

Содержание:

image not found or type unknown



Введение

Жилищное право в России прошло сложный и долгий путь, который был полон противоречий и изменений. История России сложилась таким образом, что за короткое время монархический строй с развивающимися рыночными отношениями сменил республиканский строй, который пал под натиском социалистической революции, который отменил частную собственность и полностью перекроил гражданско-правовые отношения, а после развала СССР началась реставрация капитализма, института частной собственности и введение западных норм в отечественном градостроительстве.

Жилищное право в России разделено на 3 периода:

- Дореволюционный период (до 1917 года)
- Советский период (1917-1991)
- Современный период (с 1991 года)

Главная особенность дореволюционного периода состоит в зарождении жилищного права и сложности с жилищными фондами на период посткрепостнической эпохи. После реформ Александра 2 на свободу из под власти помещиков вышли миллионы крестьян, которые вольны были распоряжаться своей судьбой и лично находить средства на пропитание. Жилищные права на тот момент существовали только среди знати и горожан, ведь у них было средство на осуществление сделок с недвижимостью. Бывшие крестьяне наполнили города, и те, в свою очередь, не готовы были справиться с таким количеством потенциальных рабочих рук. В Москве, Санкт-Петербурге (позже Петрограде) и других крупных городах Российской Империи не хватало жилья для работников, и условия для них были одними из худших в мире, ведь в рабочих кварталах царила перенаселённость, антисанитария и острая нужда в базовых удобствах. Позволить себе квартиру в собственность могли лишь обеспеченные горожане, и то, в центре недвижимость была значительно дешевле, нежели в рабочих кварталах. После революции 1905 года власть задумалась над проблемой жилищных вопросов и

базовых прав граждан, ведь до тех пор жилищные отношения фактически не регулировались. Дало оборот «жилищное дело», которое проводило анализ и собирало сведения о положении в рабочих кварталах и противоречий, которые там царили.

После революции 1917 года и приходом к власти большевиков – частная собственность, как институт, перестала существовать, бывшие хозяева квартир и усадеб были выселены из своих жилищ и приобрели статус «лишенцев», стали образовываться коммуналки, в которых проживали несколько рабочих семей. Национализированное советами недвижимое имущество бесплатно предоставлялось пролетариату в пользование. В 2024 году, с уходом политики военного коммунизма и приходом Новой Экономической Политики (НЭП) начали создаваться особые жилищные фонды – кооперативные, где отсутствовала бесплатность и возможность выселения из жилья. Данные фонды были чем-то похожи на частную собственность и частично улучшало условия проживания граждан, но к 1937 году они полностью стали государственными.

Несмотря на довольно активное развитие нормативного регулирования жилищных отношений в государстве, Конституция (Основной Закон) СССР 1936 г., и соответственно Конституция РСФСР, еще не выделяли право на жилище в качестве самостоятельного конституционного права советских граждан, но уже закрепляли право на неприкосновенность жилища (ст. 128), а также право граждан СССР иметь в личной (частной) собственности жилой дом (ст. 7, 9). Казалось бы, основополагающие права человека нашли свое закрепление в основном законе советского государства, но если вспомнить историю нашей страны и период сталинского тоталитаризма, то иначе как декларативными и нереализуемыми эти конституционные нормы назвать нельзя[1].

Одним из важнейших нормативных актов рассматриваемого периода, своеобразным первым жилищным кодексом Советского Союза, стало Постановление ЦИК СССР № 112 и СНК СССР № 1843 от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» (далее по тексту Постановление 1937 г.), которое из-за содержательной стороны можно назвать первым жилищным кодексом нашего государства. Данный нормативный акт внес коренные изменения во все основные вопросы, связанные с предоставлением жилья и его использованием, а также в сферу управления жилищным фондом. В частности, в государственный жилищный фонд были включены все строения полностью или в значительной своей части, возведенные на государственные средства; была ликвидирована жилищно-арендная кооперация

