

*Умурзакова А.К.*

**ОСНОВОПОЛАГАЮЩИЕ НАЧАЛА ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

*A.K. Umurzakova*

**THE BASIC BEGINNINGS OF HOUSING RELATIONS LEGAL REGULATION  
IN THE KYRGYZ REPUBLIC**

УДК: 338.109.11(575.2)

*В настоящей статье исследуется система принципов жилищного права Кыргызской Республики.*

*The present article is devoted to system of housing law principles of the Kyrgyz Republic.*

Основными началами, важнейшими положениями правового регулирования общественных отношений являются принципы права (от лат. *principium* — "начало, основа") [2, с.19].

Как справедливо отмечает профессор Ю.Г. Басин, изучение принципов права позволяет определить классовую природу и социальное значение юридических институтов. Вместе с тем такое изучение помогает решать важные практические задачи: выяснение пробелов и устранение архаизмов в правовых нормах, определение направления развития и совершенствования законодательства, помощь судебным и иным органам в правильном толковании и применении законов [4, с.82].

Следует отметить, что правовой принцип представляет собой весьма сложную и одновременно значимую категорию. Рассматривая вопрос о том, какое содержание вкладывается в понятие "правовой принцип" сегодня, можно выделить множество определений его понятия. Принципы права - это основополагающие идеи, начала, выражающие сущность права и вытекающие из генеральных идей справедливости и свободы [11, с.20]. Подобное определение представляет правовые принципы в виде идеализированной интеллектуальной модели. В нем не учтен тот факт, что правовая теория всегда идет по пути разделения реальности фактической (взгляды, представления, общественные идеалы, различные виды идей) и юридической [8, с.29]. Другой взгляд основан на понимании правовых принципов как категории, в которой в равной мере сочетаются элементы как субъективного, так и объективного порядка. Отсюда принципы в праве — это основные исходные положения, юридически закрепляющие объективные закономерности общественной жизни [10, с. 163].

В доктрине права стало естественным выделение двух разновидностей правовых принципов. Первые рассматриваются как принципы действующего права, вторые как иные правовые принципы. Принципы действующего права выступают как отправные положения (правила), непосредственно входящие в его содержание. Они представлены в праве в качестве важнейших норм, реально выражены и закреплены в этих нормах. Поэтому принципы, включаемые в данную группу, обладают всеми свойствами правовых норм, обязательны для участников регулируемых отношений, и отступление от них расценивается как нарушение законности в государстве. Иные правовые принципы образуют исходные юридические положения и идеи, которые не вошли в содержание действующего права и соответственно не зафиксированы в нем и свойствами правового регулятора не обладают. К ним относятся те, которые прямо в нормах не закреплены, имеют смысловое выражение, будучи "спрятанными", "разлитыми", "растворенными" в праве [8, с. 30].

В российской юридической литературе по вопросу о том, что понимать под принципом жилищного права и о том, на каких именно правовых принципах должна базироваться та или иная отрасль права, высказываются самые различные мнения, каждое из которых, безусловно, заслуживает права на существование. Однако в большинстве своем высказываемые мнения применимы для правовой действительности Российской Федерации, в то время как, принципы, как основные положения правового регулирования, должны содержать особенности конкретной правовой системы.

Так, на наш взгляд, прежде всего, следует обратить внимание на то, что принцип жилищного права в обязательном порядке должен быть закреплен в нормативном правовом акте. Именно поэтому в дефиниции принципа жилищного права следует обязательно указать на его нормативный характер и тем самым придать ему свойство правовой нормы, несоблюдение которой повлечет негативные последствия для участников правоотношений.

Далее, как мы полагаем, принцип жилищного права направлен исключительно на прямое или опосредованное регулирование общественных отношений, возникающих в ходе реализации жилищных прав. Поскольку основным наполнением любого правового отношения является его содержание, то есть субъективные права и обязанности участников правоотношения, логичным будет указать, что принцип жилищного права отражает и регулирует именно процесс реализации этих прав и обязанностей.

Исходя из вышеизложенного, принципом жилищного права следует, на наш взгляд, считать основополагающее положение, нормативно закрепляющее объективные закономерности реализации содержания жилищных правоотношений.

Систему принципов жилищного права, как нам видится, можно представить в форме сочетания двух видов: собственно юридические и социально ориентированные.

Собственно юридические принципы жилищного права — это нормативные положения, касающиеся определения правового статуса участников жилищных правоотношений, правового положения объектов жилищных отношений, оснований возникновения и прекращения и процесса реализации жилищных прав и обязанностей.

К социально ориентированным принципам жилищного права следует отнести положения, призванные воплотить наиболее благоприятные условия реализации гражданами своего субъективного права на жилище.

К собственно юридическим принципам жилищного права, по нашему мнению, относятся: принцип законности; принцип равноправия граждан; принцип неприкосновенности собственности, в том числе, неприкосновенности жилища; принцип неразрывной связи жилищных прав и обязанностей граждан.

К социально ориентированным принципам следует отнести: принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений; принцип цивилизованного и целенаправленного использования жилых помещений; принцип недопустимости произвольного лишения жилища; принцип всемерной защиты жилищных прав граждан.

Рассмотрим указанные принципы более подробно.

#### 1. Собственно юридические принципы жилищного права.

##### 1.1. Принцип законности.

По нашему мнению, принцип законности, несмотря на свою общеправовую значимость, тем не менее, подлежит включению в систему отраслевых принципов жилищного права. Это обусловливается тем, что в отсутствие единой законодательной базы, регулирующей жилищные отношения, необходимо обеспечить полное соответствие возникающих правоотношений, независимо от их частноправовой или публично-правовой направленности действующему законодательству Кыргызской Республики и, в первую очередь, конституционным нормам.

