

image not found or type unknown



Прежде чем приступить к рассмотрению основных содержательных вопросов, поставленных перед данной работой, следует определить главный исследуемый предмет - право собственности.

Общепризнанно, что вопрос собственности - это, пожалуй, один из самых главных вопросов, определяющих генерацию, существование и пути развития человеческого общества. От того, как (и кем) он поставлен, решается и регулируется в данный момент времени (в том числе и в данный исторический промежуток времени) зависит устойчивость, благополучие, а зачастую и само существование любого общества (как, впрочем, и каждого отдельного члена данного общества). При этом общественность, чаще всего, рассматривает собственность как категорию социально-экономическую. В этом смысле наиболее близким к истине представляется определение собственности как особого, основополагающего общественного отношения. При более полном развертывании определения собственности, как экономической категории, различные экономисты исходили из разных оснований - статичности или динамичности этой категории, основных ее проявлений в повседневной практике, ее классового и исторического характера и так далее. Наиболее функциональным, с точки зрения настоящего исследования является определение через основные проявления хозяйственного господства собственника над вещью: владение, пользование, распоряжение. Статика отношений собственности выражается во владении, означая полное хозяйственное господство собственника над данной вещью, ее "закрепленность" за индивидами или их сообществами. Пользование, в экономическом смысле, определяется как извлечение из вещи полезных свойств путем ее производительного или личного непроизводительного потребления. Распоряжение означает совершение в отношении действий и иных актов, определяющих ее судьбу, вплоть до отчуждения или уничтожения вещи. В пользовании и распоряжении отражается динамика отношения собственности. Таким образом, собственность, как экономическая категория, определяется как отношение индивидов либо сообщества индивидов к принадлежащей им вещи, как к своей, которая выражается во владении, пользовании и распоряжении ею, а также в устранении воздействия всех иных субъектов в ту сферу хозяйственного господства, на которую распространяется власть собственника, то есть как общественное отношение по поводу владения распоряжение и распоряжение

вещью. Право собственности, с точки зрения юридической, может быть определено в объективном и субъективном смысле.

1. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА, ЕГО ПРЕДМЕТ И МЕТОД

Понятие "жилищное право" можно рассматривать в трех аспектах:

- 1) как отрасль права, регулирующая определенную группу общественных отношений;
 - 2) как отрасль юридической науки (область правоведения);
 - 3) как учебную дисциплину, связанную с преподаванием жилищного права.
- Перечисленные разновидности понятия "жилищное право" взаимосвязаны, но каждая из них имеет собственное содержание.

Жилищное право, как отрасль права выступает в качестве отправного понятия для отраслевой юридической науки и учебной дисциплины.

Отрасли права отличаются друг от друга, прежде всего, предметом регулирования, т.е. определенным видом общественных отношений, на которые направлено воздействие норм данной отрасли права.

Общим предметом жилищного права являются общественные отношения по поводу жилища. Внутри этого предмета выделяются несколько групп относительно однородных общественных отношений, складывающихся в различных сферах деятельности государства по реализации права граждан на жилище, обеспечения их в тех или иных формах жилыми помещениями и связанных с ними иных отношений.

Таким образом, предметом регулирования жилищного права является определенная совокупность общественных отношений, которые получили в законодательстве и в юридической литературе название "жилищные отношения". Понятие "жилищные отношения" является собирательным, охватывающим различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, приобретению и строительству жилых помещений, по пользованию жилыми помещениями, по управлению жилищным фондом, эксплуатации жилищного фонда и т.д. Таким образом, жилищные отношения - это общее родовое понятие по отношению к отдельным их видам. С одной стороны, к жилищным отношениям относятся организационные отношения, которые складываются на началах власти и подчинения (управление жилищным

фондом и учет нуждающихся в жилых помещениях фонда социального использования и др.), а с другой - отношения, которые складываются на началах равенства их участников и, в свою очередь, подразделяются на имущественные (например, наем жилого помещения и др.) и личные неимущественные.

ЖК РФ (ст. 4) перечисляет основные группы жилищных отношений, относя к ним отношения по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- 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.

Жилищные отношения, урегулированные правом, приобретают форму жилищных правоотношений. Жилищное право - это совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения.

