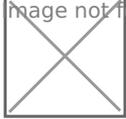


Содержание:

image not found or type unknown



Аннотация:

Право на жилище – одно из главнейших прав человека.

Согласно Конституции РФ право на жилище принадлежит каждому гражданину России с рождения. Никто не может быть произвольно лишен жилища, проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.

Жилищное право – является отраслью права, которое регулирует общественные отношения, возникающие в сфере, когда человек может владеть и пользоваться определенное жилое помещение

Знание жилищного права является главнейшим условием в защите собственных прав.

Жилищное право играет главную роль в формировании представления о регулировании общественных отношений, а также о единстве российской системы жилищного законодательства.

В данной работе мы рассмотрим понятие жилищного права и его характеристик, изучим его основные положения и субъекты их взаимоотношений. Ознакомимся с основами возникновения жилищных отношений, пределами пользования жилищными помещениями, жилищным фондом и сделками с недвижимостью.

Цель работы:

Целью работы является изучение понятия жилищного права и рассмотрение его характеристик. Изучение его субъектов, основы возникновения и самоуправления. Также ознакомимся с понятием жилищный фонд и сделки с недвижимостью.

Задача работы:

Главной задачей работы является рассмотрение вопросов жилищного права в системе права РФ, его взаимодействие с другими отраслями права и понятие принципов жилищного права.

Актуальность заданной темы:

Данная тема является весьма актуальной среди не только правоведов, теоретиков, практикующих юристов, но и граждан. В настоящее время интерес к данному вопросу велик, ведь они касаются каждого из нас, что еще раз подчеркивает актуальность рассматриваемой темы в настоящей работе.

Вопросы жилищного характера в нашей стране давно уже стали причиной возникновения внимания у классиков русской литературы. Какова же причина столь большого интереса к жилищным вопросам?

Проблема места данной теме в общей системе права с исторических позиций обсуждается юристами постоянно. Во время исследования этих проблем можно обнаружить, что представители науки оставили далеко не однозначные мнения. Так, по названной проблеме одна группа ученых-юристов считает, что жилищное право является институтом гражданского права.

Однако, одной из причин состояло существовавшее ранее законодательство, регулирующее данные отношения и характеризовалось большим количеством нормативных актов, принятых в разное время разными ведомствами. Это способствовало злоупотреблению чиновников, которые влияли на решения о выделении бесплатного жилья гражданам.

Новый Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) был принят Государственной Думой *22 декабря 2004 г.*, одобрен Советом Федерации *24 декабря 2004 г.*

Объектом исследования являются нормативно-правовые акты, которые регулируют отношения пользователей жилым помещением. Предметом исследования является отношения предоставления пользования.

Ключевые слова: ПРАВО, КОНСТИТУЦИЯ, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ЗАКОН, ГОС.ДУМА, ЖИЛЬЕ, ГРАЖДАНИН, ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ, ДИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, РЕГУЛИРОВАНИЕ, ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, ПОЛОЖЕНИЯ, ВЗАИМООТНОШЕНИЯ, СДЕЛКА, НЕДВИЖИМОСТЬ, СИСТЕМА ПРАВА, ОТРАСЛИ ПРАВО, ЮРИСТ, СУБЪЕКТ И ОБЪЕКТ.

Работа содержит: 19 страниц, 1 таблицу, 5 рисунков и 9 использованных источников.

Она состоит из содержания, введения, четырех разделов, заключения и списка использованных источников.

Введение:

Право на жилище – одно из главнейших прав человека.

Согласно Конституции РФ право на жилище принадлежит каждому гражданину России с рождения. Никто не может быть произвольно лишен жилища, проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.

Жилищное право – является отраслью права, которое регулирует общественные отношения, возникающие в сфере, когда человек может владеть и пользоваться определенное жилое помещение

Знание жилищного права является главнейшим условием в защите собственных прав.

Жилищное право играет главную роль в формировании представления о регулировании общественных отношений, а также о единстве российской системы жилищного законодательства.

