



Формирование правового государства, важнейшим принципом которого является безусловное подчинение всего и всех закону, предполагает высокий уровень правового регулирования взаимоотношений между государством и гражданами, надежные гарантии защиты конституционных прав и свобод граждан, а также выполнение ими обязанностей по отношению к обществу и государству. За последние годы в Российской Федерации произошла смена общественного строя, на смену одним социальным проблемам общества пришли другие. Одна из них жилищная.

Жилищное правоотношение - это не форма соответствующего общественного правоотношения, как иногда утверждают некоторые, а результат правового регулирования общественного отношения. Жилищное правоотношение как межотраслевое понятие это - отношения по управлению и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его сохранности, учету нуждающихся в жилье граждан и предоставлению жилых, помещений, а также отношения по использованию пригодных для постоянного проживания жилых помещений, полученных по самым различным основаниям (социальный наем, коммерческий наем, членство в жилищно-строительном и жилищном кооперативе, семейные отношения с гражданином, имеющим дом или квартиру в собственности, предоставление жилья в силу рентных обязательств, по завещательному отказу и т.д.). Понятием «жилищные отношения» охватываются не только отношения по использованию жилых помещений нанимателями, членами кооперативов, получателями ренты, и другими гражданами, но также неразрывно связанные с ними отношения по управлению и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его сохранности, учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилой площади.

Действие жилищного законодательства распространяется на разнородные общественные отношения, к которым применяются различные методы правового регулирования, хотя указанные отношения и подпадают под собирательное понятие «жилищные отношения». Их регулирование происходит путем применения различных по своей отраслевой принадлежности правовых норм: государственного, административного, гражданского и иных отраслей права, причем далеко не все из них кодифицированы. Именно поэтому жилищное

законодательство и относится к комплексным правовым образованиям, состоящим из различных по своей юридической природе нормативных актов и норм.

1. Понятие жилищных правоотношений

Жилищные правоотношения - это отношения, возникающие по поводу: возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного, муниципального, частного жилищных фондов; отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда; учета жилищного фонда; управления, содержания и ремонта жилищного фонда, перепланировки и переустройства жилых помещений; создания и деятельности жилищных жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов; внесения платы за жилье и коммунальные услуги; использования и сохранения жилищного фонда. Иными словами жилищные отношения - это общественные отношения, возникающие в связи с владением, использованием, распоряжением и управлением фондом.

1. Виды жилищных правоотношений

Жилищные правоотношения весьма многочисленны и разнообразны. Все их разнообразие в источниках дифференцировалось на две группы:

1) Организационные правоотношения, которые складываются по вертикали на началах власти и подчинения (например, по управлению жилищным фондом, по учету граждан, нуждающихся в жилье, и распределению жилых помещений);

2) Имущественные правоотношения, складывающиеся на началах равенства их участников. Сюда следует отнести отношения, которые складываются между субъектами жилищного права по поводу пользования жилыми помещениями.

Эти отношения могут, в частности, возникать:

1) из договора социального найма жилого помещения;

2) из договора коммерческого найма жилого помещения;

3) из договора найма жилого помещения, находящегося в специализированном жилищном фонде;

4) из договора поднайма жилого помещения и др. Поскольку эти два вида правоотношений приведены в качестве примера, можно предположить, что

