



До принятия ЖК РФ вопрос о понятии "жилищные отношения" не имел однозначного решения, поскольку его нормативное определение отсутствовало. Однако в среде ученых-юристов стало преобладать мнение, что жилищные отношения - это общее, родовое понятие, которым охватывающее различные виды отношений, возникающих по поводу жилища. Регулирование происходит путем применения различных по своей отраслевой принадлежности правовых норм.

В результате регулирования нормами жилищного права общественных отношений они приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями. Этим понятием охватывается широкий круг правоотношений, классифицируемый различными учеными по-разному в зависимости от того, что они понимают под жилищным правом: институт гражданского права, подотрасль или комплексную отрасль права. В частности, к жилищным относятся отношения по управлению жилищным фондом, его содержанию и ремонту; отношения, возникающие в связи с предоставлением гражданам жилых помещений и пользованием ими на условиях найма и аренды; отношения собственности в жилищной сфере и другие общественные отношения, связанные с удовлетворением жилищной потребности. Жилищными считаются и отношения по владению и пользованию чужим имуществом, принадлежащим кому-либо другому на праве собственности (вещном праве). При этом отношения, возникающие из потребления собственного жилища, выводятся за границы жилищных отношений.

Глава 1. Жилищные правоотношения

1.1 Понятие и виды жилищных правоотношений

Жилищные правоотношения — это общественные отношения, урегулированные нормами жилищного законодательства. Это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды урегулированных нормами права отношений, возникающих по поводу жилища: владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, предоставления жилых помещений нуждающимся в них, управления и эксплуатации жилищного фонда и т.д.

В результате регулирования нормами жилищного права общественные отношения приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями.

В правовой науке выделяют два вида жилищных правоотношений: организационные — построенные на началах власти и подчинения (например, отношения по управлению жилищным фондом, по учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилья), и складывающиеся на началах равенства их участников, которые подразделяются на имущественные (например, правоотношения по пользованию жилыми помещениями) и личные неимущественные отношения (например, вытекающие из факта соседства в коммунальной квартире). Имущественных отношений большинство.

Часть 1 ст. 4 ЖК РФ закрепляет перечень жилищных отношений.

Так, жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

- возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- пользования общим имуществом собственников помещений;
- отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- учета жилищного фонда;
- содержания и ремонта жилых помещений;
- переустройства и перепланировки жилых помещений;
- управления многоквартирными домами;
- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- предоставления коммунальных услуг;
- внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее — фонд капитального ремонта);
- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
- ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

1.2. Объект и субъекты жилищных правоотношений

В юридической литературе до сих пор не сложилось четкого понимания того, что является объектом жилищных правоотношений. В законодательстве ответ на этот вопрос найти гораздо проще. Согласно ч. 1 ст. 15 ЖК РФ единственным объектом жилищных правоотношений являются жилые помещения. К ним относятся жилые дома, части жилых домов, части квартир, комнаты.

Жилищное законодательство предъявляет к жилому помещению определенные требования: оно должно быть жилым, т.е. функционально предназначенным для проживания граждан круглогодично.

Это означает, что жилой дом, в котором находится жилое помещение, должен быть строением капитального типа. Так, «временки», вагончики жилыми помещениями не являются и в состав жилищного фонда не входят.

Субъекты правоотношений — это лица, участвующие в этих правоотношениях.

Субъектами жилищных правоотношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования (ч. 2 ст. 4 ЖК РФ).

Положения ЖК РФ применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено названным кодексом или другим федеральным законом.

Круг субъектов жилищных правоотношений довольно широк и разнообразен:

- стороны жилищного правоотношения;
- пользователи жилых помещений, не совпадающие со сторонами обязательств;
- лица, имеющие самостоятельное право пользования жилыми помещениями;
- лица, права которых носят зависимый, производный характер, и др.

Основными субъектами жилищных правоотношений выступают их стороны.

Сторонами, например, жилищных организационных правоотношений, с одной стороны, выступают органы, уполномоченные вести учет лиц, нуждающихся в жилых помещениях, и распределять жилье, с другой — гражданин, имеющий право на получение жилья в данном жилищном фонде.

В жилищных имущественных правоотношениях в качестве пользователя жилого помещения могут быть только граждане (наниматель, член жилищного или жилищно-строительного кооператива, члены их семей и другие лица, имеющие самостоятельное право пользования жилым помещением; поднаниматели и временные жильцы).

В жилищном праве также используется термин «семья», понимание сущности которого важно при определении таких субъектов, как «член семьи собственника», «член семьи нанимателя». Легального определения семьи не имеется. В жилищном праве «семья» понимается более широко, чем в семейном праве. Это группа лиц, общность людей, основанная на браке, родстве, свойстве или в совместном проживании в одном жилище и ведущая с нанимателем жилого помещения, как правило, совместное хозяйство, под которым понимается наличие общего бюджета, общие расходы по оплате жилища, взаимная забота и т.д.