Оно охватывает вопросы прав и обязанностей субъектов жилищных правоотношений, правила пользования жилыми помещениями и затрагивает вопросы регистрационного учета граждан.

Поэтому я акцентировала внимания на теме освоение Жилищного права, т.к. данная тема является важной составляющей полноценной юридической подготовки. Также, исследование жилищного права дает гражданам РФ теоретическое представление о правовом регулировании отношений.

Жилищное законодательство Российской Федерации все еще развивается и совершенствуется. Сложилось общее представление о законодательстве: лицо, несущее ответственность за недвижимое имущество стал собственник. Иные лица могут пользоваться имуществом, либо из-за семейных или из-за договорных отношений.

Жилищное право является собой совокупностью норм права, регулирующих жилищные отношения. Оно имеет множество сложных вопросов, одними из которых являются: регистрация прав на жилое помещение, переход права собственности, приватизация жилья, признание договоров, ипотечное кредитование, содержание с иждивением, права бывших членов семьи и многие другие вопросы.

Именно жилищное право является источником социальных конфликтов в современном обществе. Оно регулирует жизнь любого человека, даже если он не знает об этом. Поэтому данная тема является весьма актуальной среди не только правоведов, теоретиков, практикующих юристов, но и граждан.

В соответствии со *ст.40 Конституции РФ* каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно его лишен. В последние годы в нашем государстве наблюдается заметный интерес к вопросам правового регулирования имущества в связи с ускорением темпов развития экономики.

Успешная конкуренция на рынке недвижимости определяется качеством оказания юридических услуг, которые способствуют достижению адекватных правовых отношений.

Именно жилищное право зачастую является источником конфликтов.

Основные положения жилищного права Российской Федерации

1.1 Жилищное законодательство РФ

Жилищное право – является отраслью права, которое регулирует общественные отношения, возникающие в сфере, когда человек может владеть и пользоваться определенное жилое помещение

Конституция РФ вывела в числе основных прав и свобод человека право на жилье, которое принадлежит каждому от рождения. Также принимается и гарантия охраны этого права.



Рис.1. Жилищное право

Более того, органы государственной власти поощряют жилищное строительство.

Следовательно, мы можем сделать вывод, что государство гарантировало каждому гражданину возможность пользоваться тем жилищем, которое у него имелось, а во-вторых, государство принимало на себя обязанность помогать каждому иметь возможность реализовать право на приобретение жилья.

Общие положения Конституции РФ о праве на жилище конкретизировались и раскрывались в нормах жилищного и других отраслей законодательства.

Российское жилищное законодательство состояло из Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, субъектов Федерации и нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Главным нормативно-правовым актом жилищного законодательства являлось Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ, вступивший в законную силу 1 марта 2005 г., а все иные нормативно-правовые акты не должны входить в противоречие с ним. Однако, если жилищные отношения связаны с ремонтом жилых помещений, применяются нормы соответствующего законодательства, но с учетом требований Жилищного кодекса. Законодательный массив Жилищного кодекса РФ содержит 165 статей, заключенных соответственно в 14 глав и 8 разделов.

Правительство РФ может издавать постановления, которые будут содержать нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение Жилищного кодекса РФ.

Важно отметить, что акты жилищного законодательства не имеют обратной силы, т.е. применяются к жилищным отношениям, возникшим после вступления актов в законную силу.

Предметом регулирования жилищного законодательства являлись правоотношения субъектов в жилищной сфере по причине:

- 1) возникновения или прекращения права владения пользоваться жилыми помещениями;
- 2) использования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) использования общим имуществом собственников помещений;
- 4) учета жилищного фонда;
- 5) содержания и ремонта жилых помещений;
- 6) переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 7) управления многоквартирными домами;
- 8) предоставления коммунальных услуг;
- 9) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

1.2 Субъекты жилищных правоотношений

Участниками жилищных правоотношений могут быть граждане, юридические лица, правительство, субъекты РФ, муниципальные образования. Участниками жилищных правоотношений могут быть также иностранные граждане.

