

## Содержание:

image not found or type unknown



## ВВЕДЕНИЕ

Жилые помещения как часть материальной культуры прошли огромный путь от естественных сооружений – пещер до современных небоскребов. И на различных ступенях развития общества вопросы обеспечения граждан жильем решались тоже по-разному.

Конечно, жилищное законодательство играет огромную роль в формировании представлений о регулировании общественных отношений в сфере жилья, а также о единстве системы жилищного права в России.

Жилищное право в России объединяет вопросы прав и обязанностей субъектов жилищных отношений, порядок предоставления и пределы пользования жилыми помещениями, способы управления домами и квартирами, затрагивает вопросы регистрационного учета граждан по месту жительства, приватизации жилых помещений и т.д. Именно в связи со значимостью жилищного права в обществе определяется актуальность выбранной темы реферата.

**Объект** изучения: жилищное право.

**Предмет** изучения: эволюция жилищного права в России.

**Целью** данной работы является процесс формирования жилищного права как отрасли законодательства в России.

### Задачи:

- Рассмотрение истории становления жилищного права;
- Рассмотреть системы правового регулирования удовлетворения гражданами своих жилищных потребностей;
- Определить направления развития жилищного права в разные периоды времени;
- Рассмотреть причины и цель создания жилищного законодательства в России;

# Жилищное право дореволюционной России

Жилищное законодательство в России до революции опиралось в основном на предпринимателей, а также было достаточно отсталым. Оно раскрывало в основном отношения покупке-продаже, найму помещений и строительству. Люди решали свои жилищные проблемы самостоятельно, без помощи государства и местного самоуправления. Жилищный рынок практически не существовал. Такое отношение государства к проблеме жилья считалось нормой и стандартом в тот временной период не только в России, но и в других странах.

Россия занимала первое место в Европе по низкому уровню благоустройства и перенаселения домов. По данным статистики, средняя составляющая обеспеченности жилой площадью в городах России в 1913 г. составляла 4,5 м<sup>2</sup>, но фактическая обеспеченность была еще меньше. Больше 80% населения проживало в сельской местности в собственных избах без удобств, так как Россия была аграрно-индустриальной страной. Перед Первой мировой войной жилищный фонд городов России составлял 180 млн м<sup>2</sup>, из которых 80% составляли одноэтажные деревянные и малоразмерные дома, находившиеся в собственности граждан.

Когда Россия становилась советским государством, первоисточником права предлагалось стать революционное правосознание, что являлось следствием попытки построения правового регулирования государства и общества на иных, отличных от предшествующих, принципах построения права и государства. Правовое регулирование в России до революции не считалось адекватным: оно не могло соответствовать принципам построения государства нового типа, именно поэтому оно не могла быть применимым. Возникла ситуация правового вакуума, когда революционное правосознание рассматривали в качестве главного источника права. Теоретической основой данного предложения являлись работы П.И. Стучки. Он определял революционное правосознание как «внутренне убеждение сначала отдельных лиц, а далее групп, целого класса и, наконец, целого человечества». При этом революционное правосознание выступает «мерилом, насколько каждый данный старый закон или обычай должен считаться отмененным или измененным».

Таким образом, применение старого, то есть дореволюционного, законодательства допускалось, но временно и в очень ограниченных пределах.

# Советское жилищное право

Так как дореволюционное жилищное право в России считалось отсталым, в 1917 г. большевики, пришедшие к власти, основательно занялись проблемой жилищного права согласно программным документам. Основой этих преобразований являлись идеи экспроприации домов буржуазии в пользу рабочих.

Именно в период становления Советского государства создано и жилищное право в России. Проблема жилищного законодательства стала актуальной в научной литературе. Там затрагивались вопросы о природе и сущности жилищного законодательства, о его месте в системе права. Период формирования жилищного права в России можно разделить на три этапа.

*Первому этапу (1917-1920-е гг.)* формирования жилищного права в СССР предшествовал период создания советского права. Отечественное право формировалось параллельно со становлением советского государства, ему было характерно отказ от правовой системы, существовавшей до революции. В данный период в России существовало мнение об отмирании государства и законодательства.

В данный этап истории основным направлением жилищного права стала национализация жилищного фонда страны, которая проходила в ходе общей национализации промышленности. Одними из самых первых декретов, которые были приняты в советское время, были Декрет СНК от 14 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью», Декрет СНК РСФСР от 23 ноября (6 декабря) 1917 г. «Об отмене частной собственности на городские недвижимости». 20 августа 1918 г. был принят Декрет ВЦИК об отмене частной собственности на недвижимость в городах. По окончании национализации право собственности на жилые помещения перешло к государству, которое административным путем перераспределяло существовавший жилищный фонд.

