

image not found or type unknown



Давайте рассмотрим такую тему как : предмет , метод и принципы жилищного права. Для начала нужно хотя бы немного понять специфику данной темы .

Общепризнанно известно , что Жилищное право- это совокупность норм права , которые регулируют вопросы реализации права на жилье; предоставления жилых помещений в пользование; управления жилищным фондом; его эксплуатации и охраны; капитального и текущего строительства жилья; исключения из жилищного фонда непригодных для проживания домов и помещений; рассмотрения жилищных споров и других связанных вопросов. Исходя из этого можно понять что одной из главных потребностей человека является жилье , помимо еды , воды , одежды и т.д. Так что такую проблему можно назвать Жилищной потребностью . Жилищная потребность исходит из нужды в жилище как необходимости для поддержания жизнедеятельности любого человека .

Во все времена , и даже сейчас существовал и существует вопрос касательно жилищных условий . Его проблема заключается в недостатке жилья . Но жилищный вопрос касается только определенной части населения - тех для кого жилищный вопрос стоит насущной проблемой ввиду дороговизны , ведь рынок недвижимости не падает а только возрастает с каждым годом все больше и больше . Для богатых , обеспеченных людей такой проблемы никогда не было и скорее всего не будет . Для них вопрос заключается в преумножении , приобрести больше , лучше , роскошней . В нашей стране вопрос жилья всегда был в острой необходимости . И дело даже не в устойчивой экономике , а в постоянно возрастающих требования в жилью , в этом как раз таки и заключается актуальность выбранной темы .

В свое время для людей было вполне удовлетворительно принимать от государства и жить в комнате в многонаселенной квартире (коммуналке) или же места в общежитии . но в настоящее время эта проблема возросла , теперь все хотят жить более уединенно , в большем пространстве т.е в собственной квартире или доме . И я бы не навала это роскошью . жилищные отношения представляют собой общественные отношения, складывающиеся в связи с удовлетворением жилищной потребности граждан.

Из приведенного перечня с очевидностью следует, что среди жилищных отношений определенное место занимают отношения организационные,

управленческие - публично-правовые по своей природе. Но в большей мере это имущественные отношения, основанные на равенстве их участников, т.е. частно-правовые (гражданско-правовые).

Следует отметить, что отношения, непосредственно не связанные с удовлетворением жилищной потребности граждан, не могут быть отнесены к категории жилищных (например, отношения в связи с проектированием и строительством жилых домов). К жилищным не относятся отношения по пользованию помещениями, которые не признаются жилыми (помещения в садоводческих товариществах, дачах, приспособленных под жилье вагончиках и т.п.). Только на жилищные отношения распространяется действие норм жилищного законодательства, а к отношениям, лишь отдаленно связанным с удовлетворением жилищной проблемы, эти нормы не применяются.

Прежде всего давайте попытаемся понять, что такое предмет, метод и принципы жилищного права.

Предмет жилищного права - это жилищные правоотношения. Под жилищными правоотношениями понимают отношения, возникающие по поводу жилища. В них можно выделить следующие виды отношений (п.1 ст.4 ЖК РФ): а) отношения по возникновению, осуществлению, изменению, прекращению права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; б) отношения пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда; в) отношения пользования общим имуществом собственником помещений; г) отношения по отнесению помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда; д) отношения учета жилищного фонда; е) отношения содержания и ремонта жилых помещений; ж) отношения переустройства и перепланировки жилых помещений; з) отношения управления многоквартирными домами; и) отношения создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов; к) отношения по предоставлению коммунальных услуг; л) отношения внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги; м) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Жилищно-правовой метод регулирования представляет собой совокупность юридических средств, приемов, которые регулируют жилищные отношения.

Особенность метода жилищного права состоит в том, что жилищное право - комплексная отрасль права, поэтому его метод характеризуется чертами, присущими гражданскому праву в целом, а также чертами, характерными для тех отраслей права, нормы которых используются для регулирования жилищных правоотношений. В отличие от строго диспозитивного метода гражданского права жилищное право построено на сочетании императивного и диспозитивного методов.

Императивный метод основан на принуждении, обязательных для исполнения указаниях, обязанностях, запретах. Это метод, направленный на обеспечение предписанного государством строго обязательного поведения субъектов. Освобождающееся изолированное жилое помещение в квартире, где проживают несколько нанимателей, должно предоставляться проживающим в этой квартире гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, а при отсутствии таковых -- гражданам, имеющим жилую площадь менее установленной нормы на одного человека. А если вышеперечисленные граждане отсутствуют, то вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется в общем порядке по договору социального найма (ст. 59 ЖК РФ).