Граждане в своих интересах осуществляют свои жилищные права, в том числе распоряжаются ими, не нарушая прав, свобод и законных интересов других лиц. Никто не может быть выселен из жилья или ограничен в праве пользования им.

Жилищные права граждан могут быть ограничены только в исключительных случаях, предусмотренных законом.

Местные органы власти наделены полномочиями в области жилищных отношений, которые распределены между ними (табл. 1).

Таблица 1.2. Полномочия органов власти в области жилищных отношений

Органы государственной власти РФ	Органы государственной власти субъекта РФ	Органы местного самоуправления
1	2	3

Учет жилищного фонда

- Определение порядка учета жилищного фонда
- Государственный учет жилищного фонда субъекта РФ
- Учет муниципального жилищного фонда

Предоставление жилых помещений по договорам социального найма

- Определение оснований признания граждан малоимущими
- Предоставления жилых помещений гражданам, нуждающимся в жилье
- Определение порядка предоставления малоимущим гражданам жилых помещений
- Установление порядка определения дохода членов семьи в целях признания малоимущими
- Определение порядка ведения самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях
- Определение порядка предоставления установленным законом субъекта РФ категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ
- Установление размера дохода и членов семьи в целях признания малоимущими
- Ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях
- Предоставление жилых помещений малоимущим гражданам

Предоставление специализированных жилых помещений по договорам найма

- Определение оснований предоставления специальных жилых помещений фонда
- Определение порядка предоставления жилых помещений специализированного фонда
- Определение порядка предоставления жилых помещений муниципального фонда

Переустройство и перепланировка

- Определение условий и перепланировки
- Согласование порядка получения документа, подтверждающего принятие решения переустройства или об отказе в нем

Признание непригодными для проживания жилых помещений

- Определение оснований и порядка признания помещений непригодными

- Признание жилых помещений жилищного фонда непригодными для проживания

- Признание жилых помещений муниципального фонда непригодными для проживания

Осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам

- Жилищного фонда РФ

- Жилищного фонда субъекта РФ

- Муниципального жилищного фонда

Иные вопросы

- Установление требований к жилым помещениям
- Определение порядка деятельности жилищных кооперативов
- Определение порядка и условий выселения граждан из жилых помещений
- Правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями
- Установление структуры платы за жилое
- Иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти РФ Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законами
- Иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти и органов местного самоуправления
- Принятие решений о переводе жилых помещений в нежилые
- Иные вопросы, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления

1.3 Самоуправление в области жилищных отношений

Важную роль в сфере жилищных отношений играют инициативы населения, выражающиеся в форме участия населения в осуществлении местного самоуправления.

В соответствии с Федеральным законом от 28 августа 1995 г. 154-ФЗ: «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», под территориальным общественным самоуправлением (ТОС) понимается самоорганизация граждан по месту жительства для самостоятельного осуществления собственных инициатив в вопросах местного значения.

Порядок организации и осуществления ТОС определяется уставом муниципального образования в соответствии с законами субъекта Российской Федерации.

Органы ТОС могут осуществлять хозяйственную деятельность по содержанию жилищного фонда и благоустройству территории.

1.4 Основания возникновения жилищных прав и обязанностей, объекты жилищных прав

Жилищные права субъектов жилищных правоотношений могут возникать по следующим пунктам:

- 1) договоры и иные сделки;
- 2) соответствующие акты органов государственной власти;
- 3) судебные решения;
- 4) приобретение права собственности на жилое помещение;
- 5) членство в жилищном кооперативе;
- 6) по иным основаниям, предусмотренным законом.

Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

Объект жилищных правоотношений

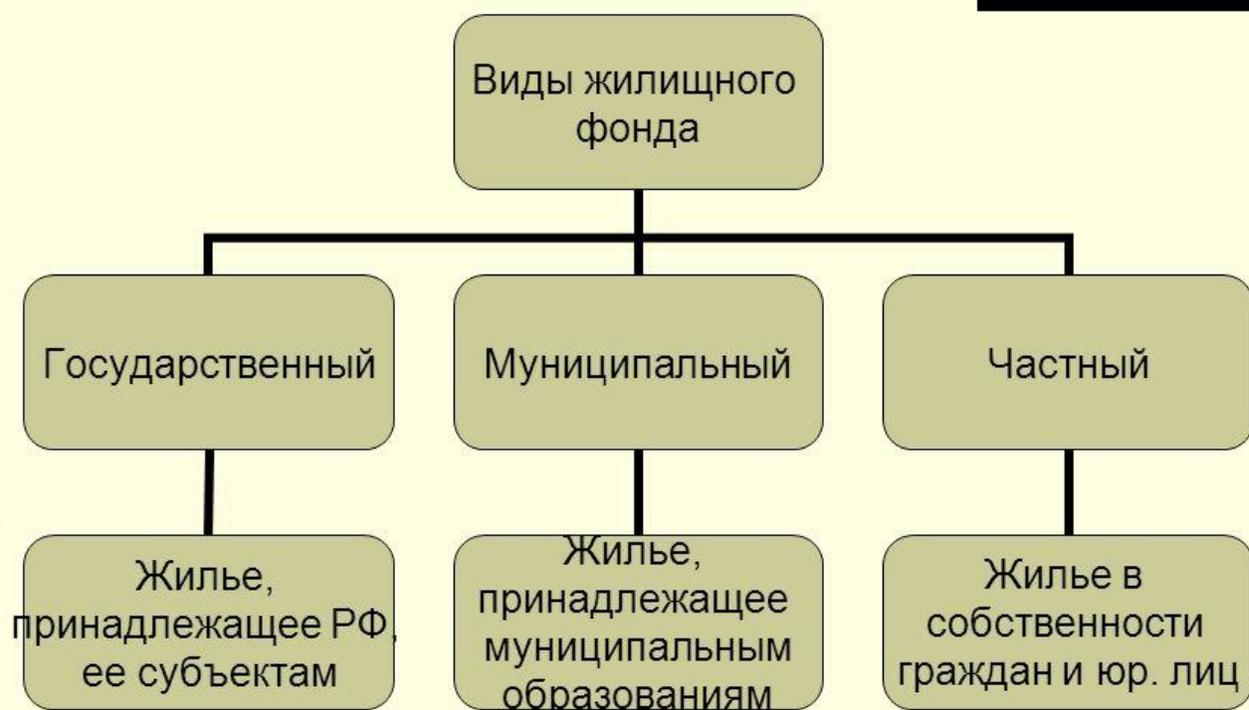


Рис.2. Объекты жилищного права

Жилое помещение - это частное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для проживания граждан.

Виды жилых помещений:

- жилое здание, часть жилого здания;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Жилое здание - это индивидуально определенное здание, состоящее из комнат и помещений для вспомогательного использования. Жилое здание может быть индивидуальным или многоквартирным.

Квартира - обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее доступ к местам общего пользования.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан.

Общая площадь жилых помещений складывается из суммы площадей всех частей таких помещений, включая площадь помещений вспомогательного назначения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2. Пределы пользования жилым помещением

Жилая площадь предназначена для граждан. Однако допускается его использование для осуществления профессиональной деятельности, если это не нарушает прав и законных интересов других граждан. Но размещение в помещениях промышленных производств не допускается.

Помещения вспомогательного пользования, а также помещения, входящие в состав общей собственности собственников помещений, не допускаются к использованию в качестве жилых помещений.

Пользование жилым помещением осуществляется при условии соблюдения прав и законных интересов проживающих в нем граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства в связи с Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 года №25 «Об утверждении Правил пользования жилым помещением».