(согласно ст. 6, в месячный срок), а управление и использование государственного жилого фонда передано в непосредственное ведение соответствующих государственных органов; было введено обязательное письменное оформление договорных отношений по поводу жилища, его предоставления и пользования (ст. 18; Постановления 1937 г.); срок договора устанавливается не более 5 лет; вводится запрет на одностороннее изменение условий договора или его расторжение (ст. 27 Постановления 1937 г.); разрешается обмен жилыми помещениями, при наличии разрешения жилищного управления местного совета или государственного учреждения, предприятия или общественной организации, владеющих или арендующих дом (ст. 27 Постановления 1937 г.); на жильцов возлагается обязанность бережного отношения к имуществу; соблюдения установленных правил внутреннего распорядка и чистоты в квартирах; содержания помещения в исправности (ст. 29 Постановления 1937 г.). При сохранении возможности административного выселения Постановление 1937 г. в ст. 31 ограничивает основания такого выселения следующим:

- увольнение съемщика, если жилое помещение было предоставлено ему в доме государственного предприятия или в арендованном этим предприятием доме в связи с его работой;
- увольнение съемщика, если жилое помещение ему было предоставлено в доме государственного учреждения или общественной организации, либо в доме, арендованном ими, и съемщик уволен по собственному желанию или за нарушение трудовой дисциплины, либо за совершение преступления;
- выселение из домов, предназначенных к сносу
- выселение из домов, принадлежащих органам Народного Комиссариата обороны и домов, принадлежащих органам транспорта

Выселение по иным основаниям могло осуществляться только в судебном порядке, причем ст. 32 Постановления 1937 г. специально оговаривала обязательность предоставления выселяемым годного для проживания помещения. Несмотря на то, что конституционное право на жилище в советском государстве еще не нашло своего закрепления в Основном Законе, сложились практические предпосылки для выделения данного понятия в качестве самостоятельной правовой категории. Государство полностью замкнуло на себе функцию распределения жилья, предоставив наиболее «полезным» для него категориям граждан значительные жилищные льготы. Сегмент же частной собственности в жилищной сфере был ничтожным. Таким образом, советский человек полностью зависел от государства в данной сфере. Принудительное лишение гражданина своего жилища также

санкционировалось государством, но только по основаниям, прописанным в тексте закона. Кроме того, государство взяло на себя и роль регулятора платы за жилое помещение. Были введены дифференциальные расценки, учитывающие местонахождение жилого помещения, его удаленность от центра города, благоустроенность жилья; а также доход проживающих граждан. Но так называемая «квартирная плата» устанавливалась на неоправданно низком уровне, не покрывающем расходы государства на содержание жилищного фонда. Вводится новый административно-правовой институт прописки. Принимаются меры по ликвидации кооперативной и частной собственности. Допускается сохранение лишь мелкой, исключаящей использование наемного труда частной собственности граждан[2]

Сталинская эпоха ознаменована в первую очередь рекордным по своим масштабам проектом индустриализации, вместе с тем предполагалось, и обеспечивать граждан новым жильём, особенно для городов. Во времена Сталина было с одной стороны построено временное жильё для рабочих барачного типа, которые в процессе стали их постоянным местом жительства, а с другой стороны, строились невиданные по своим размерам небоскрёбы, вошедшие в историю как «сталинские высотки». Славилась она высокими потолками, красивым внешним видом, архитектурным стилем «сталинский ампи́р», лифтом и сложностью приобретения данного жилья. В СССР высокие здания были точечным архитектурным элементом, но не новой реальностью советских граждан. После смерти Сталина вектор перешёл на то, чтобы обеспечить максимальное количество граждан долгожданным жильём. Новые дома выполняли минимум для обеспечения комфортной жизни пролетария, и сохраняла баланс с себестоимостью строительства, ведь строить жильё необходимо было строить в масштабах всей страны. Новые сооружения приобрели прозвище «хрущёвки»: четырёхэтажные (позже пятиэтажные) здания, без излишеств, орнаментов и красот, но зато советский человек обретал собственное жилище, с личным санузелом, кухней и народ получил шанс на улучшение жилищных условий. На момент 50-60 годов – это была одна из самых важных задач государства. В период правления Брежнева хрущёвки стали выше и получили в простонародье имя «брежневка». Высокое здание, имеющее лифт, более просторное помещение, большую кухню и более толстые стены.

С середины 1960-х годов происходят смена политического курса страны, укрепление командно-административной системы, жилищно-правовая реформа сменяется контрреформой. В результате кардинальных изменений в советском

праве не происходит. Государственная форма собственности приобретает абсолютный приоритет. Замедляется развитие содержательной части жилищного права, но при этом сохраняется активность в принятии актов жилищного законодательства.