К жилищным отношениям применяются различные методы правового регулирования. Регулирование жилищных отношений происходит путем применения различных по своей отраслевой принадлежности правовых норм: государственного, административного, гражданского и иных отраслей права. Жилищное право заимствует методы правового регулирования, используемые в других отраслях права: гражданско-правовой метод - равенство сторон и имущественная самостоятельность - при пользовании жилыми помещениями; метод административного права - метод власти и подчинения - для отношений распределения (предоставления) жилья по договору социального найма, управления жилищным фондом социального использования и т.д.

Среди юристов отсутствует единое понимание жилищного права как отрасли права. Ряд авторов считают жилищное право подотраслью гражданского права. Однако при этом необходимо иметь в виду, что, кроме собственно гражданско-правовых норм, жилищные отношения регулируются и нормами других отраслей права (прежде всего речь идет о жилищно-правовых нормах): например, отношения по предоставлению жилых помещений фонда социального использования регулируются с помощью административно-правовых методов. На ближайшую перспективу в России такой подход сохранится, хотя следует отметить, что с течением времени фонд социального использования будет сокращаться, что неизбежно приведет к перераспределению отношений: увеличению частноправовых и уменьшению публично-правовых начал в жилищной сфере.

Ряд других ученых придерживаются иной точки зрения. В Российской Федерации действует значительное количество норм, которые нельзя отнести к той или иной традиционной отрасли права. Такие нормы содержатся, например, в Конституции Российской Федерации, ЖК РФ, ГК РФ (гл. 35), большом количестве федеральных законов, регулирующих вопросы социальных гарантий в жилищной сфере отдельных категорий граждан (например, "О статусе военнослужащих" (ст. 15), "О милиции", "О прокуратуре Российской Федерации"), и ряде других, в том числе подзаконных, актов. Указанные обстоятельства ставят перед учеными вопрос о рассмотрении жилищного права как комплексной отрасли права, в которую наряду с нормами собственно жилищного права входят нормы, относящиеся к другим отраслям права - административному, финансовому, жилищному, земельному и др. Однако существование в системе права комплексных отраслей права правовой наукой до настоящего времени всеми учеными однозначно не признано. В то же время заслуживает внимания позиция И.А. Фаршатова, который жилищное право

относит к комплексно-специализированной отрасли, формируемой на базе основных отраслей в связи с необходимостью специализированного регулирования отдельных специфических участков общественных отношений, которыми являются жилищные отношения.

Отрасль права - это относительно обособленная внутри системы права совокупность однородных правовых норм, регулирующих определенную однородную область общественных отношений. Однако в рамках единой системы права все отрасли права взаимосвязаны, не существует отраслей права, абсолютно изолированных одна от другой. В основе деления права на отрасли лежат два критерия: предмет правового регулирования и метод правового регулирования.

Под предметом правового регулирования понимается качественно однородная совокупность общественных отношений, на которую воздействуют нормы определенной отрасли права. Иными словами, предмет правового регулирования - это сфера, на которую распространяет свое действие отрасль права. Предмет регулирования является главным, объективным основанием для распределения правовых норм по отраслям права. Следует иметь в виду, что право не сводится лишь к нормативному массиву, т.е. своду законов и других правовых актов. Любая отрасль права призвана отражать достижения общества, передовые идеи и концепции, воплощая их в той или иной совокупности правовых норм (законе, кодексе и др.). Следует также обратить внимание на имеющее место определение отрасли права как связанной едиными принципами и функциями подсистемы правовых норм, которые с использованием свойственных им специфических юридических способов и средств регулируют определенную широкую сферу (область) однородных общественных отношений. Для жилищного права, как, впрочем, и для некоторых других отраслей права, характерным является наличие "приграничных зон", т.е. регулирование одних и тех же вопросов различными отраслями права при отсутствии при этом дублирования. Так, например, правовое регулирование жилищных отношений военнослужащих происходит как Федеральным законом "О статусе военнослужащих", так и ЖК РФ. Жилищные отношения регулируются также административным, налоговым, бюджетным и финансовым правом и рядом других отраслей права, входящих в публичное право.