В 1918 г. была принята Конституция РСФСР, закрепившая право собственности национализированного имущества за государством. Таким образом, собственности на помещения, находящиеся в частной собственности у физических и юридических лиц, было в основном ликвидировано.

На первом же этапе формирования советского жилищного законодательства у государства появилась необходимость в формировании государственных органов, которые будут регулировать национализированный жилищный фонд для контроля

государства в сфере управления жилищным фондом. В 1920 г. был принят Декрет СНК «О коммунальных отделах исполнительных комитетов», где было описано об образовании коммунальных отделов исполнительных комитетов для проведения жилищно-коммунальной политики государства. Также был создан коммунальный отдел при НКВД. Его главной функцией считалось проведение коммунальной политики центральной власти и руководство деятельностью местных коммунальных отделов.

Для того, чтобы распределение жилого фонда было честным и правильным был создан и принят Декрет СНК от 25 мая 1920 г. «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения». Он обязывал граждан произвести уплотнение проживающих в жилом помещении, а также предусматривал срок в две недели для того, чтобы подобрать себе соседей.

В 1922 г. был принят Гражданский кодекс РСФСР. Наравне с ним сформировались институты, регламентирующие отношения с жилыми помещениями. Такими институтами являлись: залог имущества, купля-продажа и аренда жилых помещений, застройка, имущественный найм.

Конец Гражданской войны и восстановление страны обуславливали замену правового регулирования в военное время, но и дальнейшее развитие права. Одновременно создавалось новое законодательство и смена источников формирующегося советского права. Было предложено принять социалистическое правосознание, которое являлось главой правотворческой деятельности и рассматривалось как метод заполнения законодательных пробелов, вместо революционного правосознания.

В данный период были представлены ключевые направления и методы развития советской жилищной политики. Характер развития жилищной политики государства стала административно-распределительная система решения жилищного вопроса в результате установления приоритета государственной собственности. Был создан институт государственного обеспечения жильем населения страны.

Так, можно сделать вывод, что на данный момент регулирование жилищных отношений в России происходило на основе административного права.

Не смотря на это, государство не могло экономически обеспечить всех граждан жилыми помещениями, именно поэтому было принято решение о развитии кооперативного жилищного строительства. 19 августа 1924 г. вышло

постановление ЦИК «О жилищной кооперации», где были прописаны три новых типа кооперативных товариществ – ЖАКТ (жилищно-арендных кооперативных товариществ), РЖСКТ (рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ) и ОЖСКТ (общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ). С выходом этого постановления произошло формирование многоуровневой системы органов управления жилищной кооперацией. Началось преобразование районных и городских органов жилищной кооперации, а также создание Союза жилищных товариществ.

В июле 1925 г. вышло Постановление ЦК РКП(б) «О жилищной кооперации», в котором рекомендуется изначально в кооперировать те слои промышленных и транспортных рабочих, которые могут «по размерам своего заработка и наличию других условий принять участие в развитии жилищного строительства».

Начало *второго этапа (1937–1977 гг.)* становления жилищного права Советского государства – это принятие постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах». В данном постановлении впервые официально был использован термин «жилищное законодательство». Данный документ отсек жилищное законодательство от остального массива законодательства. В состав законодательства были включены нормативные правовые акты, регулирующие правоотношения, объектом которых всегда выступало жилое помещение. Изначально правовые нормы, регулирующие названные правоотношения, были рассредоточены по различным отраслям законодательства – гражданское, административное, семейное.

В России наконец было положено формирование национальной государственной системы удовлетворения потребностей населения в жилье. Государство как собственник жилых помещений стало брать на себя ответственность по обеспечению граждан страны жильем на некоторых условиях. Для граждан это было выгодно, так как решить жилищный вопрос без помощи государства было достаточно сложно.

Этот вывод подтверждает принятие 26 апреля 1939 г. Постановления Экономсовета при СНК СССР «О порядке кредитования индивидуального жилищного строительства рабочих и служащих», в котором рабочие и служащие предприятий промышленности, транспорта, связи, а также других отраслей народного хозяйства получили право на приобретение ссуды для постройки жилого благоустроенного дома и надворными постройками в том объеме, который необходим для удовлетворения своих потребностей и потребностей семьи.

