

*Норбу Ая Радиковна*  
*Студент магистратуры*  
*кафедры «Гражданского права и процесса»*  
*юридического факультета*  
*Тувинского государственного университета,*  
*г. Кызыл*

*Научный руководитель:*  
*Мельникова Татьяна Витальевна,*  
*доктор философских наук,*  
*кандидат юридических наук, профессор*

## **РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВА ГРАЖДАН НА ЖИЛИЩЕ**

*Аннотация:* Статья посвящена изучению и рассмотрению способов реализации права граждан на жилище

*Ключевые слова:* право на жилище, Конституция РФ, гражданское законодательство, жилищное право, способы реализации права на жилище.

*Annotation:* The article is devoted to the study and consideration of ways to realize the right of citizens to housing.

*Keywords:* the right to housing, the Constitution of the Russian Federation, civil legislation, housing law, ways to realize the housing right.

Жилищные правоотношения затрагивает интересы каждого гражданина независимо от возраста или имущественного положения, а с развитием рыночной экономики, жилищные отношения переросли в одну из самых глобальных проблем на сегодняшний день.

Права и свободы человека относятся к основополагающим ценностям любого демократического государства современного мира, и принцип их верховенства нашел закрепление в основных законах многих государств.

Конституция РФ в ст. 2 закрепила, что человек, его права и свободы являются высшей ценностью [7, с. 97].

Статья 40 Конституции РФ провозглашает право каждого гражданина России на жилище. Основные же принципы и механизмы реализации права граждан определены в Жилищном кодексе РФ [1].

В ч. 2 и 3 ст. 1 ЖК РФ указывается на то, что граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований [2].

Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан [6, с. 5].

Реализация права на жилище может быть осуществлена следующими способами [5, с. 41]:

1) *предоставление жилых помещений по договору социального найма.*

По договору социального найма (ст. 49 ЖК РФ) жилые помещения предоставляются из государственного или муниципального жилищного фонда.

Согласно Конституции таким правом обладает лишь ограниченный круг лиц [1]:

- Малоимущие граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях.
- Иные категории граждан, установленные ФЗ, указом Президента РФ или законом субъекта РФ и признанные нуждающимися в жилых помещениях.

*Малоимущим* гражданам, признанным по установленным ЖК основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в установленном ЖК порядке по договорам

социального найма предоставляются жилые помещения *муниципального жилищного фонда*.

*Жилые помещения жилищного фонда РФ* или *жилищного фонда субъекта РФ* по договорам социального найма предоставляются *иным* определенным федеральным законом или законом субъекта РФ категориям граждан, признанным по установленным ЖК и (или) федеральным законом или законом субъекта РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом или законом субъекта РФ.

Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором РФ не предусмотрено иное;

2) *передачи жилых помещений в пользование в соответствии с договором коммерческого найма* (коммерческий наем – это вид имущественной сделки между нанимателем и наймодателем, суть которой заключается в том, что наниматель имеет право проживать (владеть и пользоваться) за оговоренную плату и установленный срок в предоставляемом жилье). По данному договору в наем может сдаваться жилье из государственного, муниципального и частного жилищного фонда, на условиях, которые существенно отличаются от договора социального найма. Круг граждан, имеющих право на заключение такого договора, не ограничен;

3) *строительство или приобретение жилых помещений за собственные средства*. При этом необходимо учитывать общую норму п. 2 ст. 213 ГК, согласно которой количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом в целях, предусмотренных п. 2 ст. 1 ГК (защита основ конституционного строя,

нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц и т. д.). Поскольку в отношении жилых помещений подобные ограничения законом не предусмотрены, гражданин может иметь в своей собственности любое количество жилых помещений без установления каких-либо пределов их площади и стоимости.

Граждане во многих случаях решают свои жилищные проблемы посредством индивидуального жилищного строительства, заключения гражданско-правовых сделок: купли-продажи, мены, дарения, приобретения жилья в порядке наследования, а так же путем ипотечного кредитования. Конституция (ч. 2 ст. 40) предписывает органам государственной власти и органам местного самоуправления поощрять жилищное строительство и создавать иные условия для осуществления права граждан на жилище.

*Право на жилище* имеет сложное содержание и может быть сведено к следующим основным юридическим возможностям [5, с. 49-50]:

- 1) возможность приобретения жилого помещения нуждающимся в нем гражданином в собственность или получения его указанными выше способами в пользование;
- 2) возможность стабильного и свободного от постороннего незаконного вторжения пользования занимаемым жилым помещением;
- 3) возможность использования жилого помещения не только для проживания гражданина-нанимателя этого помещения и членов его семьи, но и передачи жилого помещения с соблюдением определенных условий для проживания другим гражданам на основании договора поднайма или в качестве временных жильцов;
- 4) обеспечение в жилых домах (жилых помещениях) здоровой среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека;
- 5) обеспечение защиты граждан от произвольного лишения жилища.

Отсюда следует, что конституционное право на жилище не тождественно по своему содержанию субъективному праву на жилую

площадь, поскольку, помимо возможности пользоваться жилым помещением, оно включает в себя и другие возможности.

Содержание права на жилище является комплексным понятием и, не ограничивается лишь правом на его получение или улучшение, а состоит в постоянном пользовании имеющимся у гражданина жилищем, на правах его неприкосновенности, недопущение произвольного лишения жилища, обеспечения здоровой среды обитания в месте проживания.

Гражданское и жилищное право регулирует организационные и имущественные отношения, возникающие в связи с предоставлением жилых помещений, владением, пользованием, распоряжением ими. Поэтому можно утверждать, что жилое помещение – это в первую очередь объект жилищных прав, выполняющий основную социальную функцию, в том числе являющимся средством реализации конституционного права граждан на жилище [4, с. 69].

#### **Литература:**

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993.: с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ // Российская газета. – 1993. – 25 декабря. – № 237.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ (в ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – №1. – Ст. 14.

3. Давлетова, М. И. Субъективное гражданское право на жилое помещение: нормативные основания и некоторые проблемы правовой охраны: автореферат дис. ... канд. юрид. наук / М. И. Давлетова. – Казань, 2003. – 24 с.

4. Дулатова Н.В. Сагандыков М.С. К вопросу о понятии и содержании конституционного права на жилище // Вестник Южно-Уральского

государственного университета. Серия «Право». – 2017. – Т. 17. – № 1. – С. 66-71.

5. Каргалина И.А. Жилищное право : учеб. пособие / И.А. Каргалина; СибАГС. – Новосибирск : Изд-во СибАГС, 2012. – 172 с.

6. Качалова И. В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения: автореферат дис. ... канд. юрид. наук / И. В. Качалова. – М., 2006. – 29 с.

7. Сотникова Л.В. Гарантии реализации права граждан на жилище // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия «Право». – 2013. – Т. 13. – № 3. – С. 97-100.