

Киракосян Сусана Арсеновна

кандидат юридических наук,
доцент кафедры гуманитарных дисциплин
филиала Кубанского государственного
университета в г. Новороссийске

Куцина Светлана Ивановна

кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры гражданского права
Кубанского государственного университета

ПРИНЦИПЫ РОССИЙСКОГО ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

Резюме:

Проблема сущности и места жилищного права в системе российского права является дискуссионной. Одна группа ученых рассматривает жилищное право как институт или подотрасль гражданского права, другая именуется его комплексным правовым образованием и лишь немногие признают самостоятельный характер данной отрасли права. Для определения сущности жилищного права недостаточно раскрыть его содержание – необходимо прежде всего выявить его основные начала (принципы), в соответствии с которыми строится система жилищного права.

Основу развития и совершенствования жилищного законодательства составляют законодательно закрепленные принципы, такие как принцип свободы выбора способов реализации права на жилище (побуждает государство оказывать содействие развитию рынка недвижимости и развивать новые институты, как, например, институт некоммерческого найма жилья в «наемных домах»); неприкосновенности жилища (который, однако, не исключает возможности законодательного изъятия жилища); стабильности жилищных прав граждан; целевого использования жилищного фонда; диспозитивности (заключается в устранении необоснованных помех в осуществлении жилищных прав); равенства участников жилищных отношений.

Ключевые слова:

жилищное право, принципы жилищного права, жилище, неприкосновенность жилища, выселение, равенство участников.

Kirakosyan Susana Arsenovna

PhD in Law, Assistant Professor,
Subdepartment for the Humanities,
Kuban State University,
branch in Novorossiysk

Kutsina Svetlana Ivanovna

PhD in Law, Assistant Professor,
Civil Law Subdepartment,
Kuban State University

THE PRINCIPLES OF THE RUSSIAN HOUSING LAW

Summary:

The problem of nature and place of the housing law in the Russian legal system is debatable. One group of scientists considers the housing law as an institution or sub-sector of the civil law, the other calls it a comprehensive legal formation, and only few recognize the independent nature of this branch of law. To determine the nature of the housing law it is not enough to reveal its contents, it is necessary to identify its foundations (principles), according to which the housing law system is built.

The basis for the development and improvement of the housing legislation are the legally established principles such as the principle of free choice of ways to implement the housing right (it encourages the state to assist the development of the real estate market and develop new institutions, such as the non-profit institution of tenancy in the "rent houses"); inviolability of house (which, however, does not exclude the possibility of legislative withdrawal of dwellings); stability of housing rights; proper use of the housing stock; optionality (means elimination of unjustified interference in the implementation of housing rights); equality of participants of the housing relations.

Keywords:

housing law, principles of the housing law, dwelling, house privacy, eviction, equality of participants.

Как известно, отрасль права отличается не только самостоятельным предметом и методом правового регулирования, но прежде всего присущими ей основными началами (принципами) права. Жилищное право, будучи самостоятельной отраслью права, обладает уникальной системой принципов, объединенных единой целью – обеспечить жилищные интересы граждан [1, с. 14, 15]. Особенностью принципов жилищного права является то, что они выступают ориентирами для законодателя при дальнейшем построении жилищно-правовых норм, определяя правовые рамки развития отраслевого законодательства. Особо высока роль принципов в правоприменительной и правореализационной деятельности. Рассмотрим систему принципов жилищного права более подробно.

Принцип свободы выбора способов реализации права на жилище. Главенствующее положение данного принципа обусловлено прежде всего тем, что наличие жилья является одной из исходных потребностей человека и важной гарантией стабильности общества, экономики и государства в целом. Как абсолютно точно заметил К. Маркс, «прежде чем заниматься философией и политикой, люди должны есть, пить и иметь жилище». В целях реализации указанного принципа

Жилищный кодекс (ст. 2) предписывает органам власти содействовать развитию рынка недвижимости для удовлетворения потребностей граждан в жилище. Одним из последних шагов, принятых в направлении обеспечения граждан жильем, является закрепление нового института некоммерческого найма жилья в «наемных домах» [2]. Организуемые «наемные дома» рассчитаны в первую очередь на граждан, которые не имеют возможность взять жилье в наем по существующим рыночным ценам и при этом не относятся к категории малоимущих. Следует отметить, что новый институт не отменяет и не заменяет собой предоставление жилья по договорам социального или коммерческого найма.

Принцип неприкосновенности жилища. Основная идея данного принципа – обеспечение правопорядка в жилищной сфере и защита этой сферы отношений от произвола и принуждений. Сам принцип развивает основополагающее начало Конституции РФ о неприкосновенности жилища (ст. 40). Как справедливо отмечал классик дореволюционной цивилистики С.А. Муромцев, «соблюдение другими лицами неприкосновенности моих отношений – происходит ли оно по собственной инициативе их, или по бессилию их, или же по принуждению – составляет общее условие существования... отношений людей» [3, с. 569]. Принцип неприкосновенности жилища адресован не только органам публичной власти, но и иным субъектам жилищных правоотношений (физическим и юридическим лицам). По отношению к ним принцип презюмирует обязанность воздержаться от каких-либо активных действий, связанных с вторжением в жилище, ограничением права на жилище, включая коммунальные услуги.

