

*Афанасьева А.Н.  
студентка 2 курса магистратуры,  
факультет «Гражданское право, предпринимательское право,  
международное частное право»  
Казанский инновационный университет имени В.Г. Тимирязова (ИЭУП),  
Россия, г. Казань  
e-mail: kisenka777@yandex.ru*

## **ВИДЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ**

***Аннотация:** В статье рассматривается понятие жилищных правоотношений. Автор раскрывает основные виды жилищных правоотношений. В статье отражены категории жилищных правоотношений.*

***Ключевые слова:** жилищные правоотношения, виды, организационные правоотношения, имущественные правоотношения, ЖКХ, помещения.*

*Afanasyeva A. N.  
2<sup>nd</sup> year master student,  
Faculty of «Civil Law, Business Law, Private International Law»  
Kazan Innovative University named after V. G. Timiryasov (IEPU),  
Russia, Kazan*

## **TYPES OF HOUSING RELATIONS**

***Abstract:** The article deals with the concept of housing relations. The author reveals the main types of housing relations. The article reflects the categories of housing legal relations.*

***Keywords:** housing legal relations, types, organizational legal relations, property legal relations, housing and communal services, premises.*

Жилищное право затрагивает интересы каждого гражданина, независимо от его имущественного положения и возраста. Ежедневно в жизни человека действуют нормы жилищного законодательства, содержание и наполнение которых сильно влияет на его жизнь.

Жилищные правоотношения являются общественными отношениями, которые возникают с возникновением, управлением и владением, а также распоряжением жилищным фондом.

Данный вид отношений возникает при: осуществлении, изменении и прекращении права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного, муниципального и частного жилищных фондов; учете жилого фонда; управлении, содержании и ремонте, перепланировке и переустройстве жилых помещений; внесении платы за жилье и коммунальные услуги; контроле за пользование и сохранение жилищного фонда; отнесении помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда; создании и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов [4, с. 79].

Жилищные правоотношения многочисленны и разнообразны и подразделяются на две категории:

1. Организационные правоотношения, которые складываются в результате власти и подчинения, а именно: управление жилищным фондом, определение нуждающихся граждан и ведения учета по жилым помещениям;

2. Имущественные правоотношения складываются на равных правах между их участниками и субъектами жилищного права при эксплуатации жилых помещений. Данные отношения могут вытекать по договору социального найма и поднайма жилого помещения, а также договоров коммерческого и жилого найма, находящиеся в специализированном жилищном фонде.

В Российской Федерации жилищным фондом могут владеть юридические лица и муниципальные образования, управляющие жилищным фондом через сеть органов управления жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ). В процессе управления жилищным фондом возникают управленческие отношения, не относящиеся к организационным жилищным правоотношениям. Иное дело складывается с отношениями, которые возникают между пользователями жилых помещений жилищно-эксплуатационными организациями. Данные отношения, основаны на договоре найма, строятся на правах равенства их участников и имеют элементы организационных отношений.

С возникновением рыночных отношений, в рынок жилья вовлеклись жилые помещения, входящие во все жилищные фонды, кроме фонда социального использования. Из этого фонда жилые помещения распределяются среди граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и передаются им без использования рыночных механизмов (договоров купли – продажи), т.е. бесплатно. На регулирование возникших организационных отношений в распределении жилья и был основан Жилищный кодекс РФ [1].

Рыночные же отношения, возникающие из договора коммерческого найма жилого помещения, договора поднайма и других договоров являются возмездными и регулируются Гражданским Кодексом России.

В ст. 4 ЖК Российской Федерации указано, что жилищное законодательство регулирует такие жилищные правоотношения, которые возникают в следующих случаях:

- пользование жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- пользование общим имуществом собственников помещений;
- возникновение, осуществление, изменение, прекращение права владения, распоряжения и использования жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- содержание и ремонт жилых помещений;
- учет жилищного фонда [5, с. 110];
- отнесение помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилого фонда;
- переустройство и перепланировка жилых помещений;
- предоставление коммунальных услуг;
- внесение квартирной платы и коммунальных услуг за жилое помещение;
- управление многоквартирными домами;
- ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги;

- создание и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

- контроль за сохранностью и использованием жилищного фонда, соответствию жилых помещений установленным техническим и санитарным правилам и нормам, а также другим требованиям законодательства [2, с. 93].

Вышеописанные виды жилищных правоотношений, предусмотренные законодательством, по различным квалифицирующим признакам можно подразделить на подвиды: первичные и производные. Так, при пользовании и владении жилым помещением собственником жилья и жилыми помещениями, находящимися в государственном и муниципальном жилищных фондах того или иного держателя фондов, будет первичным. А правоотношения при пользовании и владении данными помещениями нанимателями – производными.

Среди отношений, перечисленных в ст. 4 ЖК Российской Федерации стоит выделить отношения по управлению многоквартирными домами, связанные с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, представлением коммунальных услуг. Они регулируются с учетом норм гражданско-правового характера, установленных ЖК РФ и осуществляются одним из способов, предусмотренных законом. Управление многоквартирным домом направлено на организацию обслуживания, на взаимодействие с организациями, предоставляющими коммунальные услуги и с собственниками помещений в многоквартирном доме, на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества, решения вопросов пользования общим имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

#### **Список литературы:**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ (ред. от 30 декабря 2020) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14; 2020. № 6. Ст. 592

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая //Федеральный закон от 30 ноября 1994 № 51 (ред. от 16 декабря 2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301; 2019. № 43. Ст. 302

3. Богданова Е.Е., Файзрахманова К.Р. Жилищное право. Учебник для бакалавров. М.: Проспект, 2018. 420 с.

4. Елизарова Н.В. Жилищное право России: учеб. пособие. Саратов: Вузовское образование, 2016. 215 с.

5. Балгутите И.В., Витвицкая В.Р., Гончаров А.И. Жилищное право: учебник. М.: Юриспруденция, 2016. 528 с.