**Реферат по гражданскому праву на тему: «Жилищное право»**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Работу выполнила:  Проверила: |

Казань

*2009*

Содержание

[Виды правовых оснований пользования жилыми помещениями 3](#_Toc224555559)

[Права членов семьи собственника жилого помещения 6](#_Toc224555560)

[Договор найма жилого помещения 10](#_Toc224555561)

[Договор аренды жилых помещений 13](#_Toc224555562)

[Другие основания пользования жилыми помещениями 14](#_Toc224555563)

[Приватизация жилищного фонда 15](#_Toc224555564)

[Список литературы 19](#_Toc224555565)

# Виды правовых оснований пользования жилыми помещениями

Освещая систему правовых оснований пользования  жилыми помещениями в соответствии с новым законодательством, следует отметить следующее.

Статья 1 Жилищного кодекса Российской Федерации ввела довольно широкое по содержанию понятие «жилищные права». Они определены как права, вытекающие из отношений, регулируемых жилищным законодательством. Таким образом, не все «жилищные» права представляют собой права на жилище, поскольку с учетом положений статьи 4 ЖК РФ к «жилищным» отнесены, строго говоря, и право члена кооператива на участие в управлении этим юридическим лицом, и право собственника квартиры на непосредственное управление многоквартирным домом, и другие. Иными словами, «жилищные» права – это субъективные права, определяемые жилищным законодательством.

С другой стороны, не все права (в том числе регулируемые гражданским, а не только жилищным законодательством), объектом которых выступают жилые помещения, дают возможность их правообладателям реализовать свое право на жилище. Существуют такие права, как, например, право залогодержателя по договору об ипотеке жилого помещения, которое не предоставляет правообладателю возможности использовать помещение для себя.

В настоящей работе предпринята попытка систематизировать положения о таких правах, объектом которых является жилое помещение и которые дают их правообладателям возможность использовать это помещение для своего проживания. Такие права возникают по основаниям, предусмотренным как жилищным, так и гражданским законодательством.

Права пользования жилыми помещениями – сердцевина, основа жилищных отношений вообще, поскольку именно в них реализуется конкретная потребность гражданина в жилом помещении. Отношения пользования жилыми помещениями неоднородны. Право пользования жилыми помещениями возникает на основании:

- права собственности;

- права члена семьи (в том числе и бывшего) собственника жилого помещения;

- договора найма или аренды жилого помещения;

- членства в жилищных и жилищно- строительных кооперативах;

- права члена семьи (в том числе и бывшего) нанимателя, арендатора и члена жилищного и жилищно-строительного кооператива;

- отношения по поднайму жилого помещения и др.

Жилищные отношения пользования жилыми помещениями регулируются в основном нормами гражданско-правового характера.

Право собственности гражданина на квартиру, жилой дом как основание пользования жилым помещением.

Среди всех прав на жилище наиболее содержательным и обеспечивающим потребности человека, вне всяких сомнений, является право собственности. Нормы, регулирующие право собственности граждан на жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома; квартиру, часть квартиры; комнату), помещены в гл. 5 раздела второго Жилищного кодекса РФ.

Согласно его ч. 1 ст. 30 собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, установленными Кодексом в ст. 17. В соответствии с ней жилое помещение, предназначенное прежде всего для проживания, может использоваться также для осуществления профессиональной или иной индивидуальной предпринимательской деятельности, если при этом не нарушаются права и законные интересы иных граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов иных проживающих в этом помещении лиц и соседей, а также требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Способы (основания) возникновения этого права определяются гражданским законодательством. К ним относятся:

1. Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество. Непосредственно у гражданина право собственности на жилое помещение в силу указанного основания возникает в случаях, когда он, обладая необходимыми правами на земельный участок, возводит на нем жилье. Изменения в прошедшей жилищной реформе этого основания напрямую не затронули. Законодатель ставил перед собой задачу сделать возведение жилья одним из доступных способов его приобретения. Так, в пояснительной записке к Градостроительному кодексу указывалось: «Без снижения административных барьеров доступа на рынок жилищного строительства и формирования прозрачного и эффективного механизма предоставления сформированных земельных участков для жилищного строительства с установленными градостроительными регламентами все усилия по расширению платежеспособного спроса населения через развитие жилищного кредитования приведут лишь к повышению цен на рынке жилья». Таким образом, в ближайшее время следует ожидать ослабления «административных барьеров», что в сочетании с доступностью жилищных кредитов должно дать гражданам России возможность в том числе возвести свое собственное жилье.