Заметим, что действие указанного принципа все же не исключает возможности принудительного изъятия жилища у собственника на основании закона, но делает подобные случаи строго ограниченным исключением из общего правила (п. 4 ст. 3 ЖК РФ). Так, основаниями для выселения собственника из жилого помещения могут стать конфискация, реквизиция занимаемого помещения, признание жилого дома аварийным и подлежащим сносу, иные основания. Например, в силу ст. 84 ЖК РФ процедура выселения также предусмотрена и в отношении нанимателей и членов их семьи по договору социального найма жилого помещения.

Принцип стабильности жилищных прав граждан. Идея данного принципа – в создании особой устойчивости и бессрочности, в некоторых случаях долгосрочности осуществления прав на жилище. Так, когда речь идет о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, договор имеет бессрочный характер. В то время как в отношении коммерческого найма договор имеет срочный характер. Однако наниматель по такому договору все же имеет преимущественное право на его возобновление при определенных условиях. Принцип стабильности проявляется также в том, что расторжение договора с последующим выселением лиц допустимо только в судебном порядке и только по предусмотренным в законе основаниям.

Принцип целевого использования жилищного фонда гарантирует сохранность жилищного фонда, не допуская его нецелевое использование. В отдельных случаях закон позволяет использовать жилое помещение в целях, отличных от проживания, например, для ведения профессиональной и предпринимательской деятельности, но такая деятельность не должна быть подобна производственной, не должна нарушать требования законов, а также права и интересы других лиц (ст. 17 ЖК РФ).

Принцип осуществления гражданами принадлежащих им прав по своему усмотрению и в своих интересах, в том числе распоряжение ими (принцип диспозитивности), идея которого заключается в устранении любых необоснованных помех в осуществлении жилищных прав. Свобода реализации жилищных прав ограничена императивными нормами жилищного законодательства. Иными словами, субъекты жилищного права могут действовать по принципу «разрешено все, что не запрещено законом». Так, например, не все граждане имеют право получить жилое помещение по договору социального найма, поскольку для этого необходимо быть признанным малоимущим.

Наряду с названными принципами отдельного внимания заслуживает поименованный в ст. 1 ЖК РФ *принцип равенства участников жилищных правоотношений.* Идея принципа – создание равных условий владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, за исключением тех случаев, которые установлены ЖК РФ, другими федеральными законами или вытекают из существа соответствующих отношений. Помимо закрепления принципа в ст. 1 ЖК РФ, он специально упоминается во многих последующих статьях ЖК РФ, когда речь идет об определении доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме и коммунальной квартире (п. 3 ст. 37, п. 4 ст. 42 ЖК РФ), о норме предоставления жилого помещения (п. 1 ст. 89 ЖК РФ), о равном бремени прав, обязанностей и ответственности между нанимателем и членами его семьи (п. 2 ст. 69 ЖК РФ), а также о равных условиях для деятельности управляющих организаций по управлению многоквартирными домами (подп. 1 п. 1 ст. 165 ЖК РФ).

В научной и учебной литературе дополнительно выделяют такие принципы, как принцип свободы выбора места жительства, гласности распределения жилых помещений, стабильности и всемерной защиты жилищных прав граждан, бессрочности пользования жильем и другие. Например, В.Н. Литовкин указывает на принципы снятия ограничений в оборотоспособности жилища, свободы выбора способа управления жилищным фондом, перехода к самофинансированию эксплуатационных служб, инициативного удовлетворения жилищных потребностей граждан, резкого сокращения наемного жилья, коммерциализации наемного жилья, установления социальных гарантий в обеспечении жилищных прав социально незащищенных граждан и т. д. [4, с. 41].

Рассматриваемые авторами дополнительные принципы не нашли своего текстуального закрепления в законодательстве. И нам представляется, что как таковая необходимость в их закреплении отсутствует, так как они в большинстве своем несут институциональный характер и выводятся из системы существующих принципов жилищного права.

Подводя итоги, отметим, что каждый из рассмотренных нами принципов в отдельности имеет существенную значимость, а действуя совместно с остальными, служит основой развития и совершенствования жилищного законодательства.

Ссылки:

1. Куцина С.И. Жилищное право Российской Федерации : учеб. пособие. М., 2014.
2. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования [Электронный ресурс] : федер. закон Российской Федерации от 21.07.2014 № 217-ФЗ // Российская газета. URL: <http://www.rg.ru/2014/07/23/soczhil-dok.html> (дата обращения: 05.09.2014).
3. Муромцев С.А. Определение и основное разделение права // Муромцев С.А. Избранные труды по римскому и гражданскому праву. М., 2004.
4. Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство – соотношение с гражданским правом // Новый гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. М., 2006.

References:

1. Kutsina, SI 2014, *Housing Law of the Russian Federation*, Moscow.
2. 'On Amendments to the Housing Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation with regard to the legislative regulation of employment relations premises housing the social use: the feder. law of the Russian Federation of 21.07.2014 № 217-FZ' 2014, *Russian newspaper*, retrieved 05 September 2014, <<http://www.rg.ru/2014/07/23/soczhil-dok.html>>.
3. Muromtsev, SA 2004, 'Definition and basic division law', in Muromtsev, SA. *Selected works of the Roman and civil law*, Moscow.
4. Litovkin, VN 2006, 'Housing law, housing law - the ratio of civil law', *New Civil Code of Russia and sectoral legislation*, Moscow.