Таким образом, налицо отсутствие четкой дифференциации системы права (разграничение отраслей права), предусматривающей четкий и исчерпывающий "раздел" территории. Такое положение объясняется тем, что регулирование жилищных отношений силами и средствами одной отрасли права в настоящее время невозможно в силу их большой дифференциации. В то же время объективно

требуется использование возможностей нескольких отраслей права, из арсенала которых берется то, что в данный момент наиболее адекватно соответствует целенаправленному и эффективному правовому регулированию. Речь идет об интеграции отдельных отраслей права, которая в своей перспективе может привести к "легализации" новой отрасли права (например, жилищного права). В то же время все нормы жилищного права характеризуются единством, внутренней согласованностью и органической взаимосвязью в целях реализации гражданами конституционного права на жилище.

Объектом жилищного права является особый материальный объект - жилое помещение, т.е. помещение, специально предназначенное для проживания физических лиц. Каждая отрасль имеет свой специфический метод правового регулирования, под которым понимаются способы воздействия (совокупность юридических приемов и средств) отрасли права, с помощью которых производится регулирование определенного вида общественных отношений. Главной чертой, определяющей различия в способах воздействия права на общественные отношения, является характер взаимного положения регулирования, который предусматривает для субъектов известную альтернативную возможность поведения в рамках правовой нормы. В жилищном праве в различных видах жилищных отношений действуют оба указанных метода в различных вариациях, своеобразии которых определяется конкретными способами регулирования: дозволение (использовать жилое помещение для проживания), запрет (например, использовать жилое помещение не по назначению), позитивное обязывание (например, платить за жилое помещение и коммунальные услуги). В структуру метода правового регулирования входят такие элементы, как установление границ регулируемых отношений, определение границ должного и возможного поведения субъектов (физических лиц и организаций), определение мер ответственности и ряд других элементов, посредством которых правовые нормы оказывают необходимое воздействие на общественные отношения.

Для понимания жилищного права как самостоятельной отрасли права можно использовать также следующие аргументы:

- 1) наличие потребности и государственного интереса в самостоятельном правовом регулировании жилищной сферы в силу специфики объекта и значимости жилищной проблемы для становления в России социального правового государства, т.е. необходимы специальные источники права, которыми являются ЖК РФ и иные источники жилищного права (жилищное законодательство);

- 2) конституционное и законодательное закрепление принципов жилищного права;
- 3) наличие специфической, присущей только жилищному праву, системы понятий, категорий и институтов, которые будут рассмотрены далее.

Таким образом, в самом общем виде жилищное право можно определить, как систему общеобязательных норм (правил поведения), установленных и обеспечиваемых государством, направленных на регулирование общественных отношений в жилищной сфере в интересах человека, общества и государства.

Жилищное право, как отрасль юридической науки следует рассматривать как систему знаний о правовом содержании процессов и явлений, складывающихся в жилищной сфере деятельности государства, иных публичных институтов, организаций и граждан. Жилищное право изучает понятие права на жилище, формы его реализации, механизм жилищного обеспечения из фонда социального обеспечения и других жилищных фондов, понятие договора социального найма, вопросы пользования и распоряжения жилыми помещениями, правовое положение жилищных кооперативов и иных организаций, действующих в жилищной сфере; вопросы юридической ответственности в жилищной сфере и другие вопросы. Все это составляет основной предмет науки жилищного права.

2. ПОНЯТИЕ ПРИНЦИПОВ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

Принципы права пронизывают все отрасли права, однако в каждой отрасли, подотрасли или правовом институте их действие проявляется по-разному. Трудно найти в русском языке другой столь многозначный и столь же часто употребляемый термин как "принцип", введенный в процесс познания еще в античные времена. Решающий вклад в разработку этого понятия и его роли в познании сделали представители классической немецкой философии Кант и Гегель. Так, по взглядам Гегеля, главная ценность принципа - в его основополагающей роли в системе научного знания. Заложенное в принципе знание включено в процесс познания, а потому недостаточно выделить и обосновать какой-либо принцип, необходимо чтобы принцип стал наукой, активно участвовал в ее развитии. Вместе с тем Гегель придерживался идеалистической точки зрения в истолковании принципа, настаивая на его главенстве по отношению к материальной действительности.

