



Жилищное право – совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения. В нашей стране возникновение жилищного права как сравнительно нового правового образования (80-е гг. XX в.) было обусловлено прежде всего потребностью в комплексном подходе к решению вопросов, связанных с обеспечением граждан жильем.

В ЖК впервые определен круг жилищных отношений. Согласно ч. 1 ст. 4 жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;
- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) управления многоквартирными домами;
- 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- 10) предоставления коммунальных услуг;
- 11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

Положения ЖК применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено ЖК или другим федеральным законом (ч. 2 ст. 4ЖК).

Особенность жилищного права заключается в том, что оно регулирует, с одной стороны, организационные отношения, складывающиеся на началах власти и подчинения (в частности, по управлению жилищным фондом, по учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилых помещений), а с другой – отношения, для которых характерным является равенство их субъектов (отношения, связанные с пользованием жилыми помещениями).

К "мнимым пробелам" возможно отнести и смешанные "обмены" жилой площади, например муниципальной квартиры на квартиру, принадлежащую гражданину на праве частной собственности. С одной стороны, согласно ст. 20 "Обмен жилых помещений" Закона РФ от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" (с последующими изменениями и дополнениями) наниматель или арендатор жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов имел право с согласия собственника жилищного фонда или уполномоченного собственником лица (органа) и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи передать права и обязанности по договору найма или аренды этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилой дом (жилое помещение). Однако ст. 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" Закон РФ "Об основах федеральной жилищной политики" признан утратившим силу с 1 марта 2005 г.

Вместе с тем, с другой стороны, ст. 20 "Об основах федеральной жилищной политики" недостаточно точно использовала понятие "обмен" жилых помещений. Так, ст. 67 ЖК РСФСР "Обмен жилыми помещениями" прежде всего предусматривала возможность "обмена" жилых помещений между нанимателями. В этой связи весьма последовательно ст. 72 ЖК РФ предоставляет лишь нанимателям право именно на "обмен" жилых помещений, полученных только по договорам социального найма.

Отсюда можно сделать вывод: как по ЖК РСФСР, так и по ЖК РФ собственно договор "обмена" жилыми помещениями предполагал и предполагает обмен жилых помещений между нанимателями. В свою очередь, передача жилого помещения,

принадлежащего на праве частной собственности, в собственность другой стороны и взамен получение другого жилого помещения, принадлежащего на праве частной собственности, также могут иметь место. Такие отношения регулируются договором мены (ст. ст. 567 - 571 ГК РФ). Безусловно, практика разрешения судами жилищных споров на основе норм вновь принятого Жилищного кодекса Российской Федерации выявит также и другие спорные сложнейшие вопросы правоприменения норм жилищного права. Поэтому представляется важным на современном этапе привлечь внимание научных и практических работников к конструктивному диалогу и обсуждению проблем жилищного законодательства с целью его дальнейшего совершенствования и развития, а в результате - действительного обеспечения судебной защиты жилищных прав и законных интересов граждан и юридических лиц.