имеются и другие виды организационных отношений. Жилищный фонд может находиться в собственности юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов, а также муниципальных образований, которые управляют жилищным фондом через сеть создаваемых ими органов управления жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ). Возникающие в процессе управления жилищным фондом отношения чисто управленческие, и вряд ли их следует относить к организационным жилищным правоотношениям. Иначе обстоит дело с отношениями, складывающимися между жилищно-эксплуатационными организациями и пользователями жилых помещений - а это уже отношения, основанные, как правило, на договоре найма. С созданием рынка жилья в рыночные отношения вовлечены жилые помещения, входящие во все жилищные фонды, за исключением фонда социального использования. Жилые помещения из этого фонда распределяются среди нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан и передаются им бесплатно, т.е. без использования рыночных механизмов, в частности договора купли-продажи. Этим и обусловлено возникновение организационных отношений по поводу распределения жилья. На урегулирование складывающихся при этом отношений и был рассчитан Жилищный кодекс РСФСР. Что касается рыночных отношений, то они возникают, как правило, из договора коммерческого найма жилого помещения, договора поднайма и других оснований и являются в основном возмездными и регулируются Гражданским кодексом России. Вместе с тем ст. 4 ЖК РФ указывает, что жилищное законодательство регулирует отношения, возникающие по поводу: а) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; б) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда; в) пользования общим имуществом собственников помещений; г) отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда; д) учета жилищного фонда; е) содержания и ремонта жилых помещений; ж) переустройства и перепланировки жилых помещений; з) управления многоквартирными домами; и) предоставления коммунальных услуг; к) внесения квартирной платы за жилое помещение и коммунальные услуги и т.д. Вот такие возможные виды жилищных правоотношений предусматривает законодатель. Указанные виды по различным квалифицирующим признакам можно подразделить, в свою очередь, на подвиды. Так, по юридической природе жилищные правоотношения можно подразделить на первичные и производные. Правоотношение по пользованию и владению жилым помещением собственником жилья и жилыми помещениями, находящимися в государственном и муниципальном жилищных фондах того или иного

фондодержателя, будет первичным, а правоотношения по пользованию и владению указанными помещениями нанимателями - производными. Среди перечисленных в ст. 4 ЖК РФ отношений следует выделить отношения по управлению многоквартирными домами. Жилищные отношения, связанные с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, могут регулироваться нормами гражданско-правового характера с учетом требований, установленных ЖК РФ. Основываясь на признаках определенности жилищные правоотношения, делятся на абсолютные и относительные. Если управомоченному лицу противостоит одно или несколько определенных лиц, то данное правоотношение является относительным. Наиболее характерным примером абсолютного правоотношения является правоотношение собственности на жилое помещение. По данному праву собственник жилого помещения, как уполномоченное лицо, осуществляет правомочия владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением, которые установлены Жилищным кодексом (п. 1 ст. 30 ЖК РФ), и другие лица обязаны не препятствовать собственнику, осуществлять указанные правомочия.

1. Особенности жилищных правоотношений

Особенностями жилищного правоотношения является то, что объектом его всегда выступает только жилое помещение;

оно носит длящийся характер;

по своему юридическому содержанию это правоотношение является, как правило, структурно сложным, поскольку каждый из субъектов имеет право требования к другому и одновременно несет обязанность совершения положительных действий в соответствии с правомочиями второго субъекта. Основанием возникновения жилищных правоотношений выступают юридические факты, т.е. конкретные жизненные обстоятельства, с которыми нормы жилищного права связывают возникновение, изменение или прекращение жилищных правоотношений. Статья 10 ЖК РФ указывает, что жилищные правоотношения возникают из оснований, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены

жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;) из судебных решений, устанавливающих жилищные права и обязанности;) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;) из членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах;) вследствие действий (бездействий) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Глава II. Структура жилищных правоотношений

Под структурой жилищного правоотношения понимается совокупность устойчивых элементов, обеспечивающих его целостность. Любое жилищное правоотношение состоит из следующих трех структурных элементов: 1) субъектов (участников) правоотношений; 2) объектов правоотношений - предметов материального мира, по поводу которых складывается определенная правовая связь между субъектами; 3) взаимосвязи прав и обязанностей субъектов правоотношений, в соответствии с которыми складывается реальное поведение субъектов правоотношений.

Структуру самого жилищного правоотношения не следует смешивать со структурой содержания жилищных правоотношений, поскольку содержание жилищного правоотношения, являясь элементом правоотношения, имеет собственную структуру, речь о которой будет идти в дальнейшем.

