

Вовк Андрей Валерьевич, студент,
Юридический институт ФГАОУ ВО «БелГУ»,
г. Белгород

Земляченко Ярослав Владимирович,
к.ю.н., доцент, кафедры гражданского права и процесса,
Юридический институт ФГАОУ ВО «БелГУ»,
г. Белгород

ОСНОВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация: Статья посвящена анализу основных аспектов правового регулирования жилищных отношений в Российской Федерации. Освещаются важнейшие положения законодательства, определяющие права и обязанности участников этих отношений, а также основные принципы гражданского законодательства, касающиеся защиты прав собственности и аренды жилых помещений. В ходе исследования рассматривается состав жилищного законодательства, включающий федеральные жилищные законы и другие нормативные акты, принятые в соответствии с ними, а также законы и иные правовые акты субъектов Российской Федерации. Выявляются основные трудности, с которыми сталкиваются участники жилищных отношений, и предлагаются практические рекомендации по их решению.

Ключевые слова: жилищные отношения, жилищное право, принципы жилищного права, жилище, законодательство, собственность, право на жилище, правовое регулирование.

Жилищные взаимоотношения в Российской Федерации представляют собой одну из основных сфер взаимодействия между людьми. Проблемы, связанные с собственностью, арендой, необходимыми ремонтами жилья и разрешением конфликтов между владельцами и арендаторами, требуют ясного и эффективного законодательного воздействия.

Жилищное законодательство включает в себя целый комплекс обязательных нормативных актов, которые устанавливают, изменяют или отменяют правила в жилищной сфере. К ним относятся федеральные жилищные законы, акты, принятые на их основе, а также законы и другие акты на уровне субъектов Российской Федерации.

Ключевым законодательным актом, касающимся жилищных прав, является Жилищный кодекс Российской Федерации, который должен служить основой для прочих нормативных актов, не противоречащих ему. Развитие жилищного законодательства происходит в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ, и важным аспектом здесь является ст. 5 этого кодекса, посвященная жилищному законодательству [4].

Право на жилище является одним из основных прав человека. В соответствии со Всеобщей декларацией прав человека каждый человек имеет право на жилье, необходимое для поддержания здоровья и благополучия его и его семьи [1]. Это право также подтверждается рядом международных документов, включая Европейскую социальную хартию, которая устанавливает обязательства государств-участников по обеспечению доступа к жилью, предотвращению бездомности и обеспечению доступности жилья для всех [2].

Конституция Российской Федерации также закрепляет основные принципы осуществления права на жилище, включая неприкосновенность жилища, свободу выбора места жительства, право на частную собственность и управление жильем, а также запрещает произвольное лишение жилья у граждан [3].

Основополагающие принципы юридического регулирования жилищных вопросов в России были установлены документом «Основы жилищного законодательства Союза ССР и



союзных республик» в 1981 году, а также жилищными кодексами республик, принятыми согласно этим основам [7]. По мнению различных экспертов, например, О.А. Красавчикова, названные правовые документы могут быть рассмотрены как гражданско-правовые акты [12]. Другие ученые, включая В.Ф. Яковлева, отмечали комплексный характер этих актов, подчеркивая неотъемлемую связь между гражданским и жилищным законодательством [15].

В начале 1990-х годов были приняты нормативные акты, направленные на изменения в жилищной сфере. Так, в 1990 году был принят Закон РСФСР № 443-1 «О собственности в РСФСР», который предоставлял гражданам право свободно распоряжаться своими квартирами, домами, дачами и другими жилыми помещениями. В соответствии с этим Законом, члены жилищных и жилищно-строительных кооперативов, полностью внесшие свой долевой взнос, получали право собственности на предоставленное имущество. Эта же норма позднее была отражена в Гражданском кодексе Российской Федерации [5].

Еще одним значимым актом был Закон от 4 июля 1991 года «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», который предоставил нанимателям жилых помещений право выкупить эти жилища из государственного и муниципального жилищного фонда в личную собственность [6].

В 1992 году был принят Закон Российской Федерации № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», который установил основные принципы обеспечения граждан России правом на жилище в новых социально-экономических условиях. Одним из важных положений этого Закона было признание частной собственности на жилую недвижимость без ограничений по количеству, стоимости или размеру, с гарантированным правом на регистрацию в местной администрации. В соответствии с предшествующими нормами Гражданского кодекса РСФСР 1964 года, один жилой дом или его часть мог находиться в личной собственности гражданина, проживающего с супругом и несовершеннолетними детьми.

Согласно мнению В.Н. Литовкина, законы о жилище воздействуют преимущественно на две крупные категории разноплановых социальных отношений – гражданские и административные, которые контролируются различными отраслями законодательства, каждая из которых имеет свои элементы:

- гражданские отношения включают владение и пользование граждан жилыми помещениями по условиям договора аренды или безвозмездного пользования, либо через участие в потребительском объединении для использования жилых площадей, принадлежащих иным владельцам жилья; либо принадлежащих жилищному потребительскому объединению; отношения, связанные с осуществлением права владения и пользования своим жильем, а также иных вещных прав, проживающих совместно с владельцами;

- административные отношения – учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставлении жилья; распределение и предоставление жилья гражданам; управление жилым фондом, организация ремонта и эксплуатация жилых зданий, функционирование жилищного хозяйства, технический и государственный учет жилищного фонда. К ним добавляются незначительные смежные категории земельных отношений, связанных с земельными участками под жилыми домами, и семейных отношений, связанных с пользованием жильем и вещными правами проживающих с владельцем; к ним также добавляются смежные отношения, связанные с конституционными правами и свободами [13].

