодекс РФ (от 29.12.2004 г. №190-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 16; №30. Ст. 3128.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая (от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3302.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая (от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 1996. №5. Ст. 410

5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья (от 26.11.2001 г. №146-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2001. №49. Ст. 4552.

6. Гражданский процессуальный кодекс РФ (от 14.11.2002 г. №138-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2002. №46. Ст.4532.

7. Жилищный кодекс РФ (от 29.12.2004 г. №188-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2005. №1 (ч.1). Ст. 14; 2006. №1. Ст.10.

8. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. - 9-е изд. - Электрон. текстовые данные. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 511 c. - 978-5-238-02241-3. - Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html.- ЭБС «IPRbooks», по паролю.

9. Крашенинников П.В. Собрание сочинений. Том 4. Жилищное право [Электронный ресурс]: в 10 томах/ Крашенинников П.В.- Электрон. текстовые данные.- Москва, Саратов: Статут, Ай Пи Эр Медиа, 2019.- 432 c.- Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/77562.html.- ЭБС «IPRbooks», по паролю.

**Тема 3. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд (лекция-2часа)**

1. **Жилые помещения**
2. **Понятие жилищного фонда и его виды**
3. **Изменения правового режима помещений**
4. **Переустройство и перепланировка жилого помещения**
5. **Жилые помещения**

Для жилищного права огромное значение имеет понятие «жилое помещение», определение которого важно для правильного применения законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения.

Понятие «жилое помещение» употребляется в законодательстве в различном смысле: 1) в качестве родового понятия, охватывающего все виды жилых помещений (квартиры, жилые дома и т. п.), которые могут быть объектом договора найма жилого помещения (см., например, ст. 673 ГК); 2) для обозначения части жилого дома (квартира, комната в многоквартирном доме); 3) в качестве учетной категории наряду с жилым домом.

Жилые помещения в первом более широком смысле указываются законодателем в качестве объектов жилищных прав и подразделяются на следующие виды:

1. жилой дом (за исключением многоквартирного дома), часть жилого дома;
2. квартира, часть квартиры;
3. комната.

По определению законодателя, жилым домом является 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. С юридической точки зрения, строение является жилым домом с момента, когда строительство дома завершено, он принят в эксплуатацию приемочной комиссией и зарегистрирован в установленном порядке именно в качестве жилого дома уполномоченными на то специальными организациями, осуществляющими государственный учет жилищного фонда, – бюро технической инвентаризации (БТИ) и др.

Квартира - это 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 (ст. 16ЖК).

Среди домов встречаются строения смешанного типа, в которых, наряду с жилыми помещениями, имеются также нежилые помещения: административные, лечебные, коммунально-бытовые и т. п. Жилые помещения, находящиеся в таких домах, входят в состав жилищного фонда.

В ЖК (ст. 15) содержатся положения, относящиеся к общему понятию «жилое помещение». Так, в нем под жилым помещением понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т. е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК, другими федеральными законами.

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

Для характеристики жилого помещения важно выделение внутри помещения общей (полезной) и жилой площади. 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 (ч. 5 ст. 15 ЖК). Жилая площадь включает только площадь всех жилых комнат, в том числе площадь спальных и столовых комнат, комнат для игр, учебы и отдыха.

Определение понятия «жилое помещение» имеет значение для решения вопроса о предмете договора найма жилого помещения. Согласно п. 1 ст. 673 ГКи ст. 62 ЖК таким предметом может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть жилого дома или квартиры). Не могут быть самостоятельным предметом договора найма неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК).

Исходя из нормы ч. 1 ст. 19 ЖК, в состав жилищного фонда включаются не только жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания, но вообще все пригодные для проживания помещения, находящиеся на территории РФ.

Соответственно, жилые помещения могут быть подразделены на два вида: 1) предназначенные для постоянного проживания, т. е. рассчитанные на длительный период их использования; 2) временного характера, которые должны использоваться проживающими в них лицами в течение ограниченного периода времени.

Основным объектом жилищных отношений являются жилые помещения постоянного пользования. Данный вид жилых помещений составляет большинство помещений, входящих в жилищный фонд. Вместе с тем некоторые жилые помещения предназначены для временного использования их в качестве таковых, например жилые помещения в общежитиях, домах маневренного фонда, гостиницах, служебные жилые помещения и т. п.

