

Королев Михаил Андреевич, студент,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович, к.ю.н.,
доцент, доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

АНАЛИЗ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА С ДРУГИМ ОТРАСЛЯМИ ПРАВА

Аннотация. Статья посвящена анализу взаимосвязей жилищного права с другими отраслями российской правовой системы. Исследуется дискуссионный вопрос о месте жилищного права в системе права – от признания его самостоятельной или комплексной отраслью до отнесения к подотрасли гражданского права. На основе трудов ведущих учёных-правоведов (Е.Ю. Бакировой, О.Н. Бобровской, В.Д. Рузановой, С.И. Суловой) и анализа нормативных актов выявляются ключевые межотраслевые связи жилищного права: с конституционным правом (право на жилище как конституционная основа), с гражданским правом (имущественные отношения по поводу жилых помещений), с административным правом (публичные начала в управлении жилищным фондом и предоставлении социального жилья), а также с земельным, финансовым и семейным правом.

Ключевые слова: Жилищное право, межотраслевые связи, комплексная отрасль права, право на жилище, гражданское право, административное право, жилищное законодательство, метод правового регулирования.

Вопрос о месте жилищного права в системе российского права остаётся одним из наиболее дискуссионных в юридической науке. Как справедливо отмечает Е.Ю. Бакирова, «вопрос о правовой природе жилищного права как отрасли права неоднократно обсуждался в литературе, причем авторами высказывались кардинально противоположные позиции – от признания жилищного права самостоятельной или комплексной отраслью права до отнесения жилищного права к институтам гражданского права» [1]. Эта дискуссия не является сугубо теоретической – от её разрешения зависят подходы к правоприменению, определению приоритетов при коллизиях норм и разграничению компетенции между отраслями законодательства.

Жилищные отношения по своей природе многоаспектны: они включают как имущественные (пользование жилыми помещениями, совершение сделок с недвижимостью), так и управленческие (предоставление жилья нуждающимся, учёт и распределение жилищного фонда, контроль за его эксплуатацией) элементы. Именно эта двойственность предопределяет тесные межотраслевые связи жилищного права с конституционным, гражданским, административным, земельным, финансовым и семейным правом.

Конституционное право служит юридическим фундаментом всего жилищного законодательства. Статья 40 Конституции РФ закрепляет право каждого на жилище, относит его к основным правам человека и гарантирует, что никто не может быть произвольно лишён жилища [2]. Как подчёркивает Ю.В. Храпин, «право каждого на жилище было заявлено большинством конституций социалистических государств в 1960-70-х годах. В нашей стране оно впервые введено Конституцией СССР 1977 года» [3].



Право на жилище имеет двойственную правовую природу, вбирая в себя как социальные (обеспечение жильём малоимущих), так и экономические (право частной собственности на жильё) аспекты. Эта двойственность напрямую влияет на отраслевую структуру жилищного права: социальная составляющая реализуется через публично-правовые механизмы, а экономическая – через частноправовые.

Конституционные нормы о неприкосновенности жилища (ст. 25) и о свободе передвижения и выбора места жительства (ст. 27) также имеют непосредственное отношение к жилищным правоотношениям. Как указывается в постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 14, «право на жилище должно реализовываться при условии свободы выбора человеком места жительства» [4].

Взаимосвязь жилищного и гражданского права является наиболее интенсивной и одновременно дискуссионной. Поскольку жилое помещение является разновидностью недвижимого имущества, отношения по поводу владения, пользования и распоряжения им регулируются как гражданским, так и жилищным законодательством.

В доктрине сложилось три основных подхода. Первый (цивилистический) рассматривает жилищное право, как подотрасль или институт гражданского права. О.Ю. Шиловост, по свидетельству О.Н. Бобровской, считает, что «жилищное законодательство в части регулирования отношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением, следует признать специальным по отношению к гражданскому законодательству» [5].

Второй подход признаёт жилищное право самостоятельной отраслью, основываясь на специфике предмета (жилище как особый объект) и наличии кодифицированного акта – Жилищного кодекса РФ. Третий (комплексный) подход, которого придерживаются многие современные учёные, видит в жилищном праве комплексную отрасль, сочетающую частноправовые и публично-правовые элементы.

Пленум Верховного Суда РФ в постановлении № 14 разъяснил критерий разграничения: «гражданское законодательство в отличие от жилищного регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота» [4]. Соответственно, договор коммерческого найма регулируется гражданским правом (глава 35 ГК РФ), а договор социального найма – жилищным.

