

Борзова Екатерина Ивановна,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ПРИНЦИПЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация. В статье рассматриваются основные принципы жилищного права Российской Федерации, их содержание и значение в системе правового регулирования. Анализируется роль принципов в обеспечении баланса интересов участников жилищных отношений и сочетании императивных и диспозитивных начал. Обосновывается актуальность темы в условиях современных социально-правовых изменений.

Ключевые слова: Принципы жилищного права, Жилищный кодекс РФ, неприкосновенность жилища, доступность жилья.

Жилищное право проявляет себя в трех качествах:

- как самостоятельная отрасль правовой системы;
- как область научного знания;
- как учебная дисциплина.

Аверьянова М.И. отмечает, что «в качестве отрасли права оно представляет собой совокупность правовых норм (институтов), которые регулируют определенный круг общественных отношений в рамках этой области. Каждое из этих определений имеет свои особенности и методы правового регулирования» [1].

В юридической науке принято считать, «что самостоятельность отрасли права определяется не только предметом и методом регулирования, но в первую очередь ее принципами. Жилищное право, как отрасль имеет собственную систему принципов. Все они подчинены общей цели – защите жилищных прав граждан. Значение этих принципов двояко» [5].

Во-первых, они задают ориентиры для законодателя при принятии новых норм.

Во-вторых, они обеспечивают единообразие судебной практики и справедливое применение закона. В настоящей статье проводится детальный анализ системы принципов жилищного права.

Детальный анализ позволяет выявить существенные особенности принципов. Именно в ходе такого рассмотрения становятся очевидны их специфика, внутренние взаимосвязи и механизмы реализации.

Статья 3 Жилищного кодекса РФ [3] закрепляет один из базовых принципов жилищного права – принцип неприкосновенности жилища, отражающий конституционную гарантию защиты частной жизни и личного пространства граждан. Данный принцип означает недопустимость произвольного проникновения в жилое помещение без согласия проживающих в нём лиц, за исключением случаев, прямо предусмотренных федеральным законодательством. Его содержание вытекает из положения Конституции Российской Федерации, в частности статьи 25 [2], согласно которой жилище неприкосновенно, и никто не вправе проникать в него против воли проживающих иначе как на основании судебного решения либо в случаях, установленных законом.



Одним из фундаментальных начал жилищного права выступает принцип недопустимости произвольного лишения жилища, нормативно закреплённый в части 4 статьи 3 Жилищного кодекса Российской Федерации [3]. Данный принцип имеет также конституционное измерение, поскольку его содержание корреспондирует положениям статьи 40 Конституции РФ [2], закрепляющей право каждого на жилище и устанавливающей гарантии его охраны от неправомерного вмешательства.

По своей правовой природе рассматриваемое положение направлено на обеспечение стабильности жилищных прав граждан и недопущение их утраты вне рамок строго установленной законом процедуры. Иными словами, законодатель исходит из презумпции защищённости жилища как особого объекта правовой охраны, что исключает возможность его произвольного изъятия или ограничения права пользования им.

Содержательно данный принцип является комплексным и включает в себя ряд взаимосвязанных элементов, раскрывающих его практическое значение.

Принцип свободы выбора способов реализации права на жилище обусловлен значением жилья как базовой потребности человека и основы стабильности общества и государства. В соответствии со ст. 2 ЖК РФ [3] органы публичной власти обязаны содействовать развитию рынка недвижимости для обеспечения граждан жильём.

Указанный принцип имеет важное значение в системе жилищного законодательства, поскольку закрепляет автономию воли граждан при решении жилищных вопросов и исключает необоснованное вмешательство со стороны государства или иных субъектов в процесс выбора жилого помещения.

Доступность пользования жилым фондом закреплена частью 3 статьи 40 Конституция Российской Федерации [2], в соответствии с которой малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилом помещении, жильё предоставляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. Данный принцип отражает социальную направленность жилищной политики государства и служит гарантией реализации права на жилище для социально уязвимых категорий населения. При этом порядок признания граждан нуждающимися, а также процедура предоставления жилых помещений детально регламентированы нормами действующего законодательства, что обеспечивает правовую определённость и прозрачность соответствующих механизмов.

Голубов В.О. и Курганский В. В. отмечая в числе следующих принципов, «принцип целевого использования жилищного фонда, то данный принцип обеспечивает сохранение жилищного фонда по его прямому назначению, предотвращая нецелевое использование жилых помещений. В исключительных случаях законодательство (ст. 17 ЖК РФ) допускает «использование жилья для иных целей, в частности для осуществления профессиональной деятельности и для ведения предпринимательства» [5].

Подобные варианты эксплуатации объектов допускаются исключительно в рамках правового поля. Обязательным условием является отсутствие промышленного характера использования, его непротиворечие действующим нормам, а также недопущение ущемления правомочий третьих лиц. Установленные запреты призваны поддерживать равновесие между возможностью нецелевого применения жилых площадей и сохранением их ключевой функции – обеспечение местами постоянного проживания людей.

Среди базовых начал жилищного права, закреплённых в первой статье Жилищного кодекса РФ, особое место отводится принципу равноправия субъектов. Суть данного положения сводится к предоставлению всем участникам одинаковых юридических возможностей в вопросах владения, использования и распоряжения недвижимостью, если иное не предусмотрено законодательными актами или не вытекает из специфики взаимоотношений. Практическая реализация этого принципа видна в соразмерном



определении долей на общедомовое имущество (статьи 37, 42 ЖК РФ), в идентичности прав нанимателя и проживающих с ним лиц (статья 69 ЖК РФ), а также в унифицированных подходах к процедуре предоставления жилья (статья 89 ЖК РФ). Помимо этого, принцип находит отражение в процессе взаимодействия граждан с государственными структурами по вопросам ухода за общим имуществом. Следовательно, он гарантирует сочетание справедливого равенства участников с обоснованными исключениями, установленными законом.

Подводя итог, следует отметить, что основополагающие идеи жилищного права выполняют системообразующую функцию в механизме регулирования общественных отношений в данной сфере, позволяя соблюсти интересы как государства, так и частных лиц. Ключевыми среди них выступают: принципы неприкосновенности жилища, стабильности жилищных прав, целевого использования жилищного фонда, а также равенства и свободы выбора участников. Эти начала сочетают в себе императивные требования с элементами самостоятельного выбора, что подчеркивает многогранность рассматриваемой области. Значимость изучения данной темы объясняется потребностью в создании сбалансированной и справедливой системы правового регулирования в современных условиях.

Список литературы:

1. Аверьянова М.И. Жилищное право/ учеб. пособие. М.: Юрайт, 2019. С. 18.
2. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) URL: <https://base.garant.ru/10103000/> (дата обращения: 25.03.2026).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) URL: <https://base.garant.ru/12138291/> (дата обращения: 25.03.2026).
4. Осадченко Э. О., Букреева А. А. Принципы жилищного права в России //Архонт. – 2024. – Т. 43. – №. 4. – С. 14-16.
5. Голубов В. О., Курганский В. В. Принципы российского жилищного права //актуальные исследования учредители: ООО" Агентство перспективных научных исследований". – С. 35-37.