Жилые помещения также классифицируются в зависимости от оснований нахождения их в пользовании граждан. По этому признаку различаются:

1. жилые помещения, находящиеся в собственности граждан;
2. жилые помещения, предоставленные по договору социального найма;
3. специализированные жилые помещения;
4. жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма;
5. жилые помещения в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
6. жилые помещения, предоставляемые гражданам по иным основаниям.

В практике нередко возникает вопрос, следует ли относить к жилым помещениям такие помещения (строения), как сборно-разборные домики, бытовки, вагоны и т. п. В настоящее время подобные сооружения и постройки не включаются в состав жилищного фонда.

При решении вопроса об отнесении жилых помещений к числу пригодных для проживания принимается во внимание степень физического износа строения (помещения), сохранности его конструкций, место расположения строения, уровень благоустройства и др. Непригодными для постоянного проживания признаются, в частности, бараки, аварийные дома (дома, грозящие обвалом), а также каменные и деревянные дома с физическим износом соответственно свыше 70 и 65%. К числу непригодных относятся также жилые дома, расположенные в пределах санитарно-защитных, пожаро– и взрывоопасных зон промышленных предприятий; в опасных зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин, могущих угрожать застройке и эксплуатации зданий; на территориях, ежегодно затапливаемых паводковыми водами.

Принятие решения о признании жилого строения или жилого помещения непригодным для постоянного проживания независимо от его принадлежности входит в компетенцию администрации района, города, района в городе. При вынесении такого решения принимаются во внимание заключения санитарно-эпидемиологических, строительных и иных организаций, органов пожарной безопасности и другие материалы.

По своему функциональному назначению наибольшую часть государственного и муниципального жилищного фонда составляют жилые помещения социального использования. В соответствии с п. 1 ч. 3 ст. 19 ЖКжилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. К нему относятся жилые дома, квартиры, комнаты в коммунальных квартирах и иные жилые помещения, предоставляемые в пределах нормы жилой площади.

**2.Понятие жилищного фонда и его виды**

Согласно ст. 19 ЖК, жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется:

1) на частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);

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

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

1) на 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 разд. ГУЖК 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, атакже 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.

Закон не запрещает перевода жилых помещений из одного жилищного фонда в другой, однако такой перевод не должен нарушать права граждан. С учетом сказанного весьма важной признается норма ст. 675 ГК, согласно которой переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

**3.Изменения правового режима помещений**

Согласно п. 3 ст. 288 ГК размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством. При толковании данных положений закона необходимо учитывать приведенную выше норму закона, запрещающую использование помещений в жилых домах для нужд промышленного характера, из чего следует, что в многоквартирном доме после перевода жилого помещения в нежилое в этом помещении допустимо размещение только организаций, не занимающихся промышленным производством.

В настоящее время порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое определяется гл. 3 ЖК. Согласно ч. 1 ст. 22 ЖК и тот и другой переводы допускаются с учетом соблюдения требований ЖК и законодательства о градостроительной деятельности. 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 многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома либо выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми (ч. 2 и 3 ст. 22 ЖК).

Определенные ограничения имеются и при переводе нежилого помещения в жилое. В соответствии с ч. 4 ст. 22 ЖК указанный перевод не допускается, если нежилое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления. В ЖК данный орган именуется органом, осуществляющим перевод помещений.

Для такого перевода собственник соответствующего помещения или управомоченное им лицо представляет в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения этого помещения:

* заявление о переводе помещения;
* правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
* план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
* поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
* подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представления каких-либо других документов, кроме вышеперечисленных (ч. 3 ст. 23 ЖК).

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения принимается органом, осуществляющим перевод помещений, в срок не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в данный орган.

Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о переводе помещения или об отказе в этом выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание такого документа устанавливаются Правительством РФ. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято решение (ч. 5 ст. 23 ЖК).

В случае необходимости проведения переустройства, и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения этот документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

Документ, подтверждающий принятие решения о переводе помещения, подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки, а также иных работ, указанный документ является основанием проведения соответствующих переустройства и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 23 ЖК, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном ч. 5 ст. 23 ЖК документе.