2. Приобретение права собственности на основании сделки об отчуждении жилого помещения (договора купли-продажи, мены, дарения и иных).

3. Основанием возникновения права собственности на жилое помещение продолжает оставаться полная выплата членом кооператива своего паевого взноса (пункт 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации). Соответствующие нормы закреплены также в пункте первом статьи 129 Жилищного кодекса Российской Федерации и в статье 30 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах».

4. Специальным способом приобретения права собственности на жилое помещение является договор долевого участия, урегулированный Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Известная проблема определения правовой природы такого договора отчасти снята путем закрепления легальной дефиниции договора участия в долевом строительстве (статья 4 Закона). Для возникновения права собственности на жилище по этому основанию требуется наличие фактического состава из следующих юридических фактов: договор долевого участия, прошедший государственную регистрацию (или зарегистрированное соглашение об уступке прав требований участником долевого строительства); разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства; передача объекта долевого строительства участнику, оформленная передаточным актом или иным документом.

6. Не претерпели изменений, но по-прежнему сохраняют свою актуальность и иные способы приобретения права собственности на жилые помещения – наследование, возникновение права собственности в силу приобретательной давности и другие. Получает распространение на практике такой способ приобретения права собственности на жилище, как соглашение об уплате алиментов, которое может содержать условие об уплате алиментов «путем предоставления имущества» (п. 2 ст. 104 Семейного кодекса Российской Федерации).

Права членов семьи собственника жилого помещения

Собственник жилого помещения вправе предоставить гражданину жилое помещение или часть его во владение и (или) в пользование. Основаниями для этого могут служить договор найма, договор безвозмездного пользования или иное законное основание, в качестве которого можно назвать, в частности, вселение собственником в качестве членов своей семьи родственников, нетрудоспособных иждивенцев, а в исключительных случаях и иных лиц.

Часть 1 ст. 31 ЖК относит к членам семьи собственника супруга, детей и родителей собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в жилое помещение в качестве членов семьи. По общему правилу члены семьи собственника жилого помещения вправе пользоваться этим жилым помещением наравне с собственником.

Жилищный кодекс исходит из приоритета права собственности на жилое помещение над правом пользования этим жилым помещением иными лицами, в том числе и членами семьи собственника, не являющимися собственниками. Поэтому в соответствии с ч. 4 ст. 31 прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения влечет по общему правилу прекращение права пользования этим жилым помещением бывшими членами семьи. Таким образом, пределы права пользования жилым помещением иными лицами теперь определяются собственником этого жилого помещения, а не законом, как это было ранее.

Из этого правила законодательство делает ряд исключений. Во-первых, соглашением между собственником и бывшими членами его семьи могут быть установлены иные правила.

Во-вторых, в соответствии со ст. 19 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» действие положений ч. 4 ст. 31 не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации этого жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

В-третьих, положение ч. 4 ст. 31 следует применять с учетом норм Гражданского и Семейного кодексов, регулирующих законный режим имущества супругов, если между ними не был заключен брачный договор. В случае приобретения жилого помещения в собственность супругами в период брака, даже если титульным собственником этого жилого помещения выступает один из супругов, жилое помещение будет объектом права общей совместной собственности, поэтому при расторжении брака между бывшими супругами возникнет спор не о праве пользования жилым помещением, а о разделе жилого помещения, как совместно нажитого имущества. Аналогичная ситуация возникает и в случаях, когда согласно ст. 256 Гражданского кодекса РФ, а также ст. 37 Семейного кодекса РФ, жилое помещение, принадлежавшее одному из супругов до вступления в брак либо полученное им в период брака в дар или в порядке наследования, будет признано судом совместной собственностью по иску бывшего супруга, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, переоборудование и т.п.).

