**«Основные нормы жилищного кодекса в сфере защиты прав граждан»**

Административный порядок защиты жилищных прав (т.е. обращение с заявлением или жалобой в орган или к должностному лицу, являющимся вышестоящими по отношению к субъекту, нарушившему право) применяется лишь тогда, когда такой порядок прямо предусмотрен Жилищным кодексом или иным федеральным законом. Однако соблюдение административного порядка не лишает заявителя права на обращение в суд с обжалованием решения, принятого в административном порядке, в соответствии с нормами, установленными гл.25 ГПК РФ, гл.24 АПК РФ.

В Жилищном кодексе РФ содержатся и другие нормы, направленные на защиту прав и законных интересов граждан. Этому посвящена ст.3, в которой прописаны закрепленные в ст.25 Конституции РФ положения о неприкосновенности жилища. В ч.4 ст.3 ЖК РФ указано, что никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Кодексом и другими федеральными законами. Принцип недопустимости произвольного лишения жилища действует только в отношении граждан, владеющих жилищем на законных основаниях.

Кроме того, нормы по защите жилищных прав граждан изложены в ст.11 ЖК РФ,которая гласит, что защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, 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 недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих Кодексу или принятым в соответствии с Кодексом 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 Кодексу или принятым в соответствии с Кодексом 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 Кодексом, другим федеральным законом.

Статьей 11 ЖК РФ установлен примерный перечень способов защиты жилищных прав средствами национальной правовой системы, поскольку каждый вправе в соответствии с международными договорами Российской Федерации обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны все имеющиеся внутригосударственные средства правовой защиты (ч.3 ст.46 Конституции РФ). Например, в Европейский Суд по правам человека.

Глава 2 Жилищного кодекса РФ отведена объектам жилищных прав и жилищному фонду. Установлено, что объектами жилищных прав являются жилые помещения (ч.1 ст.15). *Конкретные виды объектов жилищных прав* содержатся в ст.16. К ним относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната (жилого дома или квартиры). Даны *нормативные определения жилого дома, квартиры, комнаты* (жилого дома или квартиры).

В ст.15 ЖК РФ содержится понятие *жилого помещения как изолированного помещения*, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Порядок признания помещения жилым либо непригодным для проживания и требования, которым оно должно отвечать, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами.

В настоящее время действует утвержденное постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. *Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения не пригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим снос1*. В нем установлены требования к жилому помещению, порядок признания его пригодным для проживания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, и в частности многоквартирный дом - аварийным и подлежащим сносу.

Статья 17 ЖК РФ воспроизводит п.2 ст.288 ГК РФ, устанавливающий *назначение жилых помещений*, которые предназначены для проживания граждан. Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. утверждены *Правила пользования жилыми помещениями* *государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах [4].*

Установлена *новая классификация видов жилищного фонда*, при этом введено дополнительное основание классификации. В ст. 19 говорится, что *жилищный фонд* - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Основываясь на ст.212 - 215 Гражданского кодекса РФ, в зависимости от формы собственности ЖК РФ закрепляет три вида жилищного фонда:

1) *частный* (находящийся в собственности граждан и юридических лиц);

2) *государственный* (принадлежащий на праве собственности Российской Федерации и субъектам Российской Федерации);

3) *муниципальный* (находящийся в собственности муниципальных образований).

В зависимости от *целей использования* Жилищный кодекс РФ *впервые* установил четыре вида жилищного фонда: *социального использования*, *коммерческого использования, специализированный и* *индивидуальный* жилищные фонды. Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (ч.4 ст. 19 ЖК РФ).

*Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение* регулируется нормами гл.3 Условия перевода содержатся в ст.22. *Впервые* на уровне федерального закона закреплен *единый порядок* перевода помещений (ст.23), который осуществляется органом местного самоуправления. В новом Кодексе более подробно, чем в прежнем, изложены порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, а также последствия отказа в таком переводе (ст.24).

К жилищным отношениям, связанным с *ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений*, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных Жилищным кодексом РФ (ст.8). Вместе с тем *переустройству и перепланировке жилых помещений посвящена отдельная глава 4.* Регулирование отношений, предусмотренных ею, осуществляется в значительной степени иначе, чем ранее. Основные вопросы по переустройству и перепланировке помещений, как и рассмотренные отношения по переводу помещений, регулируются федеральным законом.

В Кодексе даны юридические определения понятий "переустройство" и "перепланировкажилого помещения" *(*ст.25). *Переустройство* *жилого помещения* представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, которые требуют внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. *Перепланировка* *жилого помещения* ― изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Понятие "*технический паспорт жилого помещения"* дано в ст. 19 ЖК РФ. Форма заявления о переустройстве или перепланировке жилого помещения утверждена постановлением Правительства РФ от 28 апреля 2005 г. , что должно исключить установление по этому поводу "местных" правил. В отличие от прежнего ЖК, новый Кодекс определяет *понятие самовольных переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (ст.29),* а также содержит *последствия* таких действий.

Заключение

В Жилищном кодексе РФ четко изложены *общие принципы и основные начала жилищного законодательства.* В ст.1 говорится, что жилищное законодательство основывается на необходимостиобеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями,если иное не вытекает из ЖК РФ, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

### Правовое регулирование правоотношений в жилищной сфере основывается на Конституции Российской Федерации, в которой закреплены главные принципы жилищной политики государства. Согласно Конституции каждый имеет право на жилище, оно неприкосновенно и никто не может быть произвольно лишен его (ст.25, 40). Эти нормы внесены законодателем в ст.3 Жилищного кодекса Российской Федерации, который согласно Федеральному закону "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29 декабря 2004 г. (далее - Вводный закон) вступил в силу с 1 марта 2005 г. В ч.4 ст.3 ЖК РФ установлено, что никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования им иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренным Кодексом и другими федеральными законами.

### Список использованных источников и литературы

1. Алексий П.В., Еремичев И.А., Эриашвили Н.Д. Жилищное право. Гриф МО РФ, Юнити, изд.3-е, 2009.
2. Дедок М.Ю. Свобода передвижения и выбора места жительства: Законодательство и практика // Законодательство и экономика. 2008. № 12. С.42-47.
3. Демьянюк О.Н. Продажа свободных жилых площадей в квартирах коммунального заселения муниципального жилищного фонда // Юридический мир. 2001. № 6. С.57-59.
4. Диордиева О.Н. Жилищные права и регистрация граждан // Юрист. 2006. № 3. С.29-32.
5. Диордиева О.Н. Жилищные права лиц, признанных безвестно отсутствующими // Российский судья. 2007. № 3. С.39-41.
6. Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Комментарий. / Под редакцией П.В. Крашенинникова. - М.: Спарк. - 2001. - С.226.
7. Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы, Юриспруденция 2006
8. Кирсанов А.Р. Государственная регистрация прав на недвижимость. Проблемы регистрационного права. - Ось-89, 2003.
9. Кузьмина И. Понятие жилого помещения // "Российская юстиция", № 9, сентябрь 2001
10. Латынова Е.В. Капитальный ремонт // Юридический мир. 1999. № 12. С.51-57.