

Тема 4 Жилищные правоотношения. Понятие и виды объектов жилищного правоотношения. Ответственность в жилищном праве.

Учебные вопросы:

1. Понятие, структура и виды жилищных правоотношений
2. Объекты и субъекты жилищных правоотношений.
3. Основания возникновения жилищных правоотношений.
4. Ответственность в жилищных правоотношениях.

Вопрос 1

Жилищное правоотношение представляет собой урегулированное нормами права общественное отношение, в котором его участники, реализуя гарантированное государством субъективное право на жилище, приобретают соответствующие права и обязанности.

Понятие «жилищные отношения» включает в себя не только отношения по использованию жилых помещений нанимателями, членами ЖК, ЖСК, получателями ренты, отказополучателями и иными гражданами, но и отношения по управлению и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его сохранности, учету и распределению нуждающихся в жилых помещениях граждан.

Жилищное правоотношение имеет следующие *особенности*:

- ◆ возникает в силу воздействия жилищного законодательства на поведение людей, т. е. между возникновением жилищного правоотношения и жилищно-правовой нормой устанавливается прямая зависимость;
- ◆ имеет характер волевого отношения, т. е. для возникновения жилищного правоотношения требуется воля его участников, например заключение договора социального найма жилого помещения;
- ◆ представляет собой связь между субъектами жилищных правоотношений через субъективные права и обязанности;
- ◆ предполагает связь между субъектами жилищных правоотношений, которые индивидуализированы;

♦ всегда охраняется государством, поскольку только государство придает жилищным отношениям юридический характер посредством принятия нормативных правовых актов.

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:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) управления многоквартирными домами;

- 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- 10) предоставления коммунальных услуг;
- 11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 12) формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее — фонд капитального ремонта);
- 13) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- 14) осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
- 15) ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

## Вопрос 2

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'. [\[1\]](#)

*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.

К числу участников жилищных правоотношений относятся:

- ◆ наниматели (сонаниматели), ссудополучатели, отказополучатели, получатели ренты на основании соответствующих договоров;
- ◆ члены жилищного, жилищно-строительного и иного специализированного кооператива;
- ◆ собственники;

◆ члены семьи (собственника, нанимателя, члена кооператива) или лица, совместно проживающие с нанимателем (по договору коммерческого найма);

◆ временные жильцы;

◆ поднаниматели.

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.

Так, согласно п. 1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

В соответствии с и. 1 ст. 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

Отличительными особенностями временного проживания являются: безвозмездность проживания, ограниченный срок проживания – не более шести месяцев, а также отсутствие, как и у поднанимателя, самостоятельного права пользования жилым помещением, которое зависит от права нанимателя на жилую площадь. Ответственность перед наймодателем за действия временных жильцов в полном объеме возлагается на нанимателя. Право временных жильцов является безвозмездным, зависимым, срочным, производным.

Отличительными особенностями правового положения поднанимателей является то, что их право пользования не является самостоятельным и зависит от права постоянных жильцов. Оно прекращается, если постоянные жильцы по какой-либо причине утрачивают свои правомочия. Кроме того, их право может быть прекращено не только в случаях, прямо предусмотренных законом, но и по иным основаниям, зависящим от условий вселения. Право их пользования является срочным, производным и возмездным. Поднаниматель не участвует в решении вопросов пользования жилым помещением, в исполнении обязанностей, которые возникают у нанимателя и членов его семьи. По истечении срока действия договора поднайма он обязан освободить жилое помещение, кроме того, обязанность освободить жилое помещение возникает при прекращении права самого нанимателя на это помещение.

### Вопрос 3

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:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;

- 4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- 5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- 6) 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.

#### Вопрос 4

Ответственность в жилищных правоотношениях обладает определенной спецификой. В законодательстве, а также в теории и на практике принято обращать более пристальное внимание не на ответственность в жилищном праве, а на защиту жилищных прав граждан, что лишний раз подтверждает вещный характер прав пользователей жилых помещений.

Правовая ответственность - это обеспеченная государственным принуждением обязанность правонарушителя нести отрицательные последствия правонарушения, выражающиеся в лишениях личного, организационного или имущественного характера. Гражданско-правовая ответственность, будучи разновидностью правовой ответственности, подпадает под приведенное определение, но при этом важно отразить те особенности, которые характерны именно для нее, что позволит отграничить гражданско-правовую ответственность и от ответственности,

предусмотренной нормами иных отраслей права, и от других средств принудительного воздействия гражданско-правового характера (в частности мер защиты). К характерным чертам гражданско-правовой ответственности относятся:

- 1) имущественный характер;
- 2) преимущественно компенсационный (восстановительный) характер;
- 3) построение на началах юридического равенства сторон;
- 4) возможность ее добровольной реализации самим нарушителем, без вмешательства судебных или иных государственных органов, в силу лишь одной возможности применения государственного принуждения (добровольная уплата пени за просрочку внесения квартплаты, возмещение причиненного ущерба жилищному фонду и т.д.).

В жилищном праве может иметь место как договорная, так и деликтная гражданско-правовая ответственность, а в соответствующих случаях - административная и уголовная. Например, ранее статья 154 ЖК РСФСР предусматривала, что уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством несут лица, виновные:

- 1) в нарушении порядка постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений;
- 2) в несоблюдении установленных сроков заселения жилых домов и жилых помещений;
- 3) в нарушении правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий;
- 4) в самовольном переоборудовании и перепланировке жилых домов и жилых помещений и использовании их не по назначению;
- 5) в нарушении правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, в бесхозяйственном их содержании, в порче жилых домов, жилых помещений и их оборудования.