Порядок признания жилого помещения жилым и требованиям к таким помещениям, установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года №47 «Об утверждении Положения о признании жилого помещения жилым помещением, помещения непригодным для проживания и жилого дома аварийным и подлежащим сносу».

3. Жилищный фонд

Совокупность всех жилых помещений, расположенных на территории Российской Федерации, является *жилым фондом*. Он подлежит обязательному государственному учету, предполагающий технический учет с технической

аттестацией.

Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

Жилищный фонд можно классифицировать по форме собственности и назначению использования.

Виды жилищного фонда (ст. 19 ЖК РФ)

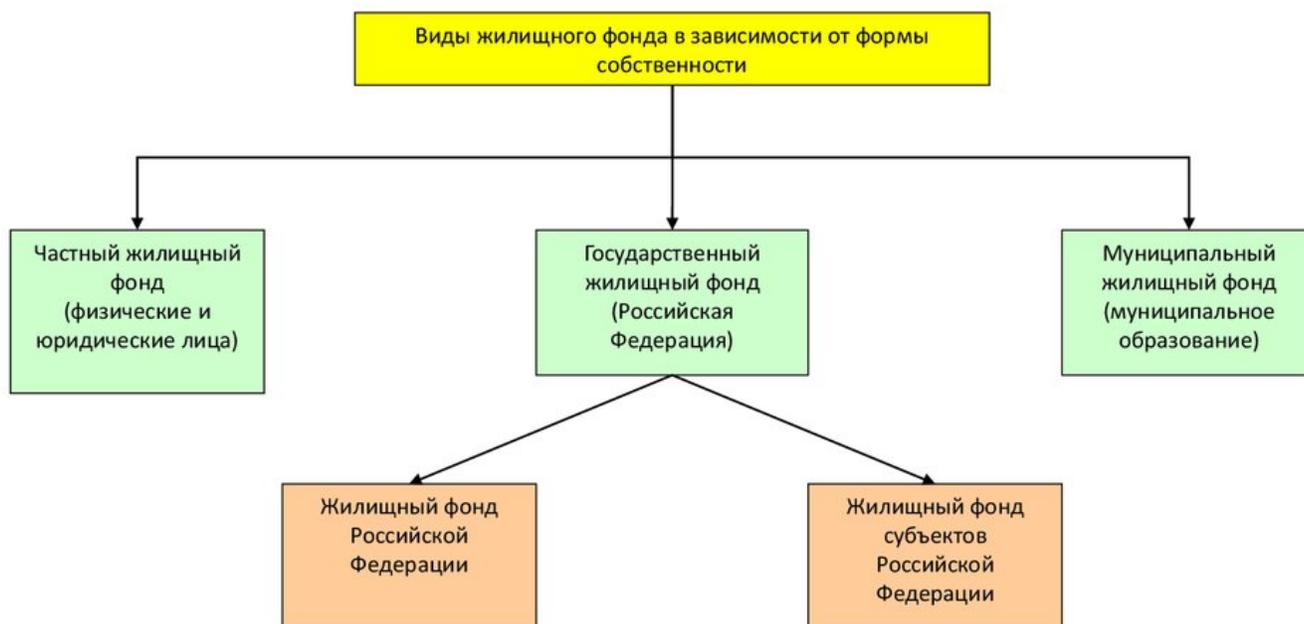


Рис.3. Виды жилищного фонда

По форме собственности жилищный фонд делится на:

- 1) частное жилье - собственность граждан и юридических лиц;
- 2) государственный жилищный фонд - собственность Российской Федерации и субъектов Федерации;

3) муниципальный жилищный фонд - собственность муниципальных образований.

В зависимости от цели использования жилищный фонд делится на:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам социального найма;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов для отдельных категорий граждан;

3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда;

4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, используемых собственниками для проживания граждан на условиях платного пользования.

Ниже приведен рисунок соответствия жилых помещений жилищным фондам с учетом оснований их классификации.