В-четвертых, в соответствии с ч. 4 ст. 31 решением суда право пользования жилым помещением может быть сохранено за бывшими членами семьи собственника на определенный срок, если у него нет оснований приобретения или пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника или другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением. По истечении срока пользования жилым помещением бывшими членами семьи право пользования жилым помещением прекращается, если иное не предусмотрено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. До истечения срока право пользования бывшего члена семьи собственника может быть прекращено в судебном порядке, если прекратилось право собственности на жилое помещение самого собственника (например, в случае его смерти либо в случае отчуждения собственником жилого помещения третьему лицу). Аналогично решается вопрос и тогда, когда отпадают обстоятельства, которые послужили основанием для сохранения на определенный срок права пользования жилым помещением бывшего члена семьи (например, приобретение им в собственность жилого помещения в порядке наследования или по иному основанию, вступление в новый брак и приобретение права пользования жилым помещением другого собственника и т.п.).

Жилищный кодекс предусматривает единственную ситуацию, в которой на собственника жилого помещения может быть возложена обязанность по обеспечению другим жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи. Это касается случаев, когда собственник исполняет алиментные обязательства в пользу бывших членов семьи. Суд по требованию этих лиц вправе обязать собственника обеспечить их иным жилым помещением.

Нормы ч. 4 ст. 31 радикально изменяют характер прав бывших членов семьи собственника по пользованию принадлежащим ему жилым помещением по сравнению с ранее действовавшим законодательством. Вместе с тем они сформулированы недостаточно четко, что вызывает ряд вопросов. Если в отношении прав бывшего супруга законодатель определил свою позицию более или менее ясно, то этого нельзя сказать в отношении прав родителей и детей собственника. Во всех ли случаях можно считать родителей совершеннолетнего собственника членами его семьи? Сохраняют ли родители собственника право пользования жилым помещением в силу ст. 31 Кодекса, если собственник стал проживать раздельно с ними? Будет ли рассматриваться в качестве члена семьи собственника его несовершеннолетний ребенок, если брак между родителями расторгнут, бывший супруг и ребенок собственника обладали до расторжения брака лишь правом пользования жилым помещением собственника, а после расторжения брака ребенок собственника и бывший супруг проживают с собственником раздельно? Из ст. 31 ЖК следует, что между собственником и членами его семьи могут быть заключены соглашения о характере и содержании права пользования жилым помещением собственника, однако не ясно, о каких по своей правовой природе соглашениях идет речь. Между супругами может быть заключен брачный договор, значимость которого в связи с принятием нового Жилищного кодекса значительно возрастает. А какие соглашения могут заключаться между собственником жилого помещения и его дееспособными родителями, если у родителей нет иных законных оснований права пользования жилым помещением? Наиболее уязвимы в этой ситуации права пользования жилым помещением несовершеннолетних детей собственника в случае расторжения брака между родителями. Если права пользования детей не определены брачным договором между супругами, на детей при определенных обстоятельствах должен распространяться законный режим права пользования жилым помещением, установленный в ч. 1 ст. 31.

Право пользования жилым помещением собственника может возникнуть у гражданина в силу завещательного отказа. Согласно ст. 1137 Гражданского кодекса РФ завещатель вправе возложить на одного или нескольких наследников как по завещанию, так и по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей). Предметом завещательного отказа может быть, в частности, возложение на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, обязанности предоставить другому лицу на период жизни этого лица или иной срок право пользования этим помещением или его частью. При этом в соответствии с п. 2 ст. 1137 ГК РФ при последующем переходе права собственности на жилое помещение, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, сохраняет силу. Согласно ст. 33 ЖК гражданин пользуется таким жилым помещением наравне с собственником, а если этот гражданин дееспособен, то он несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если соглашением между собственником и отказополучателем не предусмотрено иное. Основанием прекращения права пользования жилым помещением по завещательному отказу может послужить истечение установленного завещательным отказом срока пользования жильем, а также вступившее в законную силу решение суда о выселении гражданина, если он использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение (ч. 2 ст. 35 ЖК).

Гарантии гражданам, пользующимся жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, установлены в ст. 34 ЖК, согласно которой гражданин, проживающий в таком помещении, пользуется им наравне с собственником этого помещения, если договором пожизненного содержания с иждивением не установлено иное.

Договор найма жилого помещения

Отношения, возникающие по пользованию жилыми помещениями на основании договора найма, подразделяются на две группы: 1) отношения найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования (социальный наем); 2) отношения найма жилых помещений в домах (квартирах) граждан и организаций, осуществляемого, как правило, на коммерческих началах (коммерческий наем).