Существующие сегодня подходы к исследованию проблематики правовых принципов можно разделить на два вида. Первый сформировался исторически и является результатом поступательного развития общества и права; связан с

отмеченным выше широким определением сферы принципа и основан на логическом значении данного понятия. В логике принцип есть центральное понятие, основание системы, представляющее обобщение и распространение какого-либо положения на все явления той области, из которой данный принцип абстрагирован. Правовой принцип в этом случае рассматривается как частная разновидность принципа. В основе второго подхода лежит убеждение исследователей о том, что юриспруденция должна соответствовать запросам практики и процессам постижения права. Его сторонники обычно не рассматривают специально данный вопрос, занимая определенную позицию без четкого авторского понимания этой категории.

Однако эти подходы имеют свои недостатки. При первом подходе правовой принцип чаще рассматривается в качестве рабочей категории, а потому используется как категория универсальная, с помощью которой можно обозначить то или иное исходное положение, придав ему соответствующие правовые последствия. При этом формальный аппарат выделяемых принципов остается невыясненным. На практике это приводит к тому, что в правовой действительности термин "принцип" используется намного чаще, чем это предопределено его гносеологией и в самых различных контекстах. Именно при таком подходе происходит смешение научного принципа как продукта сознательного творчества ученых в сфере права с принципом собственно правовым. Но многозначность или универсальность, сопутствующие понятию "принцип" за пределами юридического быта, в правовой сфере становятся не благом, а проблемой. Точность понятий и соответствующая им теоретико-смысловая нагрузка - это то, к чему необходимо стремиться в праве. Решение же правовых (отраслевых) задач с опорой на обыденное определение и понимание принципа способно привести к безупречным выводам в логическом отношении, которые окажутся бесполезными для правоприменительной практики.

Второй подход - это всегда констатация того, что в праве (или отрасли права) есть определенный набор принципов (или их система). Затем следует суждение о том, что они могут быть закреплены или не закреплены в нормах права, и далее принципы подвергаются интерпретации с позиции конкретного автора со ссылкой на нормы законодательства. Результатом такого подхода является воспроизведение содержательной характеристики норм соответствующего законодательства. Тем самым продолжает и далее утверждаться без какого-либо развития и учета законодательных изменений мнение о том, что принципы - это правовые идеи, прямо или косвенно закрепленные в праве, его идеологическая

опора. Существующий подход уже не может привести что-либо новое в проблематику правовых принципов, а лишь "загоняет ее в угол". Ведь признание идеи атрибутивным признаком правовых принципов, а самих принципов "основой правотворчества" и "объективными свойствами права", - не основание для ухода от выявления и формулировки истинно юридических признаков этого явления нормативно-правовой действительности.

Проблема принципов жилищного права подробно исследовалась такими учеными, как Г.А. Свердлык, И.Б. Марткович, П.И. Седугин, В.Д. Комаров и др. Ими высказаны разные точки зрения о том, какие принципы являются для жилищного права базовыми (основными). В жилищном праве наблюдается проявление действия принципов нескольких отраслей права. Например, в сфере жилищных отношений регулирование пользования жилыми помещениями на основе договора найма осуществляется по принципам, свойственным гражданскому праву и, соответственно, проявляется гражданско-правовой метод регулирования. Итак, основными принципами жилищного права являются:

- **Принцип недопустимости произвольного лишения жилища** - это важнейший принцип жилищного права, имеющий важное значение для реализации стабильного, устойчивого права на пользование жилищем. Его можно рассматривать как одно из важных проявлений более общего принципа недопустимости произвольного вмешательства в частные дела.

- **Принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений.**

Содержание данного принципа выражается в том, что гражданин может реализовать свое право на жилище различными способами: на основе договора социального найма, вступления в члены жилищного или жилищно-строительного кооператива либо путем вступления в различные гражданские правоотношения по приобретению жилья и др. Этот принцип реализуется, прежде всего, в результате размаха жилищного строительства, позволяющего большую часть новых жилых помещений предоставлять внаем либо на других основаниях бесплатно или за доступную плату малоимущим гражданам, военнослужащим, работникам бюджетной сферы и другим указанным в законе категориям граждан, нуждающимся в жилище.