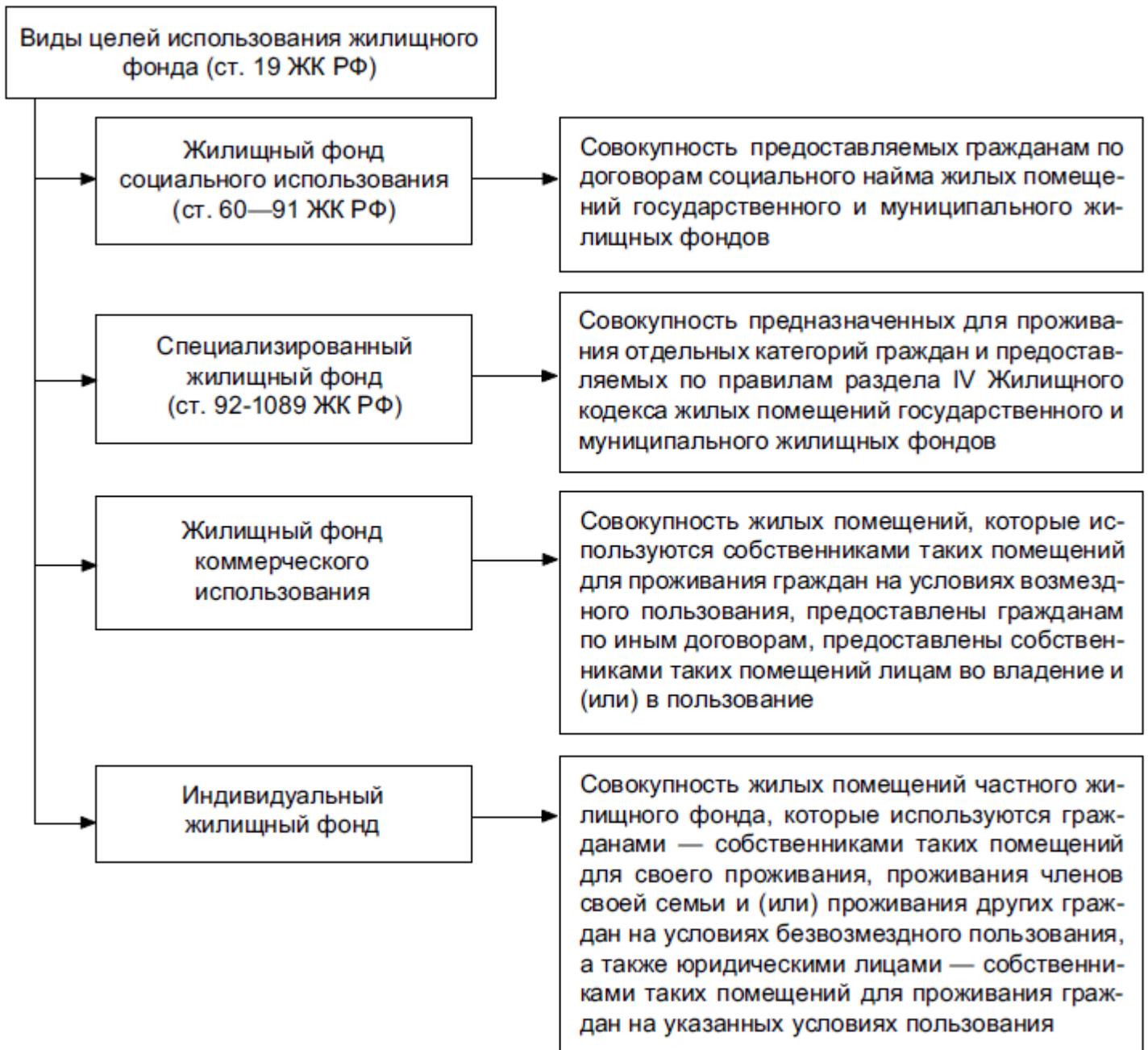


Рис. 4. Соответствия жилых помещений с учетом оснований их классификации

Это наглядно иллюстрирует возможную принадлежность жилых помещений к жилищным фондам.