Даже в условиях перехода в жилищной сфере от практики распределения государством квартир к стимулированию их строительства и покупки гражданами, к созданию рынка жилья государство берет на себя обязанность бесплатного обеспечения определенных категорий граждан жилыми помещениями в домах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования.

Согласно ст. 12 Закона о жилищной политике жилищный фонд социального использования представляет собой совокупность всех жилых помещений, включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, заселенные на условиях договора найма и предоставляемые в пределах нормы жилой площади, а также жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них (специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.). Однако при этом важно не то, в каком жилом доме гражданину предоставляется жилое помещение, а бесплатное предоставление жилья по установленной норме по договору социального найма жилого помещения.

Бесплатное предоставление жилья (т.е. без оплаты его строительной стоимости) рассматривается как социальное благо. Право на получение бесплатного жилья имеют нуждающиеся в улучшении жилищных условий: инвалиды Великой Отечественной войны и приравненные к ним в установленном порядке лица; инвалиды труда, а также инвалиды с детства; ветераны войны; семьи погибших при исполнении государственных обязанностей; семьи с доходами ниже официально установленного прожиточного минимума.

Такие граждане могут быть поставлены на учет в органах местного самоуправления, и в порядке очередности им предоставляются бесплатно квартиры в соответствии с установленной законом нормой жилой площади

Юридическим основанием для вселения в квартиру в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования является ордер, выдаваемый местным органом исполнительной власти. На основании ордера жилищная организация заключает с нанимателем договор социального найма жилого помещения, в котором конкретизируются права и обязанности сторон.

При выдаче гражданину ордера на жилую площадь в жилищном фонде социального использования в нем указываются все члены его семьи, которым предоставляется бесплатно жилое помещение. На основании ордера договор социального найма жилого помещения жилищными органами заключается с лицом, которому выдан ордер (нанимателем); все члены его семьи, включенные в ордер, имеют равное право на жилое помещение. К членам семьи нанимателя жилого помещения относятся его супруг, их дети и родители. Нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи, если они постоянно проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем ответственность по договору социального найма жилого помещения (за несвоевременное внесение квартирной платы и оплату коммунальных услуг и др.). Допускается возможность изменения договора социального найма жилого помещения по требованию нанимателя и членов его семьи, с тем чтобы договор был заключен с одним из членов семьи (например, в случае невозможности нанимателя выполнять свои обязанности по договору в связи с ухудшением состояния здоровья или с изменением материального положения).

Договор социального найма жилого помещения следует отличать от договора найма жилого помещения, заключаемого на коммерческих началах, которому посвящены ст. 673 – 688 ГК. Если для заключения договора социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда необходимыми требованиями являются постановка гражданина на учет в органах местного самоуправления на улучшение жилищных условий, выдача ордера на жилое помещение, то для заключения договора коммерческого найма жилого помещения этого не требуется. Кроме того, договор социального найма жилого помещения заключается бессрочно, в то время как договор коммерческого найма заключается на определенный срок. Для этих разновидностей договоров характерны также различия относительно размеров предоставляемой жилой площади и размеров ее оплаты. Так, по договору социального найма жилое помещение предоставляется в пользование бесплатно по установленной норме жилой площади и оплачивается по установленным ставкам квартирной платы, а в договоре коммерческого найма жилого помещения такие ограничения отсутствуют, и условия договора определяются соглашением сторон. В то же время договор социального найма жилого помещения и договор коммерческого найма жилого помещения характеризуются рядом общих положений. В частности, договор социального найма жилого помещения и договор коммерческого найма жилого помещения должны заключаться в письменной форме (ст. 674 ГК). При отчуждении собственником жилого помещения, в котором проживает наниматель, договор найма жилого помещения сохраняет силу для нового собственника (ст. 675 ГК). Установлены общие обязанности нанимателей, связанные с использованием жилого помещения: обеспечение сохранности жилья, текущий ремонт, своевременное внесение платы за помещение и др. (ст. 678, 681 ГК). Наниматели жилых помещений вправе разрешать проживание временным жильцам (ст. 680 ГК), а также сдавать жилое помещение в поднаем (ст. 685 ГК). Другие положения ГК применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. Предоставляемое гражданам по договору социального найма жилое помещение должно отвечать установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и быть пригодным для проживания. Пригодность жилых помещений для постоянного проживания определяется органами Государственной жилищной инспекции. Объектом договора найма может быть лишь изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат. Не могут быть самостоятельным объектом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения (кухня, коридоры, кладовые и т.п.). Степень благоустроенности предоставляемого нанимателю жилого помещения определяется применительно к условиям данного населенного пункта (наличие водопровода, канализации, центрального отопления, снабжение газом и др.) (ст. 40, 52 ЖК).