Одним из необходимых условий наступления ответственности за нарушение жилищных обязательств является наличие вреда, за исключением случаев, когда ответственность наступает в виде неустойки или пени за нарушение сроков уплаты квартплаты и коммунальных платежей. Нарушением жилищных обязательств может быть причинен имущественный (например, разрушение и порча жилого помещения) и моральный вред (например, создание обстановки невозможности совместного проживания).

Субъективным основанием гражданско-правовой ответственности за нарушение жилищных обязательств является вина правонарушителя. Жилищное законодательство не предусматривает ответственности независимо от вины. Однако в отношении наймодателей (арендодателей), обязанных предоставлять в соответствии с договором найма (аренды) пользователям коммунальные и иные услуги, Федеральный закон "О защите прав потребителей" содержит правило об ответственности независимо от вины. В ряде случаев закон оговаривает специальные условия ответственности, например: систематичность нарушений, безрезультатность применения к правонарушителю мер предупреждения и общественного воздействия.

Жилищному законодательству свойственно применение большого количества мер защиты субъективных жилищных прав. В отличие от мер ответственности, меры защиты - это правовые средства принудительного воздействия, направленные на охрану и защиту прав и законных интересов их носителей, применяемых к субъектам независимо от вины и не влекущих для них некомпенсируемые лишения личного или имущественного характера (например, признание недействительным обмена жилого помещения, выселение лиц, самоуправно занявших жилое помещение).

Защита - это деятельность, возникающая при наличии конкретного (совершенного) правонарушения, либо устранение такого состояния, которое приведет к наступлению негативных последствий, а также направленная на восстановление нарушенного права. Когда возникает необходимость защиты,

как правило, уже присутствуют правонарушитель и лицо, чье право ограничено виновными действиями. Конституционный механизм защиты прав человека состоит из четырех элементов: субъектов и объектов защиты, конституционно-правовых норм (оснований защиты) и процессуальных действий (форм защиты).

Не все меры защиты в жилищных правоотношениях связаны с правонарушением лиц, к которым они применяются (например, вселение лиц в результате ошибки и последующее выселение их из помещения). Меры защиты в жилищном праве могут выступать как меры самозащиты (например, для ограждения неприкосновенности жилища), меры оперативного воздействия (например, когда наймодатель отказывает недобросовестному нанимателю в продлении договора на новый срок или когда наниматель засчитывает стоимость проведенного им капитального ремонта жилого помещения, являющегося обязанностью наймодателя, в счет взимаемой с него квартирной платы), меры государственно-принудительного воздействия (например, досрочное расторжение договора при виновном поведении нанимателя, выселение из жилого помещения по основаниям ст. 35 ЖК РФ).

В соответствии со статьей 11 ЖК РФ защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством. Защита жилищных прав в административном порядке имеет место только в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом или другими федеральными законами. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

Защита жилищных прав осуществляется путем:

- 1) признания жилищного права;
- 2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;

3) признания судом полностью или частично не действующими нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих Жилищному кодексу или принятым в соответствии с ним федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих Жилищному кодексу или принятым в соответствии с ним федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;

6) иными способами, предусмотренными Жилищным кодексом или другими федеральными законами.

К компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся (ст. 12 ЖК РФ):

1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;

2) установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах; оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма; порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда; порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда России гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом;

3) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;

4) установление оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов; порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов и правового положения их членов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов; порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, правового положения их членов;

5) определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений, оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания; признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда России непригодными для проживания;

6) установление правил пользования жилыми помещениями; оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений;

7) правовое регулирование некоторых видов сделок с жилыми помещениями; установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы; осуществление контроля над использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений фонда установленным санитарным и техническим правилам, нормам и иным требованиям законодательства;

8) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией, Жилищным кодексом и другими федеральными законами.

К компетенции органов государственной власти субъекта Федерации в области жилищных отношений относятся (ст. 13 ЖК РФ):

1) государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

2) установление порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта; порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта Федерации;

4) установление порядка предоставления по договорам социального найма определенным законом субъекта Федерации категориям граждан жилых помещений жилищного фонда этого субъекта;

5) признание жилых помещений жилищного фонда субъекта Федерации непригодными для проживания;

6) определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

7) контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Федерации, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти субъектов Федерации в области жилищных отношений Конституцией, Жилищным кодексом и другими федеральными законами и не входящие в компетенцию органов государственной власти России и органов местного самоуправления.

К компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся (ст. 14 ЖК РФ):

1) учет муниципального жилищного фонда;

2) установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи

и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда; предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

5) принятие решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения; согласование переустройства и перепланировки жилых помещений; признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

6) контроль над использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; иные вопросы, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией, Жилищным кодексом и другими федеральными законами, а также законами субъектов Федерации.

В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - перечни отнесенных Жилищным кодексом к компетенции органов местного самоуправления вопросов, которые решают органы местного самоуправления на территориях каждого из этих городов, определяются законами данных субъектов. Иные вопросы, отнесенные Жилищным кодексом к компетенции органов местного самоуправления и не включенные в приведенные выше перечни, решают органы государственной власти данных субъектов.