Завершение указанных переустройства и (или) перепланировки, а также иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Данный акт подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

Согласно ст. 24 ЖК отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

* непредставления определенных ч. 2 ст. 23 ЖК документов;
* представления документов в ненадлежащий орган;
* несоблюдения условий перевода помещения, предусмотренных ст. 22 ЖК;
* несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть оспорено заявителем в судебном порядке.

1. **Переустройство и перепланировка жилого помещения**

Наряду с изменением правового режима помещений в ЖК впервые подробно регламентированы положения, связанные с переустройством и перепланировкой жилого помещения (гл. 4). Так, в ЖК дается определение как переустройства, так и перепланировки жилого помещения. В соответствии с ч. 1 ст. 25 ЖК переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующих внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Под перепланировкой жилого помещения понимается изменение его конфигурации, которое также требует внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК).

Согласно ст. 26 ЖК переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (именуемым в ЖК органом, осуществляющим согласование) на основании принятого им решения.

В ч. 2 ст. 26 установлен перечень документов, которые собственник жилого помещения или управомоченное им лицо должны представлять в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения:

* заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством РФ;
* правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
* подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки данного жилого помещения;
* его технический паспорт;
* согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель этого помещения);
* заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки, если переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представления других документов, кроме указанных выше.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 дней со дня представления необходимых документов в этот орган.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются Правительством РФ. При даче согласия соответствующим органом на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения выданный им документ является основанием для их проведения.

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

* непредставления определенных ч. 2 ст. 26 ЖК документов;
* представления документов в ненадлежащий орган;
* несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть оспорено в судебном порядке (ст. 27 ЖК).

Как предусматривает ст. 28 ЖК, завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Этот акт должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

Статьей 29 ЖК подробно регламентируются последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Самовольными признаются указанные действия, проведенные при отсутствии документа, подтверждающего принятие соответствующим органом решения об их согласовании (ч. 6 ст. 26 ЖК), или с нарушением проекта, представленного вместе с заявлением в орган, осуществляющий согласование (п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК).

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Необходимо отметить, что в настоящее время законодатель занял более жесткую, чем ранее, позицию в отношении самовольного переустройства или перепланировки жилого помещения. Если ранее допускалось последующее согласование такого переустройства или перепланировки с органом местного самоуправление и тем самым их «узаконение», то в соответствии с ч. 4 ст. 29 ЖК жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии при условии, что этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью, только на основании решения суда.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в срок и в порядке, которые были установлены органом, осуществляющим согласование, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного ч. 4 ст. 29 ЖК, принимает решение:

в отношении собственника – о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от его продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника этого жилого помещения обязанности по приведению жилого помещения в прежнее состояние;

в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма – о расторжении данного договора с возложением на собственника этого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, той же обязанности.

Для нового собственника жилого помещения или для собственника такого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому судом договору социального найма жилого помещения, устанавливается новый срок для приведения указанного помещения в прежнее состояние. При неприведении его в прежнее состояние в данный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов по решению суда, вынесенному по иску органа, осуществляющего согласование.

**Вопросы для самопроверки:**

1. Жилые помещения как объект правоотношений в жилищном праве

2. Понятие и виды жилищных фондов, их классификация.

3. Государственная регистрация прав на жилые помещения.

4. Смена правового статуса жилых помещений (перевод).

5. Переустройство и перепланировка жилых помещений***.***

**Список используемой литературы**

1. Конституция Российской Федерации. Принята на всенародном референдуме 12 декабря 1993 года. С изменениями и дополнениями по состоянию на 21.07.2014 г. // Официальный текст – Собрание законодательства РФ. - 2014. - №31. – М.; 2015.

2. Градостроительный кодекс РФ (от 29.12.2004 г. №190-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 16; №30. Ст. 3128.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая (от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3302.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая (от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 1996. №5. Ст. 410

5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья (от 26.11.2001 г. №146-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2001. №49. Ст. 4552.

6. Гражданский процессуальный кодекс РФ (от 14.11.2002 г. №138-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2002. №46. Ст.4532.

7. Жилищный кодекс РФ (от 29.12.2004 г. №188-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2005. №1 (ч.1). Ст. 14; 2006. №1. Ст.10.

8. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. - 9-е изд. - Электрон. текстовые данные. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 511 c. - 978-5-238-02241-3. - Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html.- ЭБС «IPRbooks», по паролю.