2.1 Объекты жилищных правоотношений

В юридической литературе до сих пор не сложилось четкого понимания того, что выступает объектом жилищных правоотношений, в то время как в законодательстве ответ на этот вопрос найти несколько проще. И Жилищный кодекс РСФСР, и Жилищный кодекс России оперируют понятием "жилое помещение". Согласно части 1 статьи 15 ЖК РФ, единственным объектом жилищных правоотношений являются жилые помещения. К ним относятся жилые дома и их части, квартиры и их части, комнаты. Заселение жилых помещений, признанных в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации непригодными для проживания, а также предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений, не допускается. Ранее для отношений, вытекавших из договора коммерческого найма, в Жилищном кодексе РСФСР применялись термины "дом", "квартира". Под предметом (объектом) договора коммерческого найма понимается жилое помещение в виде жилого дома или его части, квартиры или ее части (ст. 673 ГК РФ). Целесообразно ввести в жилищное законодательство и практику единое понятие объекта (предмета) всех видов жилищных правоотношений - жилое помещение. Под ним можно понимать жилой дом, часть дома, квартиру, часть квартиры, а в случаях, предусмотренных законом, и часть комнаты. Жилищное

законодательство предъявляет к жилым помещениям определенные требования. Прежде всего, оно должно быть жилым, т.е. в течение всего года функционально предназначенным для проживания граждан. Это означает, что жилой дом, в котором находится жилое помещение, должен быть строением капитального типа. Всевозможные временки, вагончики и прочее к таким строениям не относятся и в состав жилищного фонда не включаются. В подобных помещениях могут проживать граждане, но с ними должен заключаться договор аренды (имущественного найма). Объектом жилищных правоотношений не могут быть подсобные помещения (кухни, коридоры, кладовые и т.п.). Статья 673 ГК РФ к предмету договора коммерческого найма устанавливает только два требования: жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания. В Гражданском кодексе содержание понятия "пригодность жилого помещения для проживания" определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Отсюда можно сделать вывод, что жилое помещение должно отвечать санитарным и техническим требованиям. При определении пригодности жилого помещения исходят из строительных норм и правил (СНиП), противопожарных и санитарных требований (например, помещение не должно располагаться в подвальных, полуподвальных этажах, высота помещения от пола до потолка должна составлять не менее 2,5 метров, освещение помещения должно быть естественным). Непригодность жилого помещения может быть связана с физическим износом дома, расположением в зонах, запрещенных к застройке, в опасных для жизни и т.д. Из статьи 673 ГК РФ можно сделать и другой вывод: к предмету договора коммерческого найма жилого помещения предъявляется минимум требований, т.е. предметом данного договора может быть любое помещение, в том числе и неблагоустроенное, отвечающее только санитарным и техническим требованиям. Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами.

Заключение

Внедрение в жилищную сферу рыночных правоотношений создает все необходимые условия для становления и развития различных форм собственности на жилье, обеспечивает правовое регулирование отношений по заключению сделок с недвижимостью в жилищной сфере, гарантируя этим предусмотренные Конституцией РФ права граждан на жилище и свободу передвижения, и выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации. Более того, во-

первых, частная собственность на недвижимость в жилищной сфере не может быть ограничена по количеству, размеру и стоимости, во-вторых, защищается равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

В ст. 35 Конституции РФ закреплены гарантии по обеспечению этого права. Ныне действующим законодательством предусмотрена возможность улучшения своих жилищных условий путем приобретения в собственность жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда за плату. В обеспечение исполнения законодательства Президентом Российской Федерации принято несколько указов, предусматривающих право граждан на получение безвозмездных субсидий и жилищных кредитов на строительство или приобретение жилья. Законодательством предусмотрено приобретение жилья в собственность даже теми гражданами, которые по общим основаниям не относятся к категории нуждающихся в улучшении жилищных условий; приобретение жилья возможно без ограничения его количества, размеров и стоимости, в том числе путем жилищного строительства, купли-продажи жилья и по договорам мены, дарения или иных сделок и по другим основаниям. Для этой цели граждане имеют право на получение земельного участка под строительство (ст. 218 ГК РФ).

В жилищных правоотношениях объектами сделок являются жилые помещения в виде отдельных домов, квартир либо части домов, квартир.