



Законодательство, регулирующее рынок недвижимости далеко от идеальности. С развитием рыночных отношений жилищная проблема переросла в одну из самых глобальных на сегодняшний день. Фактором, определяющими данной проблемы является снижение уровня жизни граждан, преступные посягательства на жилищные права граждан, появление категорий граждан, которые особо нуждаются в защите своих жилищных прав (беженцы, переселенцы), ограниченные возможности для населения в защите своих жилищных прав.

Жилищное правоотношение как межотраслевое понятие это - отношения по управлению и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его сохранности, учету нуждающихся в жилье граждан и предоставлению жилых, помещений, а также отношения по использованию пригодных для постоянного проживания жилых помещений, полученных по самым различным основаниям (социальный наем, коммерческий наем, членство в жилищно-строительном и жилищном кооперативе, семейные отношения с гражданином, имеющим дом или квартиру в собственности, предоставление жилья в силу рентных обязательств, по завещательному отказу и т.д.). Понятием «жилищные отношения» охватываются не только отношения по использованию жилых помещений нанимателями, членами кооперативов, получателями ренты, отказ получателями и другими гражданами, но также неразрывно связанные с ними отношения по управлению и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его сохранности, учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилой площади. Таким образом, понятие «жилищные отношения» является собирательным. На это следует обратить особое внимание, поскольку в обыденном сознании жилищные отношения ассоциируются с отношениями по использованию уже полученного или приобретенного жилья.

Жилищное законодательство регулирует, с одной стороны, организационные отношения, которые складываются на началах власти и подчинения (например, по управлению жилищным фондом, по учету и нуждающихся в жилье граждан и распределению жилых помещений, а с другой — отношения, которые складываются на началах равенства их участников и, в свою очередь, подразделяются на имущественные и личные неимущественные. Имущественные отношения, регулируемые жилищным законодательством, как правило, возмездные (например, по найму жилых помещений); личные неимущественные

отношения обычно неразрывно связаны с имущественными. Таковы отношения соседства в коммунальной квартире.

Необходимость выработки такого понятия была обусловлена потребностью в комплексном подходе к решению жилищных вопросов в условиях изменения и усложнения характера задач в области обеспечения граждан жильем. Жилищные правоотношения - это общественные отношения, урегулированные нормами жилищного законодательства. Это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды урегулированных нормами права отношений, возникающих по поводу жилища: владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, предоставления жилых помещений нуждающимся в них, управления и эксплуатации жилищного фонда и т.д.

Предметом жилищных правоотношений является жилое помещение, которое должно быть пригодным для постоянного в нем проживания, хотя бы и было предоставлено для удовлетворения лишь временной потребности в жилье, а объектом жилищных правоотношений является жилой дом или иное жилище, включенное в установленном порядке в состав жилищного фонда и предназначенное для проживания. Хотя данная норма жилищных правоотношений не всегда реализуется на деле. Многие граждане России живут в жилых помещениях, не соответствующих для проживания по санитарным техническим и иным нормам.

В результате регулирования нормами жилищного права общественных отношений они приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями. Этим понятием, охватывается широкий круг правоотношений, классифицируемый различными учеными по-разному в зависимости от того, что они понимают под жилищным правом: институт гражданского права, подотрасль или комплексную отрасль права. При этом наметился как широкий подход к рассматриваемой проблеме, так и чрезвычайно узкий.

Тем не менее разумнее применять широкий подход к определению круга жилищных правоотношений, классифицируя их по двум большим группам:

- организационные отношения, построенные на началах власти и подчинения;
- отношения, складывающиеся на началах равенства их участников, которые подразделяются на имущественные и личные неимущественные отношения, вытекающие из факта соседства. Сюда следует отнести отношения, которые складываются между субъектами жилищного права по поводу пользования

жилыми помещениями. Эти отношения могут, в частности, возникать:

- 1) из договора социального найма жилого помещения;
- 2) из договора коммерческого найма жилого помещения;
- 3) из договора найма жилого помещения, находящегося в специализированном жилищном фонде;
- 4) из договора поднайма жилого помещения и др.