В.Д. Рузанова, анализируя проблему приоритета норм, утверждает приоритет норм гражданского права, содержащихся в ГК РФ, над гражданско-правовыми нормами ЖК РФ [6]. С.И. Сулова, напротив, выделяет две ситуации, когда приоритет должны иметь нормы жилищного законодательства: при регулировании отношений, прямо перечисленных в ст. 4 ЖК РФ, и при наличии прямых отсылок в ГК РФ к жилищному законодательству [7].

Примером тесного переплетения отраслей является раздел II ЖК РФ «Право собственности и иные вещные права на жилые помещения», который во многом дублирует и конкретизирует положения главы 18 ГК РФ.

Административное право влияет на жилищную сферу прежде всего в части государственного управления жилищным фондом, учёта нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилья по договорам социального найма, контроля за эксплуатацией жилья и применения мер ответственности за нарушения жилищного законодательства.

О.Н. Бобровская обращает внимание на то, что «удельный вес публично-правовых норм, регулирующих жилищные отношения, существенно выше удельного веса этих норм в регулировании обычных рыночных отношений, являющихся предметом гражданского права» [5]. Действительно, процедура постановки на учёт нуждающихся, предоставление жилья, распределение жилищного фонда – это отношения власти-подчинения, где государство выступает в качестве управомоченного субъекта.



На конференции «Сорокинские чтения» (март 2026 года) обсуждалась проблема коллизии частных интересов собственников жилья и публичных требований безопасности на придомовой территории. Ключевой риск заключается в том, что ограничения доступа на придомовую территорию могут препятствовать работе правоохранительных органов и спасательных служб. В качестве решения предложена гармонизация отраслевого законодательства, где обязательные требования к инфраструктуре становятся императивной нормой для обеспечения общественной безопасности [8].

Как отмечается в учебной литературе, «для отношений по поводу распределения жилых помещений фонда социального использования и управления жилищным фондом социального использования используется метод власти и подчинения, заимствованный из административного права» [1].

Жилищное и земельное право пересекаются при решении вопросов о земельных участках под многоквартирными домами (общая долевая собственность собственников помещений), о предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства, о правовом режиме придомовых территорий.

Жилищное и финансовое право взаимодействуют в сфере налогообложения жилой недвижимости (налог на имущество физических лиц), субсидирования оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, формирования фондов капитального ремонта, установления тарифов на коммунальные услуги.

Жилищное и семейное право пересекаются при определении прав членов семьи собственника или нанимателя жилого помещения (ст. 31, 69 ЖК РФ), при разделе жилых помещений между супругами, при определении места жительства детей после развода родителей. Как отмечает О.Н. Бобровская, «мы ответственны за тех, кого назвали членами своей семьи и о ком обязаны заботиться в рамках родительских или иных семейных правоотношений» [5].

Проведённый анализ позволяет сделать вывод о комплексной природе жилищного права как отрасли. Оно не укладывается в «чистую» классификацию на частное и публичное право, а представляет собой синтез разноотраслевых элементов, объединённых единым объектом – жилищем и единой целью – реализацией конституционного права граждан на жилище.

Как резюмирует Бакирова, «включение законодателем какой-либо сферы общественных отношений в предмет комплексного (но кодифицированного) законодательного акта означает распространение на эти отношений каких-то отправных положений, единых принципов, т. е. особого метода правового регулирования или, по крайней мере, особого юридического режима» [1]. Жилищное право, таким образом, не является механической совокупностью норм различных отраслей, а обладает собственным предметным единством.

Список литературы:

1. Бакирова Е.Ю. Жилищное право как комплексная отрасль права // Современное право. – 2013.
2. Конституция Российской Федерации [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 года]. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
3. Храпин Ю.В. О правовой природе и содержании права граждан на жилище в Российской Федерации // Современное право. – 2014.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».



5. Бобровская О.Н. К вопросу о комплексности жилищного права // Современное право. – 2016. – С. 80-83.
6. Рузанова В.Д. Жилищное законодательство: историографический очерк // Учёные записки Казанского университета. – 2016. – Т. 158, кн. 2. – С. 425-435.
7. Сулова С.И. Нормы жилищного законодательства: к вопросу о понимании и действии во времени // Пролог: журнал о праве. – 2022. – № 3. – С. 52-60.
8. Конев С.И. Обеспечение общественной безопасности на придомовой территории // Сорокинские чтения. – ИЗиСП, 2026.