- **Принцип неприкосновенности жилища** (ст. 25 Конституции РФ)

предопределяет гарантии охраны права граждан на жилище и направлен на обеспечение стабильного осуществления собственником (нанимателем, арендатором) жилого помещения права пользования им без нарушения или

ущемления этого права. В Конституции РФ четко определено, что никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения. Запрещение проникновения в жилище означает не только вхождение в него вопреки воле проживающих в нем граждан, но и иные формы получения сведений о том, что происходит в жилище, а незаконное проникновение вопреки воле проживающих в жилом помещении граждан является преступлением (ст. 139 УК РФ).

Этот принцип был подтвержден постановлением Конституционного Суда РФ от 23 июня 1995 года по делу о проверке конституционности ч. 1 и ч. 2 п. 9 ст. 60 ЖК РСФСР, который признал неконституционными положения указанной нормы, устанавливающие ограничения конституционного права граждан на жилище в связи с их временным отсутствием в жилом помещении, когда оно не связано со злоупотреблением ими своими жилищными правами или с невыполнением возложенных на них жилищных обязанностей.

- Принцип общедемократического, гуманистического отношения к гражданам-нанимателям и собственникам жилых помещений имеет важнейшее значение для регулирования жилищных отношений в России.

- Принцип цивилизованного использования жилых помещений. Проявление этого принципа, особенно в последние годы, наглядно можно проиллюстрировать на следующих примерах:

- в законе закреплено положение о предоставлении гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, как правило, отдельной квартиры на семью;
- вместо ранее действовавшего правила о принудительном изъятии у нанимателя излишней жилой площади и передаче ее другому нанимателю установлено новое правило - наниматель сам может ставить вопрос о замене занимаемого им жилого помещения на жилое помещение меньшего размера;
- отменены ранее действовавшие многочисленные ограничения при строительстве и приобретении гражданами в собственность жилых домов.

Отныне частная собственность на недвижимость в жилищной сфере, включая жилищный фонд либо его часть, не ограничивается по количеству, размерам и стоимости и обеспечивается правом неприкосновенности (ст. 6 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики") и др. Осуществление этого принципа

можно рассматривать как проявление на практике конституционных прав и свобод человека и гражданина, социальной политики российского государства, направленной на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека.

- **Принцип неприкосновенности собственности имеет существенное значение для жилищно-правового регулирования в России**, вытекает из положений ст. 35 Конституции РФ о том, что "никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения".

В соответствии с этим принципом гражданам - собственникам жилых помещений законодательством обеспечивается возможность стабильного осуществления права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им жилыми помещениями в соответствии с их назначением (ст. 288 ГК РФ), а членам семей собственников - возможность пользования этими помещениями на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (ст. 292 ГК РФ). Действие данного принципа в определенной степени влияет и на жилищные отношения по пользованию жилыми помещениями на основании договора социального найма, который носит бессрочный характер и предусматривает возможность пользования жильем не только нанимателями, но и их детьми, внуками и т.д.

- **Принцип недопустимости ограничения (или лишения) права пользования жилым помещением** за такие действия нанимателя или членов его семьи, которые не сопряжены со злоупотреблением ими своими жилищными правами или с невыполнением возложенных на них жилищных обязанностей и непосредственно при этом не нарушают права и законные интересы других лиц.

Ограничение права пользования жилым помещением может повлечь за собой такие действия нанимателя или членов его семьи, которые сопряжены со злоупотреблением ими своими правами или с невыполнением возложенных на них обязанностей и непосредственно нарушают при этом права и законные интересы других лиц.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящее время интерес к вопросам жилищного права закономерен. Вопросы, касающиеся этой проблемы, безусловно касаются каждого из нас. Рынок недвижимости, а также деятельность, связанная с использованием, распоряжением недвижимости (жилья) и т.п., относительно нова для России. Необходимость понять, осмыслить и разобраться в аспектах, связанных с тематикой жилищного права, и послужили толчком для рассмотрения этого вопроса.

В работе можно ознакомиться с вопросами о понятии жилищного права и права в целом,

При подготовке работы использовались материалы периодической печати, значительную ценность составляют сведения, полученные из обобщений правоприменительной литературы. Широко использованы теоретические основы гражданского и жилищного права. Для более полного раскрытия темы был использован достаточно объемный материал специальной литературы, перечень которой приведен в заключительной части.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018)
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.05.2019)
4. Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) Утратил силу.
5. Калачева С.А. “ Основы жилищного права”, 2006 г .