К 70-ому году темпы строительства домов были рекордные. Так, в материалах XXV съезда КПСС отмечалось, что в период с 1956 по 1976 гг. в СССР было построено свыше 2 млрд м² жилья и это позволило перейти к распределению вновь вводимой жилой площади по принципу: квартиру — одной семье. Средняя обеспеченность жителя в этом же году составила 11 кв. м общей площади. По числу построенных квартир на тысячу человек населения Советский Союз занимал одно из первых мест в мире. Для сравнения за 70 лет советской власти в СССР было построено 3,5 млрд м² жилья

В статье 44 Конституции СССР 1977 г. впервые было закреплено право граждан СССР на жилище. В Конституции СССР нашли воплощение основные идеи жилищной политики того времени: о бесплатности государственного жилья, равномерном и справедливом распределении жилищного фонда между различными слоями населения и самой низкой квартирной плате в мире. Принятие Основного закона положило начало формированию самостоятельной отрасли жилищного законодательства как формально-юридического выражения жилищного права. Жилищное законодательство, представлявшее собой значительный и неоднородный массив нормативных правовых актов, в период 1977-1985 гг. получает систематизацию и упорядоченность в Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и жилищных кодексах. Основы позволили придать нормам советского жилищного законодательства достаточно стабильный характер, обеспечить сочетание общесоюзных интересов с интересами союзных республик. В этот период создаются условия для выделения жилищного права в системе права в качестве комплексного правового образования[3].

К началу перестройки в СССР в очереди на получение жилья стояли 14 млн. семей (40 млн. человек). Больше всего нуждающихся в жилье было в РСФСР - более 8 млн. семей. При этом 30 млн. кв. м (17% всего жилищного фонда России) оказались размещенными в ветхих и аварийных строениях, более 14% государственного и муниципального жилищных фондов России нужно было срочно ремонтировать. В 1991 году был реставрирован институт частной собственности.

После развала СССР для нового государства необходимо было на законодательном уровне обеспечить работоспособность новых видов взаимоотношений, защитить и

отрегулировать право частной собственности, а так же дать толчок коммерческой отрасли строительства. Появился институт приватизации, множество граждан стали собственниками своего имущества и свободно могли его продавать, наследовать и сдавать в аренду. Ориентация государства была теперь сделана не на предоставление на бесплатной основе гражданам квартир из жилищных фондов, а покупка оных своими личными средствами, тем самым стимулировав рынок недвижимости. Тем не менее, так как мы являемся социальным государством, и в конституции было прописано право на жилище^[4], было сохранено предоставление малоимущим и лицам, нуждающимся в улучшениях жилищных условий бесплатного жилья, либо за умеренную плату.

Мы начнём рассмотрение серии жилищных реформ с закона РФ «О приватизации жилищного фонда» от 04.07.1991. Как нами было замечено, к этому времени сформировалась необходимость перехода к рыночной экономике. Это требовало, среди прочего, изменения отношений собственности в жилищной сфере. Согласно документам, «Целью Закона является создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилище, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда». По факту, должно было решиться две задачи: во-первых, создавался рынок жилья (за счёт расширения круга его собственников), а во-вторых, с государства снималось бремя поддержания в должном состоянии жилищного фонда, что требовало немалой части бюджета.

Закон «Об основах федеральной жилищной политики», 1992г.

В 1992г был принят закон, определяющий «основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере».

Целью федеральной жилищной политики является: обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан; осуществление строительства и реконструкции государственного, муниципального и частного жилищных фондов; создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования (средств населения, предприятий, учреждений, организаций, общественных

объединений, отечественных и иностранных предпринимателей, кредитов банков и других источников); развитие частной собственности, обеспечение защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере; развитие конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда, производстве строительных материалов, изделий и предметов домоустройства».

Новым этапом в развитии российского жилищного права стало принятие ЖК РФ. Большинство норм ЖК РСФСР 1983 г. уже давно устарели и не соответствовали стихийно развивающимся в русле рыночных преобразований жилищным отношениям. Реальность требовала соответствующего законодательного закрепления. ЖК РФ узаконил недопустимость произвольного лишения жилья, неприкосновенность жилища и собственности, недопустимость ограничения или лишения права пользования жилым помещением и т. д.

