



Конституция РФ в ст.40 закрепила право каждого человека на жилище. Оно имеет важное политико-правовое и социальное значение. Право на жилище, провозглашенное в Конституции РФ, базируется на важнейших международно-правовых документах по правам человека. Для регулирования правоотношений в данной сфере жизнедеятельности в законодательстве любой страны имеется совокупность нормативных актов различного уровня, называемая жилищным правом. Жилищное право регулирует те общественные отношения, которые напрямую связаны с удовлетворением важнейшей потребности человека - жилищной потребности. Основу жилищного права представляет жилищное законодательство. Задачей жилищного права является регулирование жилищных отношений в целях обеспечения:

- предоставленного Конституцией РФ гражданам права на жилище;
- надлежащего использования жилья;
- сохранения и улучшения жилищного фонда;
- законности и правопорядка в области жилищных отношений.

Жилищное право в узком смысле - это субъективное право конкретного человека на жилое помещение, в широком смысле - это институт гражданского права, включающий в себя нормы других отраслей права, посвященные либо непосредственно жилищным правоотношениям, либо отношениям, связанным с жильем. Российское жилищное право можно рассматривать в трех аспектах:

- как часть правовой системы;
- как учебную дисциплину;
- как научную дисциплину.

Базой для всех них является жилищное законодательство. Любая отрасль права имеет собственный предмет регулирования, относительно индивидуальные методы и источники права. Как отрасль права жилищное право является системой правовых норм и институтов, регулирующих отношения в сфере обеспечения прав гражданина на жилье. Предметом жилищного права как отрасли являются жилищные отношения, то есть реально существующие общественные, связанные с обеспечением прав граждан на жилье. Это отношения, связанные с обеспечением

прав граждан на жилье. Жилищные отношения неоднородны. Большинство из них - имущественные; они складываются по поводу объектов, имеющих экономическую ценность: квартир, жилых домов, жилищных фондов и др. Законодательное закрепление существования жилищных отношений имеет важное теоретическое и практическое значение, поскольку позволяет выявить, какие именно отношения являются жилищными. Под методом жилищного права следует понимать способ регулирования жилищных правоотношений. Поскольку жилищное право в широком смысле является комплексным институтом, то у него нет самостоятельного метода регулирования: его метод характеризуется чертами, присущими гражданскому праву в целом и характерными для тех отраслей права, нормы которых могут присутствовать в жилищных правоотношениях. Нормы жилищного права относятся к различным отраслям российского права. В жилищных отношениях применяется гражданско-правовой метод и административно-правовой метод. Вместе с тем жилищное право имеет свои характерные признаки:

- сочетание централизованного, регионального и местного регулирования;
- обязательное участие граждан и других лиц в регулировании жилищных отношений в договорном порядке.

Предметом науки жилищного права является изучение регулирования соответствующих отношений в применении жилищного законодательства на практике, а также история и тенденция его развития. Наука жилищного права использует следующие методы:

- Общенаучные:

- диалектический - право изучается не изолировано, а во взаимодействии с другими явлениями в конкретной исторической среде;
- исторический - выявляются пробелы и коллизии, а также разрабатываются рекомендации по их устранению и намечаются тенденции развития правовых норм.

- Частнонаучные:

- сравнительного правоведения - происходит сопоставление российского жилищного права с жилищным правом других стран;
- системного анализа - происходит исследование жилищного права в сопоставлении с другими отраслями права;

·социологических исследований - опросы, анкетирование граждан и профессиональных юристов, анализ статистических данных в целях выявления общественного мнения и недостатков правовых норм.

Современная концепция жилищного права.

На государственном уровне для решения жилищной проблемы принимались различные программы. Например, в Программе Коммунистической партии СССР ставилась задача в течение ближайших 10-15 лет обеспечить каждую семью благоустроенной квартирой. Однако существовавшая ранее распределительная система удовлетворения жилищной потребности не давала ожидаемых результатов. На рубеже 1980-1990-х гг. в стране был взят курс на формирование рыночных отношений. В связи с этим назрела острая необходимость выработать новые формы решения жилищной проблемы. 24 декабря 1992 г. были приняты Основы, которые определили основные принципы реализации конституционного права граждан на жилище. Они провозгласили одновременное существование двух механизмов реализации прав граждан на жилище - рыночного и распределительного. Хочу отметить, что через год после вступления в силу основ была принята новая Конституция, в ст.40 которой было закреплено право граждан на жилище с новым содержанием. Далее в 1993 году постановлением Правительства РФ от 20.06.1993 №595 была утверждена Государственная целевая программа «Жилище». В ней были сформулированы основные направления жилищно-коммунальной реформы в стране. После реализации данной программы острота жилищной проблемы не снизилась. В марте 1996 г. началась разработка Федеральной целевой программы «Свой Дом», утвержденная постановлением Правительства РФ от 27.06.1996 №753. Согласно, ее положений гражданам должна оказываться государственная поддержка в получении кредитов. Указом Президента РФ от 28.04.1997 №425 была одобрена Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства, в которой были определены основные направления преобразований в этой отрасли. В целях комплексного решения проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, была принята Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002 - 2010 годы. Данная программа является одним из основных документов реализации государственной жилищной политики. При реализации данной программы ощущалась ограниченность правовой базы в дальнейших преобразований в жилищной сфере. В 2004 году в качестве законодательной инициативы в Государственную Думу был