Следуя Правилам кредитования индивидуального жилищного строительства рабочих и служащих предприятий получение ссуды напрямую зависит от отношений рабочего-ссудополучателя с предприятием, так как кредит выдавался через предприятие. Учреждение ведет контроль за расходом денег и отчитывается перед банком за их использование и за цели, для которых они используются.

Ориентируюсь на это, всплывает вывод о том, что государство было заинтересованно в индивидуальной жилищной застройке, но при этом далеко не для всех граждан предоставляло возможность взятия ссуды для индивидуального строительства. Причина и цель создания жилищного права в стране можно охарактеризовать как прикладные. Также в стране была закреплена государственная монополия по решению жилищных вопросов.

На *третьем этапе (1977-1991 гг.)* становления жилищного права Советского государства происходит систематизация и формирование разнородных нормативных правовых актов.

В 1977 г. было провозглашено конституционное право граждан СССР на жилище, что обусловило новый этап жилищных отношений. Конституция СССР 1977 г. закрепила ключевые идеи жилищного законодательства того периода. Было предоставлено бесплатное жилье и распределен жилищный фонд, основанный на нормах административного права. Так была создана конституционная основа для развития жилищного права в стране.

В данный этап жилищное право представляло непонятный массив с нормативными правовыми актами, и именно поэтому начался этап формирования и систематизации. В 1981 г. были приняты Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, в 1983 г. – первый Жилищный кодекс РСФСР. Закон наконец признал жилищные отношения независимыми и самостоятельными, но так и не сформировал точного определения. Правовые нормы, регулирующие институт жилищного найма, полностью переместились из Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. в Жилищный кодекс РСФСР 1983 г.

Таким образом, после принятия в 1981 г. Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, а в 1983 г. – Жилищного кодекса РСФСР, существование жилищного права уже никто не оспаривал. Также было сформировано мнение, что в итоге кодификации создана отрасль жилищного права, так как присутствовал формальный признак существования самостоятельной отрасли права – наличие кодифицированного акта (Жилищного

кодекса РСФСР).

## **Постсоветское жилищное право**

Начало 1990-х гг. ассоциируется с реализацией некоторых программ жилищных отношений. Ключевой программой является Государственная целевая программа «Жилище», утвержденная Постановлением Правительства РФ от 20 июня 1993 г.

Стоит отметить также принятие 10 июля 1995 г. Федеральной программы «Строительство на территории Российской Федерации жилья для граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей». Эта программа оказалась достаточно актуальной для местностей, прилегающих к районам Крайнего Севера и приравненных к ним местностям субъектов РФ, в т. ч. для Тюменской области.

Новым широким этапом в развитии жилищного законодательства в России стало принятие в 2004 г. Жилищного кодекса РФ, так как многие положения ЖК РСФСР давно устарели и не соответствовали резко развивающимся в рамках рыночных преобразований жилищным отношениям. Реальность требовала соответствующего законодательного закрепления. Жилищный кодекс России закрепил в законах, что произвольное лишение жилья и ограничение лишения права пользования жилищем – недопустимо, также он узаконил неприкосновенность собственности.

В данный момент до сих пор складывается постсоветская система жилищных отношений. В соответствии с п. «к» ст. 72 Конституции Российской Федерации 1993 г. жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов. Данное решение имеет ряд предпосылок. Так, в Советском государстве была принята двухуровневая союзно-республиканская система регулирования жилищных отношений. Эта система обращала внимания на особенности (хронологические, психологические, исторические) определенного района и региона страны и допускала законное регулирование жилищных отношений. Более того, сами регионы были так же заинтересованы в развитии жилищных отношений. Именно поэтому приобщение жилищного права к общему ведению России и ее регионов считается логичным и целесообразным.

На данный момент в нашей стране до сих пор идет процесс приватизации жилых строений. Но, к сожалению, обеспечение государством граждан жилыми домами существует по отношению лишь к малоимущим гражданам (п. 2 ст. 49 Жилищного

кодекса Российской Федерации) и иным категориям граждан, указанных в законодательстве (п. 3 ст. 49 Жилищного кодекса Российской Федерации). Для других категорий людей было предложено решать жилищный вопрос самостоятельно и без помощи государства, а именно индивидуальным строительством, заключением договора участия в долевом строительстве, например, с помощью взятия кредита под залог недвижимости или путем вступления в жилищно-строительный или жилищно-накопительный кооператив. Это значит, что большая часть страны должна быть готова к самостоятельному решению жилищного вопроса, путем вступления в гражданско-правовые отношения.