В рамках этого закона были определены такие термины как социальная норма площади жилья (в пределах которых возможны субсидии по оплате жилья и коммунальных услуг), договор аренды, товарищество собственников жилья, договор социального найма жилого помещения, плата за содержание, ремонт жилья и т.д. Также оговаривалось право граждан на жилище по условию найма/аренды/ приобретения или строительства и помощь со стороны государства тем, кто не был обеспечен жилищем по установленным нормативам. Государство, согласно закону, брало на себя обязанности осуществлять жилищное строительство, предоставлять право на жильё для отдельных категорий граждан за счёт федерального бюджета, содержать и развивать системы, поддерживающие жилищную сферу и некоторые другие положения. Оговаривалось право граждан, общественных организаций, собственников и т.д. участвовать в управлении жилищным фондом с целью защиты своих прав. Перечислялись виды жилищной собственности, а также процессы, происходящие при изменении вида собственности. Подробно разъяснялись порядок и система оплаты коммунальных платежей, арендных взносов, а также возможные льготы и т.д. Были прописаны процессы аренды или строительства жилого помещения. Таким образом, закон детально описывал отношения между государством, гражданами и организациями в отношении жилых помещений; прописывал все права и обязанности, что являлось его несомненным плюсом в упорядочении юридических отношений в этой области. Однако, если говорить о сегодняшнем дне, то действие закона утратило свою силу с 1.03.2005 вследствие принятия в 2004г закона «О введении в действие жилищного кодекса РФ», на содержании которого мы остановимся далее.

Указ Президента РФ "О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации", 1997г. К этому времени всё более очевидными становились дальнейшие проблемы в рассматриваемой области: это было связано и с деталями приватизации (например, хорошее состояние квартир граждане, естественно, поддерживали самостоятельно, а вот общие места пользования были «брошены на произвол»), и с проблемами тарификации, и с дальнейшей необходимостью перехода от административных методов управления к экономическим.

Указ президента одобрил концепцию реформы ЖКХ в России, которая разбивалась на три этапа:

1. 1997-1998гг. За это время предписывалось окончательно разграничить функции собственника-домовладельца, управляющей организации, обслуживающей организации в государственном и муниципальных жилищных фондах, а также перейти на договорные отношения в сфере предоставления услуг ЖКХ в условиях разгосударствления эксплуатационных организаций. Важно, что в этом документе учитывалась указанная выше проблема с необоснованно завышенными тарифами, формирование которых не было обусловлено никакими адекватными расчетами. Теперь же, принимая во внимание программу снижения затрат на предоставление услуг ЖКХ, должен был соблюдаться контроль как за обоснованностью тарифов, так и за их уровнем. Упорядочивалась система льгот отдельным гражданам, уточнялись источники финансирования. Параллельно, государство модифицировало систему оплаты жилья, включая в ставку оплату за наём и затраты на капитальный ремонт. Происходило содействие массовому созданию товариществ собственников жилья, а также оказывалась помощь в подготовке кадров. Не стоит забывать, что в дополнение к Указу, была также принята программа демонополизации и развития конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг на 1998 - 1999 годы. В рамках этой программы предполагалось принятие мер антимонопольного регулирования при предоставлении услуг ЖКХ естественными монополистами; проведение конкурсных отборов службы управляющей организации и подрядчиков для обслуживания жилья; контроль за развитием конкуренции в сфере ЖКХ между субъектами, не являющимися естественными локальными монополиями; формирование системы договорных отношений между собственником, управляющей организацией (заказчиком), подрядчиком и жильцами и т.д.
2. 1999-2000 годы. Планировалось окончательно перенести бремя содержания жилья на плечи населения (полная оплата затрат), а также поэтапное

включение в себестоимость жилищных услуг затрат по обязательному страхованию жилья. Развитие конкуренции и проведения конкурсного отбора управляющей организации должно было стать общепринятой практикой. Доля государственного и муниципального жилищных фондов, обслуживаемых на конкурсной основе, должна была составить (в отличие от 60% на предыдущем этапе) 100%.

3. (2000-2003гг) планировалось завершить предыдущие нововведения. Дополнительно, в жилых домах должны были установить счётчики потребления воды, газа и т.п. на обязательной основе. Товарищества собственников жилья должны были стать доминирующей формой управления многоквартирными жилыми домами. ЖКХ должно было уже не первый год как работать в режиме безубыточного функционирования, а привлечение кредитов для развития ЖКХ с различными источниками инвестирования должно было стать широко распространённым явлением.

