



ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Авторы: А. В. Кудашкин, Е. Е. Румянцева

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО, совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения, объектом которых является [жилище](#). В междунар. сообществе достигнута договорённость в отношении понятия «надлежащее жильё», подразумевающего не просто наличие крыши над головой, а такие жилищные условия, которые обеспечивают невмешательство в частную жизнь и безопасность жилища, надлежащую базовую инфраструктуру – водоснабжение, санитарию, удаление отходов, соответствующее качество окружающей среды и т. п.

Ж. п. регулирует отношения: по предоставлению, пользованию, распоряжению жилыми помещениями гос. и муниципального жилищных фондов; пользованию жилыми помещениями частного жилищного фонда и общим имуществом собственников помещений; учёту жилищного фонда; содержанию и ремонту жилых помещений; переустройству и перепланировке жилых помещений; управлению многоквартирными домами; созданию и деятельности жилищных и жилищно-строит. кооперативов; предоставлению коммунальных услуг и внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги и др.

С учётом особого предназначения жилых помещений регулирование жилищных отношений, как правило, осуществляется комплексно гражданско-правовыми (вопросы пользования жилыми помещениями, управления многоквартирными домами) и административно-правовыми (отношения по распределению, предоставлению жилых помещений по договору социального найма, учёту жилищного фонда и др.) методами.

Ж. п. регулирует отношения по предоставлению и использованию жилых помещений как с ограниченным сроком проживания (общежития, манёвренный фонд, служебные жилые помещения; пользование жилыми помещениями поднаймателями и врем. жильцами), так и постоянного пользования (жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма; жилые помещения частного жилищного фонда). Однако Ж. п. не распространяется на отношения по использованию дачных жилых помещений (в дачных кооперативах, садоводч. товариществах и др.), поскольку такие помещения в состав жилищного фонда не входят. Ж. п. не распространяется на отношения по приобретению жилого помещения в частную собственность и распоряжению им, по строительству и реконструкции жилых домов независимо от того, кто выступает в них в качестве инвестора, заказчика и подрядчика.

И в зарубежном, и в рос. законодательстве традиционно одним из осн. институтов Ж. п. является договор социального найма жилых помещений – предоставление жилого помещения из фонда социального использования, находящегося в ведении органов гос. или муниципальной власти, для обеспечения жильём малоимущих граждан и спец. категорий лиц (напр., выполняющих государственно значимые функции, в т. ч. госслужащих, а также лиц, нуждающихся в особой социальной защите, – ветеранов, инвалидов и др.). Для них предусматривается спец. порядок приёма на учёт и нормированный порядок предоставления жилого помещения (по норме предоставления, которая дифференцирована по месту расположения жилого помещения).

Заключение договора социального найма между уполномоченным органом гос. или муниципальной власти является основанием для вселения в жилое помещение из фонда социального использования и последующего пользования им в течение неограниченного времени. Расторжение договора социального найма может быть осуществлено по согласию сторон или в судебном порядке, что влечёт выселение граждан из занимаемых ими жилых помещений. Доля жилищного фонда социального использования, находящегося в ведении публичной власти, колеблется от 1–2% в США до 15–20% в европ. странах.

В мировой практике состояние жилищной проблемы характеризуется коэф. доступности жилья. Он измеряется как соотношение ср. стоимости стандартной квартиры к ср. годовому доходу семьи и показывает, сколько лет потребуется семье для приобретения жилья при данном уровне дохода. Обычно для расчёта этого коэф. берётся ср. стоимость стандартной 2-комнатной квартиры (общей пл. 54 м²) в конкретном регионе и ср. годовой доход семьи из 3 человек.

В большинстве стран семьи с низкими доходами являются объектами гос. программ поддержки в жилищной сфере: как путём строительства и последующего распределения социального жилья, так и путём предоставления субсидий собственникам (на оплату коммунальных услуг, капитальный ремонт и т. п.). В США жилищные субсидии выплачиваются гражданам, арендующим жильё в частном секторе. В ряде европ. стран дотируются не только категории малоимущих граждан, но и среднего класса. Им оказывается финансовая поддержка, с тем чтобы они продолжали проживать в социальном жилье, что способствовало бы сохранению в этих кварталах благоприятной социальной среды.

Одним из инструментов гос. Ж. п. является также механизм ипотечного кредитования (см. [Ипотека](#)), позволяющего расширить круг покупателей жилья.

В РФ регулирование жилищных отношений осуществляется комплексно: основы регулирования заложены в Конституции РФ, которая относит жилищное законодательство к предмету совместного ведения Рос. Федерации и её субъектов. Самостоятельное Ж. п. стало формироваться с принятием Жилищного кодекса РСФСР (1983). Оsn. действующим актом Ж. п. является [Жилищный кодекс РФ](#) (2004).

Литература

Лит.: Литовкин В. Н. Жилищное законодательство: кризис доктрины, смена принципов, от прошлого к настоящему // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. М., 2000; Кудашкин А. В. Жилищное право. М., 2005; Крашенинников П. В. Жилищное право. 5-е изд. М., 2006; Румянцева Е. Е. Жилищно-коммунальный комплекс России: проблемы теории и практики управления. М., 2006.