Жилое помещение, предоставляемое гражданам по договору коммерческого найма, может и не отвечать указанным высоким требованиям. Оно может быть и неблагоустроенным, но пригодным в санитарном и техническом отношении к проживанию.

При заключении договора социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда наниматель указывает в качестве постоянных пользователей членов своей семьи, включенных в ордер на жилое помещение (супруг, дети, родители, иждивенцы). В отличие от этого в договоре коммерческого найма жилого помещения в качестве пользователей жилья могут быть указаны любые граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем. Следует отметить, что граждане, включенные в договор в качестве постоянно проживающих, имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением.

По договору социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда наниматель или совершеннолетние члены его семьи, виновные в нарушении условий договора (например, систематическое нарушение правил общежития), несут индивидуальную ответственность вплоть до выселения из занимаемого жилого помещения. Между тем по договору коммерческого найма жилого помещения ответственность перед наймодателем за нарушение условий договора гражданами, проживающими совместно с нанимателем, несет сам наниматель. И это естественно, поскольку собственнику жилого помещения важно, чтобы наниматель обеспечил неуклонное соблюдение условий договора найма жилья независимо от того, кто конкретно из постоянно проживающих нарушает условия договора.

Договор аренды жилых помещений

В отличие от найма гражданами жилых помещений по соответствующему договору найма аренда жилых помещений предусмотрена лишь в отношении юридических лиц. Собственники жилищного фонда имеют право предоставлять юридическим лицам квартиры или дома любой площади на условиях аренды. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору жилые помещения за плату во временное пользование. Арендатор обязуется использовать жилые помещения по прямому назначению, т.е. только для проживания граждан, бережно относиться к жилищному фонду и придомовой территории, выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и эксплуатационные требования.

Арендатор не вправе без согласия арендодателя производить переустройство и перепланировку жилого и подсобных помещений, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического оборудования.

Арендуемые жилые помещения должны использоваться только по их назначению. Арендатор – юридическое лицо может предоставить эти помещения своим работникам на условиях безвозмездного пользования или субаренды.

Арендатор жилого помещения (любое юридическое лицо) обязан сдать гражданам жилое помещение для проживания по договору субаренды. При сдаче жилого помещения в субаренду арендатор обязан согласовать договор с арендодателем. Ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Арендатор несет ответственность перед арендодателем за субарендаторов, которые нарушают условия договора аренды жилого помещения (например, в случае самовольного переоборудования жилого помещения субарендатором). При ликвидации юридического лица, арендующего жилое помещение, субарендатор имеет право на заключение с собственником жилой площади договора найма на жилое помещение, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, при добросовестном исполнении своих обязательств по договору субаренды в пределах оставшегося срока субаренды.

Другие основания пользования жилыми помещениями

Основанием возникновения права пользования жилым помещением может выступать договор безвозмездного пользования (ссуды).

Договор безвозмездного пользования жилым помещением, регулируемый главой 36 ГК Российской Федерации, заключается в случаях, когда ссудодателем является собственник жилого помещения (или иное лицо, уполномоченное на то законом или собственником). Это положение нашло отражение в п. 2 статьи 30 ЖК РФ, который закрепил право собственника на передачу жилого помещения в безвозмездное пользование. Признакам договора ссуды могут отвечать и соглашения, заключаемые собственником жилого помещения с членами его семьи или с бывшими членами его семьи (статья 31 Кодекса). По таким соглашениям указанные лица получат возможность пользоваться жилым помещением в течение определенного срока безвозмездно. При этом осуществление ремонта и оплата расходов, связанных с содержанием жилого помещения, в соответствии со статьями 695 ГК РФ и 31 ЖК РФ могут быть возложены на обе стороны договора.

