

**Богачев Никита Игоревич**, Студент,  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет, РФ, г. Белгород

Научный руководитель:  
**Земляченко Ярослав Владимирович**, доцент,  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет, РФ, г. Белгород

## СТАНОВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА В РОССИИ

**Аннотация:** В настоящей статье рассматривается процесс становления жилищного права в Российском государстве. В дореволюционной России жилищного права как самостоятельной отрасли. Жилищные правоотношения регулировались различными отраслями права. В советском государстве началось формирование самостоятельной отрасли, регулирующей вопросы жилища. Власть большевиков отказалась от действовавшей правовой системы в Российской империи и начала построение своей. На начальных этапах в СССР также отсутствовала самостоятельная отрасль жилищного права, она закрепились лишь во второй половине 20 века. В настоящее время в РФ существует отдельный кодифицированный акт, регулирующий жилищные правоотношения. В современной России жилищное право существует как самостоятельная отрасль российского права.

**Ключевые слова:** отрасль жилищного права, жилищное законодательство, жилище, правоотношения, самостоятельная отрасль.

В период имперской России не существовало самостоятельной отрасли жилищного права. Все правоотношения, возникавшие по поводу жилища регулировались гражданским правом. Вопрос о выделении жилищно-правовых норм в отдельную отрасль не стоял перед правотворцами того времени. Но тем не менее, жилищно-правовым нормам того времени необходимо уделить внимание.

Права на жилье того времени носило либо обязательственный (право основывалось на имущественном найме), либо вещный (право основывалось на право частной собственности и право на застройку) характер. В Российской Империи не существовало понятий жилой дом, которое используется современным жилищным законодательством РФ. Вместо этого существовали «частные строения и имущества», «комнаты», «койки», «домовладения» и др. Законодатель допускал возможность владения не только полноценной собственностью, но и её частью, в том числе и составляющей части (например, часть комнаты).

Во многих научных источниках формирование жилищного права в Российском государстве связывают с формированием советской власти. Так, по мнению Емельяновой А.Е. первый этап становления жилищного права происходил в 1917-1920 гг. в СССР [1]. Я считаю данную позицию не совсем корректной, так как жилищное право начало формироваться в дореволюционной России начала 20 века. Безусловно, до 1917 года в России не существовало жилищного права как отрасли, однако были заложены основы для его формирования. Об этом нам свидетельствуют следующее: в 1912 году был принят закон о праве застройки, а 27 августа 1916 г. специальным нормативным правовым актом о воспреещении повышать цену договора найма жилья были внесены элементы государственного регулирования в сферу найма жилья [2].

Следующим периодом в развитии жилищного права стал советский, в рамках которого сформировалась отрасль жилищного права. Данный этап характеризовался полным пересмотром существовавшей правовой системы. Произошедшие перемены, безусловно, затронули и правовые нормы, регулировавшие вопросы жилья. Данный период можно



условно подразделить на 3 этапа. Первый этап – 1917 – 1925 гг. В данный временной промежуток произошли коренные изменения, которые ликвидировали право частной собственности и ознаменовали начала формирования отрасли жилищного права как самостоятельной. Об этом свидетельствуют следующие нормативно-правовые акты: Декрет СНК РСФСР от 23 ноября (6 декабря) 1917 г. «Об отмене частной собственности на городские недвижимости», Декрет СНК от 14 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью». Отмену частной собственности закрепила Конституция РСФСР 1918 г., которая закрепило право государства за данной собственностью.

В 1920 году, в соответствии с Декретом СНК «О коммунальных отделах исполнительных комитетов» был образован специально уполномоченный орган, на который были возложены функции по реализации советской жилищно-коммунальной политики. В том же году был принят ещё один Декрет СНК «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения». Он обязывал жителей найти себе соседей по жилищу в целях уплотнения проживающих. На основе этого, уже можно сделать о том, что советские власти проводили императивную политику по распределению жилой площади между населением. Теперь, частной собственностью распоряжалось государство, а не населением.

В 1924 году ЦИК издает постановление «О жилищной кооперации», в котором определяет виды жилищных кооперативов, а в 1925 году издается постановление ЦК РКП (б) «О жилищной кооперации», в котором озвучиваются рекомендации по тому, каким образом осуществлять кооперацию граждан. После принятия данных нормативно-правовых актов стремительное развитие жилищного права приостановилось. Советская власть приступила к постепенной реализации принятых жилищно-правовых норм. Однако на данном этапе до сих пор не была закреплена самостоятельность жилищно-правовых норм. Они являлись составляющими различных отраслей права, к примеру, гражданского.

Второй этап (конец 1930-х гг. – конец 1970-х гг.). На данном этапе произошло окончательное закрепление отрасли жилищного права, его развития и укрепления. Об этом свидетельствует принятые постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах». В нем впервые было на законодательном уровне отделено жилищное право от других отраслей. Также, был определен объект и состав жилищных правоотношений.

26 апреля 1939 г. было принято постановление Экономсовета при СНК СССР «О порядке кредитования индивидуального жилищного строительства рабочих и служащих». В соответствии с данным актом гражданам предоставлялись денежные средства на определенный срок для постройки дома. Таким образом государство поощряло домостроительство и предоставляло для этого материальные возможности.

3 этап (конец 1970-х гг. – 1991 г.). В 1978 г. была принята новая Конституция СССР, в которой закрепились право граждан СССР на жилище [3]. В 1981 г. были приняты Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, в 1983 г. – первый Жилищный кодекс РСФСР [4, С. 20]. На данном этапе было окончательно закреплён самостоятельный статус жилищных отношений, самостоятельная отрасль жилищного права была сформирована. Жилищное право обрело свой самостоятельный кодифицированный акт – ЖК РСФСР.

3 период – это период постсоветской России (с 1991 г. по н.в.). Жилищное право основывается на положения Конституции РФ ст. 40, которая гласит, что каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища [5]. В Российской Федерации действует самостоятельный кодифицированный акт ЖК РФ, которая регламентирует жилищные правоотношения. В современной России отрасль жилищного права уже сформирована и находится в постоянном развитии.



*Список литературы:*

1. Емельянова А.Е. Становление жилищного права в России // Научный аспект. – 2024. – №3.
2. Семина Т.А. Жилищно-правовая проблема и развитие жилищного законодательства Российской Федерации // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2003. – №3-4 (16-17).
3. Конституция (Основной закон) СССР от 7 октября 1977 // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. – 12 октября 1977 г. – № 41. – Ст. 617
4. Становление жилищного права в России. Баратова М. А., Право. Журнал Высшей школы экономики 2013 № 4 С. 17–29.
5. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30 декабря 2008 года №6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 года №7-ФКЗ, 05 февраля 2014 № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 № 11-ФКЗ, 14 марта 2020 года № 1-ФКЗ) // Российская газета. 1993, 25 декабря; 2009, 21 января; Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. № 31. Ст. 4398.