Однако законодательство построено таким образом, что семья как общность людей самостоятельным субъектом жилищных правоотношений не является.

1.3. Основания возникновения жилищных правоотношений

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных ст. 10 ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных правоотношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

В Жилищном кодексе РФ перечислены юридические факты — жизненные обстоятельства, влекущие возникновение жилищных правоотношений. Аналогичные юридические факты влекут также изменение и прекращение жилищных правоотношений.

Юридические факты делятся на два вида: действия (зависят от воли субъектов правоотношений) и события (не зависят от воли правоотношений).

Действия, в свою очередь, делятся на правомерные и неправомерные.

Итак, жилищные права и обязанности возникают из следующих юридических фактов:

- из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным

законом, но не противоречащих ему. Наиболее распространенными юридическими фактами являются договоры и иные сделки;

- из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Например, государственная регистрация права на жилое помещение, решение исполнительного органа государственной власти о предоставлении жилого помещения;
- из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
- в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Юридические факты могут быть объединены в юридический состав.

Это означает, что для возникновения правоотношения необходима совокупность указанных в ст. 10 ЖК РФ юридических фактов.

Например, при переходе права собственности по договору необходимо не только заключение договора в письменной форме, но и соблюдение требования государственной регистрации договора и перехода права собственности.

Заключение

Содержание жилищных правоотношений образуют взаимные права и обязанности субъектов (участников) правоотношений.

По характеру и объему они различаются в зависимости от правового режима жилого помещения, субъектного состава и вида жилищного правоотношения.

Так, в организационных отношениях гражданин, имеющий право на получение жилой площади из фонда социального использования, приобретает право требования к органам, которые в соответствии с законом ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вследствие чего они несут обязанность при наличии определенных условий: поставить гр-на на учет, вынести решение о предоставлении конкретного жилого помещения и т.д.

Жилищные имущественные правоотношения возникают с момента принятия решения о предоставлении жилого помещения и заключения договора социального либо коммерческого найма, и т.д.

Особенность имущественных правоотношений состоит в том, что права и обязанности сторон в данном правоотношении — это в основном права и обязанности по пользованию жилым помещением, направленные на материальный объект — жилое помещение.

Вследствие этого права пользователя жилой площади имеют характер вещных прав (наряду с их обязательственными чертами). Комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему по договору или иному основанию, иногда именуют как «право на жилую площадь», понимая под ним особое право на занимаемое им жилое помещение.

Список использованных источников

1. Рузакова О.А. Правоведение: учебник / О.А. Рузакова, А.Б. Рузаков. – М.: МФПУ «Университет», 2017. – 208 с.
2. Правоведение: учебник / под ред. С.С. Маиляна, Н.И. Косяковой. - 3-е изд., перераб. и доп.- М.: Юнити-Дана, 2015. – 415с. - режим доступа <http://biblioclub.ru/>
3. Радько Т.Н. Правоведение: учебное пособие / Т.Н. Радько. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. – Глава 2. – С. 69–84. – Глава 3. – С. 85– 92.
4. Конституция Российской Федерации.
5. Федеральный закон от 10.01.2003 N 19-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О выборах Президента Российской Федерации».
6. Федеральный конституционный закон от 17.12.1997 N 2-ФКЗ (ред. от 28.12.2016) «О Правительстве Российской Федерации».
7. Федеральный закон от 08.05.1994 N 3-ФЗ (ред. 19.12.2016) «О статусе члена Совета Федерации и статусе депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 31.05.2002 N 62-ФЗ «О гражданстве Российской Федерации».

9. Федеральный конституционный закон от 31 декабря 1996 года № 1-ФКЗ (ред. от 05.02.2014) «О судебной системе Российской Федерации».

10. Федеральный закон от 12 июня 2002 года № 67-ФЗ «Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан Российской Федерации».

11. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Интернет-ресурсы:

1. www.vsrfr.ru - Верховный Суд Российской Федерации;

2. www.ksrfr.ru - Конституционный Суд Российской Федерации;

3. www.gov.ru - Сервер органов государственной власти Российской Федерации;

4. <http://ombudsmanrf.ru> - Уполномоченный по правам человека России;

5. <http://www.genproc.gov.ru> - Генеральная прокуратура Российской Федерации;

6. <http://www.gov.ru/main/ministry/isp-vlast44.html> - Федеральные органы исполнительной власти;

7. www.consultant.ru - Справочная правовая система «КонсультантПлюс».