Диспозитивность -- это метод автономии, дозволения, наделения субъектов инициативой. Так, согласно ч. 1 ст. 72 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих, произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем по договору социального найма, в том числе с проживающим в другом населенном пункте. Аналогичным образом в ч. 3 ст. 82 ЖК РФ изменение договора найма вследствие признания нанимателем другого члена семьи с некоторыми оговорками предоставлено на рассмотрение всех членов семьи.

Принципы права -- это основные положения (основополагающие идеи), реализующиеся в форме и содержании права. В переводе с латинского «принцип» означает основоположение, руководящую идею, основное правило поведения и т.п. Прежде всего принципы права содержат Конституция, а также законодательные акты. В ЖК РФ нет специальных статей, непосредственно посвященных принципам жилищного права. Однако соответствующие положения имеются (хотя и не называются принципами) в ст. 1 «Основные начала жилищного законодательства», ст. 2 «Обеспечение условий для осуществления права на жилище», ст. 3 «Неприкосновенность жилища и недопустимость «то произвольного лишения» и других статьях ЖК РФ.

В юридической литературе выделяют следующие принципы права, которые имеют отношение и к жилищному праву. Общеправовые принципы:

1) справедливость (соответствие права существующим в обществе моральным нормам); 2) демократизм (народовластие) (право должно выражать интересы большинства); 3) равенство права; 4) гуманизм (человеколюбие); 5) свобода субъектов права; 6) законность; 7) ответственность за вину; 8) взаимной ответственность государства и личности; 9) единство норм права; 10) реальность норм права.

Отраслевые принципы жилищного права (принципы, которые присущи только жилищному праву, и в которых проявляется его сущность и значение для общества.

Неприкосновенность жилища. (Ст. 25 КРФ, ст. 3 ЖК РФ.) Статья 25 Конституции РФ закрепляет неприкосновенность жилища в качестве основных гарантий прав и свобод граждан. Ст. 3 ЖК развивает данный принцип: "Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан. Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая" (см. п. 3 ст. 3).

Недопустимость произвольного лишения жилья. Закреплён в ч. 1 ст. 40 Конституции РФ. ЖК РФ предусмотрен только судебный порядок выселения из жилых помещений. Ни органы государственной власти, ни органы местного самоуправления, ни какие-либо должностные лица не вправе осуществлять действия, связанные с неправомерным лишением граждан права на жилище.

Понятие «лишение права на жилище» относится к выселению граждан из жилых помещений. Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений определяются законом. Свобода выбора места жительства. Согласно ст. 27 Конституции РФ каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и

постоянного или временного жительства в любой части страны. В обеспечении данного принципа институт прописки был заменен на институт регистрации по месту жительства. Доступность пользования жилищным фондом. Один из самих сложных принципов с точки зрения его реализации на практике, и в настоящее время, к сожалению, является декларативным. С одной стороны, каждый человек может получать в свое пользование и в собственность жилое помещение. С другой стороны, высокая стоимость жилья, особенно в крупных городах, квартирной платы и коммунальных услуг не всегда позволяет гражданам воспользоваться данным правом на практике. Однако следует отметить позитивное стремительное развитие рынка недвижимости в России в сторону строительства новых жилых площадей, организация кондоминиумов, ипотечного кредитования.

Целевое использование жилищного фонда. В ч. 1 ст. 17 ЖК подчеркивается, что жилое помещение, прежде всего, предназначено для проживания граждан (собственников и нанимателей, членов их семей и др.). Жилое помещение может быть использовано не только для личного проживания, но и для проживания иных лиц: нанимателей и поднанимателей (на основании договора), временных жильцов (на возмездной основе). Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Равенство участников жилищных отношений. Участниками жилищных отношений являются не только граждане РФ, но и юридические лица (организации), Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования (ч. 2 ст. 4 ЖК РФ). Следует отметить, что равенство участников жилищных отношений - общее правило, жилищное законодательство регулирует и иные отношения, не предусматривающие юридическое равенство их участников. Например, отношения складываются между органами, осуществляющими учет нуждающихся в жилье граждан и предоставление им жилых помещений, и гражданами, желающими получить жилье на условиях договора социального найма (гл. 7 ЖК РФ). Судебная защита жилищных прав. Каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд. Каждый вправе в соответствии с международными договорами Российской Федерации обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны все имеющиеся

внутригосударственные средства правовой защиты.

Исходя из этих наблюдений ясно что , право граждан на жилище относится к группе важнейших социально- экологических прав граждан . И хотя бы немного но мы стали понимать что собой представляет данная тема , Хотя государство и пытается помочь в меру своих возможностей , но тема с жильем до сих пор актуальна и будет таковой . Хотя такая стезя как неприкосновенность жилища и неприкосновенность частной жизни облегчило ситуацию. Пройдет не мало времени и возможно мы поймем в чем наша ошибка .