Правильная квалификация жилого помещения по отношению к соответствующему жилищному фонду часто имеет практическое значение при разрешении жилищных споров.

4. Сделки с недвижимостью

Сделка - действие физического или юридического лица, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Виды сделок

Сделка – юридический акт, направленные на возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В зависимости от наличия встречного представления	<ul style="list-style-type: none">• Возмездные• Безвозмездные
В зависимости от числа сторон	<ul style="list-style-type: none">• Односторонние• Многосторонние
По значению основания сделки для ее действительности	<ul style="list-style-type: none">• Каузальные• Абстрактные
В зависимости от момента возникновения сделки	<ul style="list-style-type: none">• Консенсуальные• Реальные
По признаку зависимости правовых последствий от определённых обстоятельств	<ul style="list-style-type: none">• Условные• Безусловные
В зависимости от того, предусматривает ли сделка срок исполнения	<ul style="list-style-type: none">• Срочные• Бессрочные

Рис.5. Виды сделок с недвижимостью

Согласно ст. 131 ГК РФ, все сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации, которая с 1998 года выступает единственным доказательством наличия прав на недвижимые вещи.

4.1. **Купля-продажа зданий и сооружений.**

Одним из видов договоров, осуществляемых для обеспечения предпринимательской деятельности, является договор купли-продажи зданий.

Требования к форме договора купли-продажи недвижимости сводятся к тому, что такой договор должен быть заключен в письменной форме в форме единого договора.

Следует отметить, что государственной регистрации не подлежит договор купли-продажи недвижимого имущества.

Статья 131 Гражданского кодекса устанавливает, что право собственности и иные имущественные права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждений юстиции

Еще одно необходимое условие цивилизованного укрепления прав на недвижимость - это принцип *обязательства*.

Итак, роль государственной регистрации перехода права собственности на собственность покупателю такова, что только после подписания договора недвижимости в глазах третьих лиц покупатель становится собственником

4.2. Аренда зданий и сооружений.

Аренда зданий и сооружений регулируется положениями, аналогичными содержащимся в Гражданском кодексе правилам купли-продажи недвижимого имущества. Действующий Гражданский кодекс впервые рассматривает аренду зданий и сооружений как самостоятельный предмет правового регулирования.

Содержанием договора аренды данного вида имущества является передача арендодателем здания арендатору во временное владение и пользование.

Помимо собственно передачи здания, сторонам необходимо подписать передаточный акт или иной передаточный документ. Объектом настоящего соглашения являются здания и сооружения. В качестве объекта государственной регистрации недвижимости можно определить главное здание без офисных зданий с определенным порядковым номером на улице.

Для того чтобы здание использовалось в качестве объекта договора аренды, оно должно обладать определенными характеристиками:

1. Здание должно быть принято в эксплуатацию.
2. Должны быть указаны индивидуально определенные особенности объекта аренды;
3. Цель использования объекта аренды должна быть сформулирована в тестовом договоре предельно четко.

При определении размера арендной платы стороны руководствуются положениями, утвержденными местными органами власти, которые устанавливают арендные ставки для региона.

Размер арендной платы зависит от следующих показателей:

- 1) расположение здания;
- 2) техническое состояние здания;
- 3) назначение помещения;
- 4) здание относится к памятникам истории, культуры, архитектуры;
- 5) степень расположения;
- 6) фактическая площадь здания.

Договор аренды здания может быть досрочно расторгнут:

- 1) по соглашению сторон, в том числе предоставление арендатору другого здания;
- 2) в суде в случае нарушения условий договора;
- 3) при ликвидации организации арендатора.

4.3.Купля-продажа квартир

О купле-продаже квартир как субъекте предпринимательской деятельности можно говорить, прежде всего, в рамках риэлторской деятельности.