Как мы понимаем, отлично сформулированная бумага, имеет не так много общего с реальностью. Так, например, установка счётчиков воды стала обязательной лишь с 2012 года. О высокоэффективности ЖКХ, привлекающего различные виды инвестиций, также говорить не приходится. И этим круг «несоответствий» планируемого и реализованного не ограничивается. Одной из проблем является, в частности, устаревание жилищного кодекса, принятого еще в Советском Союзе в 1985 году.

Реформирование ЖКХ РФ и целевая программа «Жилище»

В 2002 году Правительство РФ принимает постановление о подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса РФ», мероприятия и объёмы финансирования которой должны корректироваться ежегодно в соответствии с состоянием федерального бюджета. Осуществление подпрограммы было задумано в рамках целевой программы «Жилище» на 2002-2010 гг. Первый вариант «Жилища» был разработан ещё правительством Е. Т. Гайдара, которое ушло в отставку в 1992 году. Что касается рассматриваемой программы 2002-2010гг, то основные её задачи были представлены следующим образом: «создание условий для развития жилищного и жилищно-коммунального секторов экономики и повышения уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных

институтов рынка жилья; создание условий для приведения жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания; обеспечение доступности жилья и коммунальных услуг в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения жилыми помещениями». Что касается конкретной рассматриваемой нами подпрограммы, то до 2005 года на неё было выделено 3163 млн рублей, участие приняли 54 субъекта РФ. В плане мероприятий значились «ликвидация дебиторской и кредиторской задолженности предприятий жилищно-коммунального комплекса; ликвидация дотационности жилищно-коммунального комплекса и обеспечение стабильности и достаточности финансирования затрат по предоставлению жилищно - коммунальных услуг; обеспечение социальной защиты семей с низкими доходами при переходе на полную оплату жилищно- коммунальных услуг; совершенствование экономических механизмов в жилищно- коммунальной сфере; формирование благоприятных условий для привлечения инвестиций в жилищно- коммунальный комплекс; обеспечение эффективного целевого использования средств федерального бюджета, выделяемых на модернизацию жилищно- коммунального комплекса; создание механизмов участия государства и органов местного самоуправления в привлечении предприятиями жилищно-коммунального комплекса внебюджетных долгосрочных заемных средств».

Результаты реформы, тем не менее, оставляют желать лучшего. Тарифы на коммунальные услуги за 10 лет выросли почти в 14 раз, при этом расчёты тарифов по-прежнему не строились на разумной обоснованной системе. 25-40% от общего дохода примерно 40% россиян продолжило уходить на оплату услуг ЖКХ. Субсидии на 2009г получало менее 7% жителей многоквартирных домов. Проблема изношенности коммунальной инфраструктуры решена не была, да и качество соответствующих услуг едва ли испытало значительное улучшение.

Позже была принята следующая часть программы «Жилище на 2011-2015гг». Она включает в себя следующие подпрограммы: «Обеспечение жильём молодых семей», «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры», «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством», «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ» и мероприятия по обеспечению жильём отдельных категорий граждан. Т.к. программа ещё не завершена, подробно на ней останавливаться мы не будем.

Жилищный кодекс РФ, 2005г

29 декабря 2004 года принимается новый жилищный кодекс РФ, который вступил в действие 1.03.2005 и, претерпев последние изменения в 2020 году, является действующим на сегодняшний момент.

В новом кодексе большое место уделяется правам участников жилищных отношений: их детализации, реализации и защите. Жилищное законодательство находится в совместном ведении РФ и её субъектов, а участниками соответствующих отношений являются граждане, юридические лица РФ и её субъекты, а так же муниципальные образования. Новым является пункт о согласованности жилищного законодательства РФ и норм международного права, что является положительным знаком и подтверждает стремление России к развитию и международному сотрудничеству. Несмотря на то, что основная часть выплат, касающихся ЖКХ, лежит на гражданах, государство, тем не менее, принимает материальное участие в улучшении жилищных условий, например, предоставляя субсидии для приобретения или строительства жилых помещений, а также частично финансируя проведение капитального ремонта общего имущества.