внесен так называемый пакет 27 законов, в том числе и проект Жилищного кодекса РФ. В связи с этим можно говорить о создании принципиально новой правовой базы для регулирования жилищных отношений. За этот период была сформирована нормативная правовая база, являющаяся основой регулирования вопросов, связанных с жилищным строительством, жилищно-коммунальным хозяйством, обеспечением прав собственности в жилищной сфере в условиях развивающихся рыночных отношений. Новые правовые условия создали основу для реализации на практике поставленных целей и позволили с помощью широкомасштабных скоординированных действий на всех уровнях государственной власти и местного самоуправления осуществить меры, в том числе в рамках приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России", направленные на улучшение жилищных условий тысяч семей и повышение качества оказываемых коммунальных услуг. Проводимые с 2006 года реформы в жилищной сфере обеспечили коренной поворот к рыночным механизмам при соблюдении принципов обеспечения социальных гарантий жилищных прав малоимущих граждан. Кардинальным образом изменилась структура жилищного фонда Российской Федерации по формам собственности, сформирован новый слой собственников жилья как социальной базы жилищной реформы. Доля частного жилищного фонда за 2006 - 2009 годы увеличилась с 33 до 87,2 процента, а доля государственного и муниципального жилищного фонда сократилась с 67 до 12,8 процента. Радикальные изменения произошли в жилищном строительстве. Основную роль здесь стали играть частные, в том числе индивидуальные застройщики. Кардинально изменилась ситуация с предоставлением земельных участков для жилищного строительства. Последовательно проводится политика по снижению административных барьеров в жилищном строительстве. Упрощены процедуры подготовки проектов планировки территорий, разработки проектной документации, государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации, выдачи разрешений на строительство, государственного строительного надзора. Поддержка молодых семей в вопросах улучшения жилищных условий является важным направлением жилищной политики в Российской Федерации. Несмотря на создание основ функционирования рынка жилья, приобретение, строительство и наем жилья с использованием рыночных механизмов на практике пока доступны лишь ограниченному кругу семей - семьям с высокими доходами. Постановлением Правительства РФ от 17.12.2010 N 1050 (ред. от 30.04.2013) утверждена Федеральная целевая программа "Жилище" на 2011 - 2015 годы. Основными цели программы являются:

- формирование рынка доступного жилья эконом-класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

Основными задачами программы являются:

- создание условий для развития массового строительства жилья эконом-класса;
 - повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья;
 - обеспечение повышения доступности жилья в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения их жилыми помещениями
- Вместе с тем достигнутые результаты и сложившаяся на рынке жилья ситуация обуславливают необходимость согласования целей и задач Программы, направленных на преодоление существующих проблем в жилищной сфере, с долгосрочными стратегическими целями и приоритетами государственной жилищной политики. Реализация Программы должна обеспечить продвижение по направлению достижения долгосрочной стратегической цели государственной жилищной политики. Наиболее важными являются направления по сохранению сформированной надежной инфраструктуры рынка ипотеки и ее дальнейшее развитие, поддержание конкуренции на рынке и обеспечение условий для продолжения выдачи и обслуживания ипотечных кредитов региональными банками. Планируется совершенствование нормативных правовых актов по активизации содействия формированию рынка доступного жилья, в том числе в части совершенствования законодательного регулирования рынка ипотечных ценных бумаг, привлечения средств пенсионных накоплений и средств страховых резервов на рынок ипотечных ценных бумаг, страхования ипотечных жилищных кредитов, деятельности бюро кредитных историй и жилищных накопительных кооперативов, системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, защиты прав добросовестного приобретателя жилого помещения.

Роль и место жилищного права в системе Российского законодательства.