Пункт 2 Положения о лицензировании деятельности в сфере недвижимости определяет данный вид предпринимательской деятельности как деятельность, осуществляемую юридическими лицами на основании договора с заинтересованным лицом

В постановлении конкретно говорится, что услуги по оценке недвижимости не являются деятельностью в сфере недвижимости.

Для продажи жилья в Гражданском кодексе сформулированы дополнительные требования, направленные на защиту проживающих в жилых помещениях граждан. Так, в частности, существенным условием договора купли-продажи

квартиры, в которой проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования соответствующим жилым помещением после его приобретения покупателем, признается перечень таких лиц с указанием их прав пользования, проданным жилым помещением.

Договор купли-продажи квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Переход права собственности на недвижимое имущество по договору купли-продажи к покупателю подлежит государственной регистрации.

Заключение

Право на жилище – одно из главнейших прав человека.

Согласно Конституции РФ право на жилище принадлежит каждому гражданину России с рождения. Никто не может быть произвольно лишен жилища, проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.

Жилищное право – является отраслью права, которое регулирует общественные отношения, возникающие в сфере, когда человек может владеть и пользоваться определенное жилое помещение

Знание жилищного права является главнейшим условием в защите собственных прав.

Жилищное право играет главную роль в формировании представления о регулировании общественных отношений, а также о единстве российской системы жилищного законодательства.

Рассмотрев права пользования жилыми помещениями можно сделать вывод, что институт частной собственности граждан достаточно урегулирован нормами права. Но все равно существует много вопросов, связанных с основанием возникновения собственности на жилые помещения, передачей этих прав другим лицам.

Нынешний период имеет сложное переплетение различных способов приобретения и прекращения права собственности граждан на жилое помещение.

Жилищный кодекс РФ содержит новое содержание жилищного законодательства, более подробно формулирует права и обязанности граждан. Государство начинает играть ключевую роль в области охраны прав собственников жилья.

Одной из проблем правового регулирования жилищных отношений является проблема защиты прав граждан, которые являются членами семьи собственника жилого помещения. Эти права регламентируются не только Жилищным, но и Гражданским кодексом РФ.

Следует заметить, что ключевая цель современного законодательства - защитить интересы собственников жилых помещений.

Проблема места данной теме в общей системе права с исторических позиций обсуждается юристами постоянно. Во время исследования этих проблем можно обнаружить, что представители науки оставили далеко не однозначные мнения. Так, по названной проблеме одна группа ученых-юристов считает, что жилищное право является институтом гражданского права.

Однако, одной из причин состояло существовавшее ранее законодательство, регулирующее данные отношения и характеризовалось большим количеством нормативных актов, принятых в разное время разными ведомствами. Это способствовало злоупотреблению чиновников, которые влияли на решения о выделении бесплатного жилья гражданам.

Новый Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) был принят Государственной Думой *22 декабря 2004 г.*, одобрен Советом Федерации *24 декабря 2004 г.*

В качестве основного старта жилищного законодательства называют обеспечение сохранности жилищного фонда и использование жилых помещений по назначению.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ:

1. Конституция Российской Федерации // Российская газета. 2012.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая // Российская газета № 238-239, 08.12.2004 г.
3. Экономика предприятия, учебник, под ред. О.И. Волкова, М., Инфра-М, 2008
4. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства / Л.Ю. Грудцына, М.Н. Козлова. - М.: Изд-во Эксмо, 2016

5. Жилье и ваши права. Консультации по жилищным вопросам / Г.Ю. Малумов, Г.Ю. Малумов, 2016
6. Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов, 2016
7. Жилищное право. 7-е изд., перераб. и доп. Крашенинников П.В. М.: Статут, 2010. - 413 стр
8. Указ Президента РФ от 27.08.96 г. «Об утверждении Порядка предоставления информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество»
9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 60-ФЗ // СЗ РФ. - 2005. - № 1.