Так, законодательство о жилье охватывает разнообразные общественные отношения, к которым применяются разнообразные методы правового регулирования, хотя эти отношения подпадают под общее понятие «жилищные отношения».

Характеристика нормативов жилищного законодательства и жилищных правовых отношений состоит в том, что указанные нормы и правовые отношения касаются вопросов,



связанных с удовлетворением потребностей граждан в жилых помещениях. В то же время отношения, связанные с строительством жилых домов, выделением земельных участков для строительства, осуществлением права собственности на жилые помещения, регулируются соответствующими градостроительными, земельными и гражданскими законами [8].

Нормы, содержащиеся в законодательстве о жилье, должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ. Это следует из п. 2 ст. 3 ГК РФ, в соответствии с которым нормы гражданского законодательства, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ [14].

П.В. Крашенинников отмечает комплексный характер жилищного законодательства, но подчеркивает, что значительная часть норм, содержащихся в актах жилищного законодательства, представляют собой гражданско-правовые нормы [9].

Существует несколько ключевых аспектов правового регулирования, которые следует выделить:

1. Жилищное законодательство. Основу правового регулирования жилищных отношений в Российской Федерации составляет Гражданский кодекс. В нем определены права и обязанности собственников, арендодателей и арендаторов жилых помещений.

2. Право собственности. Собственник жилого помещения имеет право распоряжаться им в соответствии с законом. Однако существуют ограничения и обязанности, например, по использованию общих ресурсов и поддержанию жилья в исправном состоянии.

3. Аренда жилых помещений. Принципы заключения и исполнения договоров аренды жилья также регулируются законодательством. Арендатор имеет определенные права, включая льготы в жилищной сфере и защиту от необоснованных выселений [10].

Жилищное право, как область права, выделяется не только своим специфическим предметом и методами регулирования, но и принципами, которые лежат в его основе. Оно обладает уникальной системой принципов, направленных на защиту жилищных интересов граждан [11]. Эти принципы играют важную роль в разработке законодательства и определяют его направление:

– принцип свободы выбора способов реализации права на жилище является основополагающим, так как жилье является одной из основных потребностей человека и важным фактором стабильности общества.

– принцип неприкосновенности жилища направлен на обеспечение правопорядка в сфере жилищных отношений и защиту жилища от произвола. Он также соответствует статье 40 Конституции РФ о неприкосновенности жилища.

– принцип стабильности жилищных прав граждан направлен на обеспечение долгосрочности и устойчивости осуществления прав на жилище.

– принцип целевого использования жилищного фонда гарантирует правильное использование жилищных ресурсов, исключая нецелевое использование.

– принцип диспозитивности направлен на устранение препятствий в осуществлении жилищных прав, при этом сохраняя необходимую регуляцию через обязательные нормы законодательства.

В последнее время наблюдается активное обновление законодательных актов, касающихся жилищной сферы, что, безусловно, является весьма важным этапом в развитии нашего общества. В частности, предложенные законопроекты и последние изменения в действующем законодательстве акцентируют внимание на том, чтобы четко определить полномочия и функции местных органов власти в рамках жилищных отношений. Это позволит улучшить управление данными отношениями и обеспечит более эффективное решение возникающих вопросов. Кроме того, в новых законодательных актах предусмотрены рядом



новаций, направленных на повышение уровня социальной защиты наиболее уязвимых слоев населения. Это особенно актуально в условиях современного мира, где каждый человек должен чувствовать себя защищенным в рамках своих жилищных прав.

Следовательно, глубокое понимание и осведомленность о том, как работает правовое регулирование в жилищной сфере, становятся крайне важными для каждого гражданина. Оно позволяет не только эффективно защищать свои права и интересы, но и способствует созданию условия для гармоничного и справедливого взаимодействия всех участников жилищных отношений. Важно помнить, что соблюдение законов и уважение к правам других являются основой для сохранения стабильности и престижа нашего правового государства в целом.

Список литературы:

1. "Всеобщая декларация прав человека" (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // СПС «КонсультантПлюс» – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_120805/.
2. "Европейская социальная хартия (пересмотренная)" (принята в г. Страсбурге 03.05.1996) // СПС «КонсультантПлюс» – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_120807/.
3. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «КонсультантПлюс» – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/.
4. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс» – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) // СПС «КонсультантПлюс» – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.
6. Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" от 04.07.1991 N 1541-1 // СПС «КонсультантПлюс» – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100/.
7. "Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик" (приняты ВС СССР 24.06.1981 N 5150-X) // СПС «КонсультантПлюс» – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=44773#U79O59UkDFZwebII>.
8. Гонгалю, Б. М. Основные начала российского жилищного законодательства (комментарий законодательства) / Б. М. Гонгалю // Семейное и жилищное право. 2005. № 3. С. 26.
9. Крашенинников, П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. – М.: Статут, 2005. С. 315.
10. Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях рыночной экономики // Гражданское право при переходе к рынку. Памяти профессора В.П. Грибанова. М., 1995. С. 149.
11. Куцина С.И. Жилищное право Российской Федерации: учеб. пособие. М., 2014.
12. Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства. Межвузовский сборник научных трудов. Свердловск, 1981. С. 22.
13. Литовкин, В. Н. Жилищное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства / В. Н. Литовкин // Журнал российского права. 2010. № 1. С. 47.
14. Рахвалова, М. Н. Нормы, регулирующие жилищные отношения, как составляющая жилищного и гражданского законодательства / М. Н. Рахвалова // Семейное и жилищное право. 2013. №5. С. 44.
15. Яковлев В.Ф. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и режим правового регулирования жилищных отношений // Основы советского жилищного законодательства. Межвузовский сборник научных трудов. Свердловск, 1981. С. 45.