Вопрос о месте жилищного права в системе российского права является одним из

ключевых, поскольку имеет не только узкое теоретическое, но и важное практическое значение. Жилищное право - это комплексная отрасль права, в котором объединены нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права. Жилищное право не является самостоятельной отраслью наравне с такими отраслями, как конституционное, административное, гражданское, трудовое, семейное, земельное право. Будучи связаны между собой тем, что обслуживают специфические отношения, существующие и развивающиеся по поводу особого материального объекта - жилища, жилищно-правовые нормы образуют особую вторичную, комплексную отрасль права, развивающуюся по своим внутренним закономерностям. Хотя в ст.72 Конституции РФ жилищное законодательство названо как самостоятельная отдельная отрасль законодательства. Комплексный характер жилищного права заключается в том, что оно соединяет в себе не только нормы гражданско-правового характера, но и нормы других отраслей права, которые посвящены либо непосредственно жилищным правоотношениям, либо отношениям, так или иначе связанным с жильем. К последним относятся административное, земельное, экологическое, финансовое право. Жилищное право как комплексное правовое образование характеризуется тем, что это определенное целостное правовое образование, которому свойственны свои специфические предмет регулирования, принципы, наличие общих положений, особых способов и приемов правового регулирования, отличающего это право от смежных отраслей и комплексных правовых образований. Признание Гражданским кодексом самостоятельного существования жилищного законодательства во многом предопределяет в будущем выделение жилищного права как комплексной отрасли российского права. Хотя формально жилищное право - лишь институт гражданского права, сформировавшийся вокруг договора найма жилого помещения, однако содержание, объем, и значение этого института дают веские основания для придания ему статуса подотрасли гражданского права. Экономическая жизнь государства усложняется. Это предусматривает дальнейшее разграничение российского права, выделение из основных отраслей других «не главных» отраслей. К таким отраслям относится в современных условиях жилищное право.

Источники жилищного права.

Источники жилищного права - это нормативно-правовые акты, содержащие правовые нормы, регулирующие жилищные правоотношения. Совокупность источников жилищного права охватывается понятием «жилищное законодательство». Жилищные нормы содержатся не только в актах, относящихся

к жилищному законодательству, но и в иных правовых актах. К жилищному законодательству относятся:

Федеральное законодательство:

Конституция РФ является правовой основой жилищного законодательства: нормы, содержащиеся в основном законе страны, определяют содержание других нормативных актов, регулирующих жилищные правоотношения. Она имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории РФ.

Конституция РФ относит жилищное законодательство к совместному ведению РФ и ее субъектов (п.«к» ч.1 ст.72), в отличие от гражданского законодательства, которое относится к исключительному ведению РФ. Закрепляет следующие основополагающие для жилищного права конституционно-правовые принципы:

- Приоритет прав и свобод человека;
- Многообразие форм собственности;
- Право частной собственности;
- Неприкосновенность жилища;
- Право на свободе передвижения;
- Право наследования;
- Право каждого на жилище;
- Право малоимущих и нуждающихся в жилище на его бесплатное получение или приобретение за доступную плату и др.

Федеральные законы, в том числе Жилищный и иные кодексы РФ;

Законодательные акты РФ;

Указы президента РФ;

Постановления правительства РФ;

Акты федеральных органов судебной власти;

Иные нормативно-правовые акты.

Кодекс содержит базовые отраслевые нормы, и другие правовые акты, а также развитие его норм и положений. Он состоит из девяти разделов, 18 глав и 191 статьи. Жилищный кодекс РФ определяет:

- Основания возникновения, содержание жилищных прав и обязанностей;
- Порядок разграничения полномочий между органами государственной власти РФ, субъектов РФ и органами местного самоуправления в области жилищных отношений;
- Виды жилищного фонда в зависимости от формы собственности, а также от целей использования;
- Порядок перевода жилого помещения в нежилое и наоборот;
- Порядок переустройства и перепланировки жилого помещения;
- Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма;
- Порядок предоставления специализированных жилых помещений;
- Основные принципы деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья;
- Правила взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- Порядок управления многоквартирными домами
- Порядок регулирования иных институтов жилищного права.

Градостроительный кодекс РФ:

- определяет систему законодательства о градостроительстве;
- регулирует вопросы обеспечения прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности;
- на выбор места жительства в пределах территории РФ;
- регулирует также вопросы застройки территорий городских и сельских поселений;

- устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила;
- устанавливает контроль над осуществлением градостроительной деятельности;
- устанавливает ответственность за нарушение законодательства РФ о градостроительстве.

Гражданский кодекс РФ

- Закрепляет основные принципы имущественного оборота в РФ;
- Регулирует важные для жилищного права правовые институты:
 - Купля-продажа недвижимости;
 - Аренда;
 - Дарение;
 - Наследование и др.

Законодательство субъектов РФ.

Законы субъектов РФ

Подзаконные акты субъектов РФ

Акты могут издаваться законодательными органами и органами исполнительной власти. Они регулируют вопросы, касающиеся содержания жилых домов и их ремонта, оплаты жилья и коммунальных услуг, установления порядка учета нуждающихся в жилье граждан и др. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ не должны противоречить федеральным законам.

Акты органов местного самоуправления

Особую часть законодательства РФ в области жилищного права составляют международные договоры, ратифицированные РФ. При расхождении положений федерального законодательства и ратифицированного РФ международного договора действуют положения международного договора. Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие. Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.