Подробно описываются полномочия органов государственного управления РФ, субъектов РФ и органов местного самоуправления. Жилые помещения подразделяются на жилой дом(или его часть), квартиру (часть) и комнату. Прописывается ситуация перевода жилого помещения в нежилое и наоборот. В действующем кодексе также разъясняется процесс переустройства и перепланировки жилого помещения.

Интересно, что в главе «Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан» уточняется, что изъятие земельного участка собственника в связи с проведением Зимней Олимпиады 2014, если иное не предусмотрено соответствующим ФЗ, осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом (в котором вопросы изъятия также подробно описаны).

Содержание общего имущества в многоквартирном доме осуществляется собственниками помещений в долях, определяемых долей в праве общей собственности на общее имущество.

Описывается порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и смежные с этим вопросы.

Малоимущим гражданам, признанным таковыми соответствующим образом, доступно жилое помещение по договору социального найма. Также эта опция доступна, например, гражданам, проживающим в помещениях, в которых не соблюдаются установленные для жилых помещений требования.

В 9 главе обсуждаются вопросы, связанные с жилыми помещениями специализированного жилищного фонда, к которому относятся служебные жилые помещения (далее ЖП), ЖП в общежитиях, ЖП маневренного фонда, ЖП в домах системы социального обслуживания населения, ЖП фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, ЖП фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, ЖП для социальной защиты отдельных категорий граждан, ЖП для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Жилищном кодексе также регламентируется организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья.

Представляет интерес статья 154 «Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги». Наниматель жилого помещения по договору социального найма или найма жилого помещения несёт расходы, включающие в себя:

«1. Плату за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

2. Плату за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)». Подробно описывается управление многоквартирным жилым домом. Рассматриваются детально вопросы, касающиеся капитального ремонта.

В общем Жилищный кодекс 2005г содержит 9 разделов и 191 статью, в то время как кодекс 1983 года содержал 7 разделов и 158 статей, гораздо меньших по объёму и, соответственно, деталям. Многие вопросы, поднятые в кодексе 2004 гожа, в предыдущем кодексе не поднимались, т.к. страна жила совершенно в других условиях, нежели сегодня. Если кодекс 1983 года был «социалистическим» и «советским», то новый кодекс 2005 года стал куда более «рыночным» и подчёркивающим права и обязанности каждой из сторон. При этом с его введением было отменено много других законов, регулирующих жилищные отношения^[5].

Список используемых источников

Нормативно-правовой акт: "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) - М.: Омега-Л, 2020 – ст 40

Нормативно-правовой акт: Жилищный кодекс РФ с изменениями и дополнениями на 4 октября 2020 года - М.: Эксмо-Пресс, 2020– гл.2

Диссертация: Герасимова. Е.Ю. Советская коммунальная квартира как социальный институт: историко-социологический анализ: На материалах Петрограда - Ленинграда, 1917 - 1991 : дис к. социал. наук. М., 2000 - с 184

Прикладная литература: Бирюков. Б.М. Полный юридический справочник владельца квартиры, агента по недвижимости, покупателя жилья — М. : Питер, 2011 - с 17

Статья: Верещак. С. Б. История развития жилищного права в России советского периода (1917-1985 гг.): - к. юрид. наук ж. Вестник Чувашского университета - 2006 - с 23

1. **Прикладная литература:** Бирюков. Б.М. Полный юридический справочник владельца квартиры, агента по недвижимости, покупателя жилья — М. : Питер, 2011 - с 17 [↑](#)
2. **Диссертация:** Герасимова. Е.Ю. Советская коммунальная квартира как социальный институт: историко-социологический анализ: На материалах Петрограда - Ленинграда, 1917 - 1991 : дис к. социал. наук. М., 2000 - с 184 [↑](#)
3. **Статья:** Верещак. С. Б. История развития жилищного права в России советского периода (1917-1985 гг.): - к. юрид. Наук - ж. Вестник Чувашского университета - 2006 - с 23 [↑](#)
4. **Нормативно-правовой акт:** "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) - М.: Омега-Л, 2020 - ст 40 [↑](#)
5. **Нормативно-правовой акт:** Жилищный кодекс РФ с изменениями и дополнениями на 4 октября 2020 года - М.: Эксмо-Пресс, 2020- гл.2 [↑](#)