9. Крашенинников П.В. Собрание сочинений. Том 4. Жилищное право [Электронный ресурс]: в 10 томах/ Крашенинников П.В.- Электрон. текстовые данные.- Москва, Саратов: Статут, Ай Пи Эр Медиа, 2019.- 432 c.- Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/77562.html.- ЭБС «IPRbooks», по паролю.

**Тема 4. Ответственность в жилищном праве (лекция-2)**

1. Общая характеристика ответственности за нарушение жилищного законодательства
2. Специфика ответственности в жилищном праве
3. Гражданско-правовая ответственность в жилищном праве
4. Административная ответственность в жилищном праве

**1.Общая характеристика ответственности за нарушение жилищного законодательства**

В отечественной и зарубежной юридической литературе по общей теории права нет единого общего представления на определение юридической ответственности. Но, несмотря на разногласия, отечественные и зарубежные авторы едины в том, что юридическая ответственность:

Целевое назначение юридической ответственности проявляется в защите правопорядка и уважении к праву и закону.

Исходя из целевого назначения юридическая ответственность конкретизируется в следующих функциях: регулятивной, охранительной, предупредительной, карательной и правовосстановительной.

К основным принципам юридической ответственности можно отнести: законность, обоснованность, справедливость, неотвратимость, целесообразность, презумпция невиновности, право лица, привлеченного к ответственности, на защиту, недопустимость повторной или двойной ответственности.

В основании юридической ответственности лежит факт совершения правонарушения.

Правонарушение характеризуется строго определенными признаками:

1) правонарушение является противоправным деянием. Деяние выражается в действии или бездействии. Действие противоправно, если оно противоречит норме права, нарушает критерии должного поведения, установленные в законе. Бездействие противоправно, если закон предписывает, как необходимо действовать в соответствующих ситуациях;

2) наличие вреда. Вред выражается в совокупности отрицательных последствий правонарушения, представляющих собой нарушение правопорядка, дезорганизацию общественных отношений и одновременно (хотя и не всегда) умаление, уничтожение благ, ценностей субъективного права, ограничения возможностей пользования ими, стеснение своих возможностей пользования ими, стеснение свободы поведения других субъектов вопреки закону.

Вред может носить материальный и моральный характер, быть измеримым и несоизмеримым, восстановимым или невосстановимым, более или менее значительным, ощущаемым отдельными гражданами, коллективами или обществом в целом;

3) причинно-следственная связь между противоправным деянием и наступившими вредными последствиями;

4) вина.

Различают две формы вины: умысел и неосторожность;

Структура правонарушения складывается из четырех элементов: субъекта, субъективной стороны, объекта и объективной стороны.

Если учесть вышесказанное, то юридическую ответственность следует рассматривать как применение к правонарушителям предусмотренных законодательством мер государственного принуждения, сопровождающихся наступлением неблагоприятных последствий для правонарушителей в виде конкретных ограничений личного, организационного и имущественного характера, в установленном процессуальном порядке уполномоченным органом.

Традиционным является деление юридической ответственности на уголовно-правовую, административно-правовую, дисциплинарную, гражданско-правовую, материальную ответственность работников.

1. **Специфика ответственности в жилищном праве**

Юридическая ответственность в сфере жилищного законодательства предусмотрена российским законодательством.

Первоначально необходимо отметить те нормы, которые содержит непосредственно ЖК РФ. Так, лица признаются виновными: при нарушении правил пользования жилыми помещениями (санитарного содержания лифтов, придомовых территорий, лестничных клеток и других мест); при несоблюдении сроков заселения жилых домов и других жилищных помещений; при нарушении правил эксплуатации домов и иных жилых помещений; при порче жилых и придомовых помещений, а также оборудования и благоустройства; при самовольном переоборудовании и перепланировке жилых помещений; при использовании жилых помещений не по назначению, а также при признании обмена жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, недействительным (ст. 75 ЖК РФ), прекращении и расторжении договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма (ст. 79 ЖК РФ).

В то же время ЖК РФ предусматривает такую меру специальной жилищной ответственности, как выселение лиц.

О применении меры ответственности свидетельствует выселение:

* гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением (ст. 35 ЖК РФ);
* нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма (ст. 90 ЖК РФ);
* нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ);
* граждан из специализированных жилых помещений (ст. 103 ЖК РФ);
* бывшего члена жилищного кооператива (ст. 133 ЖК РФ).

