



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.