Жилищное право собирает в себе нормы, которые регулируют жилищные отношения. В ст. 4 Жилищного кодекса России нет понятия жилищные отношения, но в п. 2 ст. 4 описана возможность использования жилых помещений частного жилищного фонда, то есть можно использовать жилые помещения, которые находятся в собственности у других граждан. Данные правоотношения оформлению путем заключения договора аренды (гл. 34) и договора найма жилого строения (гл. 35 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В ст. 1 ЖК РФ в основе жилищного права лежит признание равенства участников регулируемых жилищным правом отношений, характерных для отрасли гражданского законодательства. Согласно ст. 7 ЖК РФ, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, то к ним должны применяться нормы гражданского законодательства, прямо регулирующих такие отношения.

В ст. 8 ЖК РФ применяется гражданское (в основном) законодательство к жилищным отношениям, которые связаны с ремонтом, переустройством, перепланировкой жилых строений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг. Жилищные правоотношения регулирует также гл. 18 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения».

В следствии этого можно сделать вывод, что на данный момент жилищное законодательство является подотраслью гражданского права.

На постсоветском этапе развития законодательства России существование жилищного права как отрасли законодательства и самостоятельного правового образования не вызывает сомнений.



По мнению Н.А. Власенко, жилищное законодательство показывает пример того, когда отрасль законодательства существует, но отрасль права в структуре права отсутствует. С.М. Корнеев считает, что, для того чтобы жилищное право призналось самостоятельной отраслью права нет оснований, потому что по своей сущности жилищные отношения не едины и не систематичны. Также специалист относит часть указанных отношений к управленческим отношениям, а другую часть – к имущественным. В то же время все авторы считают, что жилищное право включает в себя нормы и институты конституционного, гражданского, административного и иных отраслей права, т.е. является комплексным образованием.

Таким образом, наличие комплексного законодательства не несет за собой обязательное формирование суверенной отрасли права. В данный период невозможно сформировать жилищное право как самостоятельную отрасль права, а также в настоящий момент жилищное право считается подотраслью гражданского права. Такое мнения разделяют многие отечественные авторы.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Настоящая работа посвящена современной и очень актуальной теме – месту жилищного права в системе права Российской Федерации. По вопросу о месте жилищного права в системе права существует множество споров, которые делятся на протяжении последних десятилетий.

В данном реферате рассматривается процесс формирования жилищного права как отрасли права в России. Также мы рассмотрели и проанализировали мнения различных авторов о происхождении и сущности жилищного законодательства и сделали вывод о его месте в системе права России.

Нами были раскрыты три системы правового регулирования удовлетворения гражданами жилищных потребностей, которые существовали в XX веке. Различия этих систем были объяснены масштабными изменениями в структуре собственности, в принципах устройства публичной власти и в системе функций России в XX веке.

Обобщая изложенный материал, можно подвести ряд итогов.

Причины и цель создания жилищного законодательства в нашей стране представляется возможным охарактеризовать как имеющие прикладной характер

Жилищное законодательство существует как самостоятельное системное правовое образование (отрасль законодательства), что подтверждает п. «к» ст. 72 Конституции Российской Федерации.

Жилищное законодательство не является самостоятельной отраслью права и представляет подотрасль гражданского права с несколько повышенным по сравнению с иными подотраслями гражданского права содержанием императивных норм. Это объясняется значением объекта (жилого помещения) жилищных правоотношений для граждан и общества в целом.

Жилищное законодательство в плане юридического образования представляет собой отдельную специальную учебную дисциплину. При освоении данной дисциплины стоит обращаться не только к гражданскому праву, но и к другим отраслям права.

В процессе изучения темы мы достигли цели благодаря решению поставленных задач.

Таким образом, под жилищным правом понимается совокупность норм, которые регулируют жилищные отношения. Жилищные отношения – это правоотношения, где объектом является жилое строение (помещение). Основания для возникновения жилищных правоотношений могут быть различны, поэтому субъект и содержание жилищных правоотношений тоже различаются. То есть жилищные правоотношения возникают и существуют тогда, когда удовлетворяются жилищные потребности граждан.

## **Список использованной литературы:**

1. Герасимова, Н. Н. Жилищное право: учебное пособие / Н. Н. Герасимова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Тюменский государственный университет, Институт дистанционного образования, Институт государства и права. – Тюмень : Тюменский государственный университет, 2017. – 256 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Жилищное право: учебник для студентов вузов / Ред. И. А. Еремичев, П. В. Алексей, Ю. Ф. Беспалов. – Москва : Юнити-Дана, 2010. – 463 с.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации.
5. Краткий курс по жилищному плану. – Москва: Рипол Классик, 2017. – 129 с.