Особым способом возникновения права пользования жилым помещением является членство в жилищном кооперативе. При этом непосредственным основанием вселения гражданина в жилое помещение в доме жилищного кооператива является решение общего собрания членов жилищного кооператива (конференции), которым жилое помещение предоставляется в соответствии с размером внесенного паевого взноса (статья 124 ЖК РФ). Аналогичные по сути нормы содержатся в статье 29 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах».

Собственником жилого помещения является юридическое лицо – потребительский кооператив, созданный для удовлетворения потребностей своих членов в жилище. Гражданин – член кооператива – приобретает право пользования имуществом этого юридического лица на основании членства и при условии частичной выплаты паевого взноса. При таких обстоятельствах нет оснований полагать, что между указанными лицами возникли правоотношения найма жилого помещения или безвозмездного пользования. Представляется, что это особые правоотношения, вытекающие из участия в юридическом лице.

Приватизация жилищного фонда

В настоящее время одним из важнейших оснований возникновения права собственности граждан на квартиры (жилые дома) является приватизация государственного и муниципального жилья. В соответствии со ст. 1 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» под приватизацией понимается бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений. Граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

Таким образом, по смыслу закона приватизация жилья представляет собой бесплатную передачу жилых помещений из государственной и муниципальной собственности в частную собственность граждан, проживающих в этих помещениях, на основании договора.

Приватизация, с одной стороны, позволяет гражданину почувствовать себя хозяином своей квартиры, дома, предоставляет ему широкие возможности по пользованию и распоряжению этим имуществом, а с другой стороны, налагает на граждан новые, довольно обременительные заботы и расходы, связанные с уплатой налога на собственность, а также с поддержанием квартиры (жилого дома) в надлежащем состоянии и проведением ее ремонта.

Исходя из смысла ст. 1 и 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений на предусмотренных этим Законом условиях, если они обратились с таким требованием.

Согласно Закону граждане вправе приватизировать занимаемую ими квартиру в общую долевую (в равных долях) или в совместную (без указания долей) собственность. Вопрос о  том, каким образом приватизировать квартиру, решается самими гражданами.

По вопросу о принципах, на которых осуществляется приватизация жилья, в юридической литературе были высказаны разные мнения. Однако в числе называемых ими принципов непременно фигурируют следующие:

1. Добровольный характер приватизации – передача в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда осуществляется «на добровольной основе» (ст. 1). Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность жилого помещения.

2. Важным началом приватизации жилых помещений является безвозмездность передачи этих помещений в собственность граждан, проживающих в них в качестве нанимателей в домах государственного и муниципального жилищного фондов.

3. Согласно ст. 11 Закона о приватизации жилищного фонда каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда один раз. Принцип одноразовости бесплатной приватизации жилого помещения вытекает из более общего принципа справедливости такой передачи жилых помещений гражданам, недопустимости ущемления кого-либо из них в реализации принадлежащего каждому гражданину субъективного права на приватизацию.

Из общего принципа одноразовости приватизации законом сделаны некоторые изъятия.  Так, несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.

Сохраняется возможность повторной приватизации в случае переезда гражданина из приватизированного жилого помещения в другое жилое помещение и заселение его по договору найма, если ранее приватизированная квартира передана безвозмездно соответствующему муниципальному образованию, государственному органу или учреждению.

Субъектами приватизации жилых помещений являются наниматель и совместно проживающие с ним члены его семьи, с одной стороны, и органы местного самоуправления и организации, уполномоченные передавать жилые помещения в собственность граждан – с другой.

На практике зачастую возникал вопрос о включении (невключении) в договор приватизации в качестве участников договора несовершеннолетних детей. В настоящее время этот вопрос решен положительно. В соответствии с ч.2 ст.7 Закона о приватизации «в договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.»

Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

# Список литературы

1. Конституция РФ

2. Жилищный кодекс РФ

3. Гражданский кодекс РФ (часть вторая)

4. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 г. № 1541-1

5. Г. Стриженко. Право собственности и иные права граждан на жилые помещения. - «Законность», 2005 , №7

6. Л.Ю.Михеева. Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства.// Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 10 мая 2005 года. - Подг. для системы «Консультант+», 2005 г.

7. Седугин П.И. Жилищное право. Учебник для вузов. – 2-е изд.. перераб. и доп. – М., Издательство «НОРМА», 2000 г.