

image not found or type unknown



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.

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.

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. Предмет регулирования является главным, объективным основанием для распределения правовых норм по отраслям права.

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. 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. Включает в себя:

- **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).

- **Принцип цивилизованного использования жилых помещений.** 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.

- 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.

Список используемой литературы.

1. Конституция РФ
2. Гражданский кодекс РФ
3. Жилищный кодекс РФ
4. Уголовный кодекс РФ
5. Ручкина Г.Ф. “Жилищное право”, 2016 г .