**3.Гражданско-правовая ответственность в жилищном праве**

В то же время в вопросах охраны вещных прав ЖК РФ основывается на гражданском законодательстве. В этом случае право собственности на жилое помещение рассматривается как неотъемлемый объект права на вещь, и защита вещных прав (права собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления) осуществляется в соответствии с главой 20 ч. I ГК РФ (ст. 301—306). Именно В связи с этим в качестве основного способа защиты жилищное право рассматривает выселение лица, утратившего правовые основания на пользование жилым помещением.

Иск о выселении в традиционной структуре защиты жилищных прав в своей основе содержит требование об освобождении помещения лицом, занимающим данное помещение без установленных оснований, что определяет условие виндикационного иска — истребование имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ).

Именно поэтому жилищное законодательство предоставляет приоритет нормам гражданского права в вопросе решения проблем реализации собственниками своих прав в отношении жилых помещений.

В статье 11 ЖК РФ, в которой перечислены способы защиты жилищных прав, в качестве одного из них определено восстановление положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечение действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения. Восстановление права можно рассматривать как универсальное средство защиты имущественных прав. Поэтому в ситуации самовольного занятия помещения иным лицом собственник вправе воспользоваться негаторным иском. В основе такого иска находится средство защиты, указанное в абзаце 3 ст. 12 ГК РФ: «восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения».

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, даже если эти нарушения не были соединены с лишением владения. Согласно ст. 305 ГК РФ указанные права принадлежат также лицу, не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве оперативного управления.

В данном случае лицо, самовольно занявшее жилое помещение, не препятствует осуществлению собственником иных составных частей права собственности, т.е. право распоряжения и право владения.

Утрачивается лишь право пользования, которое выражается в отсутствии свободного доступа к помещению его законного владельца.

Нарушение прав собственника заключается именно в отсутствии доступа в помещение, поскольку каких-либо иных юридически значимых препятствий для правообладателя не установлено. Юридическое значение имеет сам факт нахождения лица в жилом помещении без установленных на то оснований.

Предмет оснований для предъявления исковых требований формулируется как нарушение собственником его субъективных прав в виде лишения пользования и владения жилым помещением, что применительно к содержанию негаторного способа определяется как защита прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения. Такие нарушения проявляются в препятствии лицом, незаконно вселившемся в помещение, осуществления соответствующих полномочий со стороны законного владельца. В этом случае правомочие владения подлежит защите независимо от основания притязаний со стороны самоуправно вселившегося лица.

Кроме того, составными элементами требования являются освобождение жилого помещения от ответчика и запрет пользоваться данным помещением, что определяет резолютивную часть содержания требований собственника.

Гражданско-правовая ответственность наступает за использование жилья не по назначению, порчу и разрушение жилищного фонда, несвоевременное внесение квартирной платы и платы за коммунальные услуги, бесхозяйственное содержание жилого помещения и другие правонарушения, причиняющие имущественный вред третьим лицам.

Ответственность наступает по правилам, предусмотренным гражданским законодательством. За правонарушения в жилищной сфере большинство гражданско-правовых санкций носят компенсационный характер (ст. 15 ГК РФ), хотя в отдельных случаях применяются штрафные и конфискационные санкции (ст. 91 ЖК РФ).

Ответственность за имущественные правонарушения норм жилищного права подразделяется на договорную и внедоговорную.

Внедоговорная ответственность применяется только в прямо предусмотренных законом случаях. В зависимости от числа обязанных лиц ответственность за правонарушения в сфере жилищного законодательства может быть долевой, солидарной и субсидиарной. Обособленным видом гражданской ответственности в сфере жилищного права является регрессная ответственность.

**4.Административная ответственность в жилищном праве**

Административное законодательство также находится в определенной связи с жилищным, как раз в вопросах установления административной ответственности за совершение административных проступков.

КоАП РФ устанавливает ответственность в жилищной сфере статьями 7.21-7.23.2 и 19.15.1-19.15.2.

Статья 7.21 КоАП РФ адресована гражданам - пользователям жилых помещений: порча жилых помещений, равно как и порча их оборудования, включая перепланировку или переустройство, а также использование их не по назначению, влечет предупреждение или наложение штрафа.