При этом организационные правоотношения не делятся на отдельные виды, существует лишь примерный их перечень (отношения по управлению жилищным фондом, по учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилья). Имеются и другие виды организационных отношений. Жилищный фонд может находиться в собственности юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов, а также муниципальных образований, которые управляют жилищным фондом через сеть создаваемых ими органов управления жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ). Возникающие в процессе управления жилищным фондом отношения являются чисто управленческими, и вряд ли их следует относить к числу организационных жилищных правоотношений. Иначе обстоит дело с жилых помещений, основанными, как правило, на договоре найма. Они строятся на началах равенства их участников.

К организационным следует отнести лишь один вид отношений, связанный с учетом нуждающихся граждан в жилье и распределением жилых помещений из фонда социального использования, а также жилых помещений в жилищных или жилищно-строительных кооперативах. Они лежат в основе правоотношений, которые возникают в дальнейшем в связи с использованием предоставленного по ордеру жилья. Организационные отношения неразрывно связаны с жилищными, и их целесообразно отнести к одному из видов жилищных правоотношений.

Правоотношения по использованию жилых помещений гражданами в основном являются имущественными, хотя среди них можно выделить небольшую группу личных неимущественных отношений (например, отношения соседства в коммунальной квартире).

С созданием рынка жилья в рыночные отношения вовлечены жилые помещения, входящие во все жилищные фонды, за исключением фонда социального использования. Жилые помещения из этого фонда распределяются среди

нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан и передаются им бесплатно, т.е. без использования рыночных механизмов, в частности договора купли-продажи.

Признаками жилищного правоотношения является то, что:

- объектом его всегда выступает только жилище;
- оно носит длящийся характер;
- по своему юридическому содержанию это правоотношение является, как правило, структурно сложным, поскольку каждый из субъектов имеет к другому право требования и одновременно несет обязанность совершения положительных действий в соответствии с правомочиями второго субъекта.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что жилищные правоотношения - это комплексные, объединяющие правовые нормы разных отраслей российского права отношения, отличающиеся друг от друга по средству, методу и признакам регулирования общественных отношений, но объединенных целью сформировать нормативно систему удовлетворения жилищных потребностей в стране на базе одного объекта регулирования, каким является жилище, законченное строительством, принятое в эксплуатацию и подлежащее использованию по назначению.

Понятие жилищного правоотношения является собирательным, охватывающим правоотношения различной отраслевой и видовой принадлежности. Это - отношения по управлению и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его сохранности, учету нуждающихся в жилье граждан и предоставлению жилых помещений, а также отношения по владению, использованию и распоряжению пригодных для постоянного проживания жилых помещений, полученных по самым различным основаниям (социальный наем, коммерческий наем, членство в жилищно-строительном и жилищном кооперативе, семейные отношения с гражданином, имеющим дом или квартиру в собственности и т.д.).

Жилищное законодательство регулирует, с одной стороны, организационные отношения, которые складываются на началах власти и подчинения, а с другой - отношения, которые складываются на началах равенства их участников.

Как самостоятельная отрасль законодательства жилищное законодательство Российской Федерации сформировалось относительно недавно. Действие жилищного законодательства распространяется на разнородные общественные отношения, к которым применяются различные методы правового регулирования,

хотя указанные отношения и попадают под собирательное понятие «жилищные отношения». Их регулирование происходит путем применения различных по своей отраслевой принадлежности правовых норм; государственного, административного, гражданского и иных отраслей права, причем далеко не все из них кодифицированы. Именно поэтому жилищное законодательство и относится к комплексным правовым образованиям, состоящим из различных по своей юридической природе нормативных актов и норм.

Субъектами жилищных правоотношений выступают юридические лица, органы государственной власти и граждане. Но самой незащищенной категорией в жилищных правоотношениях являются граждане. Радикальные преобразования в обществе, особенно в сфере жилищно-коммунального хозяйства, затрагивает права и обязанности каждого человека и гражданина, проживающего в России. Естественно, как и любой другой процесс изменения общественных отношений, реформирование жилищных правоотношений, а особенно это касается отношений по оказанию коммунальных услуг, является сложным и болезненным для каждого конкретного человека процессом, требующим правового информирования и защиты в случае нарушения прав.

Кроме того, жилищными отношения имеют характерную особенность: они складываются, как правило, по поводу готового объекта, которым является жилой дом или иное жилище, включенное в установленном порядке в состав жилищного фонда и предназначенное для проживания. Жилищное законодательство четко отличается от других отраслей законодательства и права наличием специфического объекта регулирования общественных отношений.