Статья 7.22 КоАП РФ содержит положения о лицах, на которых возложена обязанность по обеспечению содержания и ремонта жилых помещений, а также общего имущества собственников жилья в многоквартирных домах: нарушения правил содержания и ремонта жилых помещений, а также порядка и правил признания таких помещений, как непригодных для постоянного проживания; перепланировка и переустройство жилых помещений без согласия на то собственника/нанимателя влечет наложение штрафа на должностных лиц и юридических лиц.

Статья 7.23 КоАП РФ направлена на установление ответственности за нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами: влечет наложение штрафа для должностных лиц, для юридических лиц.

Статьи 7.23.1-7.23.2 КоАП РФ устанавливают ответственность за нарушение требований законодательства о раскрытии информации организациями в сфере управления многоквартирными домами и передачи технической документации по таковым. Стоит отметить, что помимо штрафов, например в отношении ст. 7.22 КоАП РФ, также может применяться такой вид административной ответственности, как дисквалификация - лишение физического лица занимать руководящие должности в исполнительном органе управления организацией.

В соответствии со ст. 3.11 КоАП РФ дисквалификация может быть установлена на срок до 3-х лет.

Статья 19.15.1 КоАП РФ вновь обращена к гражданам - проживание лиц по месту пребывания или жительства без регистрации: проживание гражданина РФ по месту пребывания или жительства без регистрации или допущение такого проживания собственником или нанимателем жилья свыше срока установленного законом (3 месяца) влечет наложение штрафа как на гражданина, так и на собственников/нанимателей.

Статья 19.15.2 КоАП РФ предусматривает ответственность за нарушение правил регистрации граждан РФ по месту жительства и пребывания: если действия не содержат признаков уголовно наказуемого деяния, нарушение правил регистрации влечет штраф как в отношении граждан, так и нанимателей/собственников.

Кроме того, в соответствии со ст. 6.4 КоАП РФ нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта влечет наложение административного штрафа: на граждан, должностных лиц, на юридических лиц или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Жилищный кодекс РФ не устанавливает уголовной ответственности за нарушения в указанной сфере, однако таковая предусмотрена за нарушение неприкосновенности жилища - незаконное проникновение, совершенное против воли проживающих в нем лиц (139 УК РФ).

Ответственность за неисполнение обязанностей по отношению к жилищному фонду в большинстве случаев наступает по решению суда. Если допускается применение мер ответственности по решению иных органов, то такое решение можно обжаловать в суде.

**Вопросы для самопроверки:**

1. Понятие и особенности юридической ответственности в жилищном праве. Нарушение жилищного законодательства как основание ответственности.

2. Виды ответственности за нарушение жилищного законодательства.

3. Гражданско-правовая (имущественная) ответственность.

4. Административная и уголовная ответственность за нарушения в сфере жилищных правоотношений.

5. Ответственность по жилищному законодательству.

**Список используемой литературы**

1. Конституция Российской Федерации. Принята на всенародном референдуме 12 декабря 1993 года. С изменениями и дополнениями по состоянию на 21.07.2014 г. // Официальный текст – Собрание законодательства РФ. - 2014. - №31. – М.; 2015.

2. Градостроительный кодекс РФ (от 29.12.2004 г. №190-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 16; №30. Ст. 3128.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая (от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3302.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая (от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 1996. №5. Ст. 410

5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья (от 26.11.2001 г. №146-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2001. №49. Ст. 4552.

6. Гражданский процессуальный кодекс РФ (от 14.11.2002 г. №138-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2002. №46. Ст.4532.

7. Жилищный кодекс РФ (от 29.12.2004 г. №188-ФЗ, с посл. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2005. №1 (ч.1). Ст. 14; 2006. №1. Ст.10.

8. Жилищное право [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П.В. Алексий [и др.]. - 9-е изд. - Электрон. текстовые данные. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 511 c. - 978-5-238-02241-3. - Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/71178.html.- ЭБС «IPRbooks», по паролю.

9. Крашенинников П.В. Собрание сочинений. Том 4. Жилищное право [Электронный ресурс]: в 10 томах/ Крашенинников П.В.- Электрон. текстовые данные.- Москва, Саратов: Статут, Ай Пи Эр Медиа, 2019.- 432 c.- Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/77562.html.- ЭБС «IPRbooks», по паролю.