##### 1.2. Принцип равноправия граждан.

Данный принцип характеризует правовой статус участников жилищных правоотношений и призван обеспечить равное положение всех граждан в вопросе приобретения и дальнейшего осуществления жилищных прав. Принцип равноправия граждан в данном случае не подразумевает наличие у всех граждан равных возможностей для приобретения жилья, но, как мы полагаем, должен гарантировать гражданам, имеющим одинаковую социальную характеристику (например, безработные, служащие, участники военных действий и т.д.), равные с остальными гражданами этой же социальной группы возможности участия в жилищных правоотношениях.

##### 1.3. Принцип неприкосновенности собственности, в том числе неприкосновенности жилища.

Существенное значение для жилищно-правового регулирования имеет межотраслевой принцип неприкосновенности собственности, вытекающий из положения ст. 12 Конституции Кыргызской Республики от 27 июня 2010 года о том, что "собственность неприкосновенна" и что "принудительное изъятие имущества без решения суда допускается в случаях, предусмотренных законом, в целях защиты национальной безопасности, общественного порядка, охраны здоровья и нравственности населения, защиты прав и свобод других лиц. Законность такого изъятия подлежит обязательному рассмотрению судом. Изъятие имущества для общественных нужд, определенных в законе, может быть произведено по решению суда со справедливым и предварительным обеспечением возмещения стоимости этого имущества и других убытков, причиняемых в результате такого отчуждения".

Что касается разновидности принципа неприкосновенности собственности - неприкосновенности жилища - то для жилищного права, его охраны это положение имеет исключительно важное значение. Этот принцип предопределяет гарантии охраны права граждан на жилище, направлен на обеспечение стабильного осуществления собственником (нанимателем, арендатором) жилого помещения права пользования им без нарушения или ущемления этого права [3, с.33]. Принципиальное значение имеет и то, что непосредственно в Конституции Кыргызской Республики четко определено, что никто не вправе проникать в жилище против воли человека, в пользовании которого оно находится, иначе как в случаях, установленных законом, или на основании судебного решения (ст.30). Весьма важно отметить, что запрещение проникновения в жилище означает не только входение в него вопреки воли проживающих в нем граждан, но и иные формы получения сведений о том, что происходит в жилище, а незаконное проникновение вопреки воле проживающих в жилом помещении граждан является преступлением (ст. 137 Уголовного кодекса Кыргызской Республики).

##### 1.4. Принцип неразрывной связи жилищных прав и обязанностей граждан.

По нашему мнению, данный принцип является проявлением сочетания императивных и диспозитивных начал жилищного права, в том числе, Кыргызской Республики. В жилищном праве особенно четко прослеживается необходимость параллельного осуществления субъективных жилищных прав и обязанностей. Обязанность по целевому и бережному использованию жилья, соблюдению прав и законных интересов третьих лиц при осуществлении права пользования или распоряжения жильем, иные обязанности, которые могут возникнуть у субъекта жилищного правоотношения как в силу договора, так и в силу закона, находятся в

неразрывной связи с жилищными правами гражданина и направлены, по сути, на обеспечение правильного, упорядоченного процесса реализации жилищных отношений.

2. Социально ориентированные принципы жилищного права.

2.1. Принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений.

Содержание данного принципа выражается в том, что гражданин может реализовать свое право на жилище различными способами: на основе договора социального найма, вступления в члены жилищного или жилищно-строительного кооператива либо путем вступления в различные гражданские правоотношения по приобретению жилья и др. [7, с.31].

В условиях рыночной экономики и нестабильного экономического развития Кыргызской Республики, сопровождающегося резким изменением курса валют, ценовой политики, дефицитом государственного бюджета и т.д., большинство граждан не имеют возможности приобрести жилье на праве собственности, как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. В связи с этим особую актуальность представляет собой принцип доступности найма для граждан жилища, так как его реализация обеспечит каждому гражданину право на жилище [6, с.7].

Этот принцип получает реализацию в различных аспектах и, прежде всего, путем широкого размаха жилищного строительства, позволяющего большую часть новых жилых помещений предоставлять внаем либо по другим основаниям бесплатно или за доступную плату малоимущим гражданам, военнослужащим, работникам бюджетной сферы и другим, указанным в законе категориям граждан, нуждающимся в жилище.

К примеру, позитивный опыт Российской Федерации показывает, что часть нового жилья строится или приобретается гражданами за счет своих средств при кредитной и иной денежной поддержке (в том числе, через систему компенсаций) государства, а также за счет получения налоговых льгот. Лишь около одной трети жилых помещений, наиболее дорогое и престижное жилье, продается с аукциона по коммерческим ценам [9, с.58].

2.2. Принцип цивилизованного и целенаправленного использования жилых помещений.

Проявление этого принципа наглядно можно проиллюстрировать на следующих примерах:

- в законе закреплено положение о предоставлении гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, как правило, отдельной квартиры на семью;
- вместо ранее действовавшего правила о принудительном изъятии у нанимателя излишней жилой площади и передаче ее другому нанимателю установлено новое правило - наниматель сам может ставить вопрос о замене занимаемого им жилого помещения на жилое помещение меньшего размера;
- отменены ранее действовавшие многочисленные ограничения при строительстве и приобретении гражданами в собственность жилых домов.

Отныне частная собственность на недвижимость в жилищной сфере, включая жилищный фонд либо его часть, не ограничивается по количеству, размерам и стоимости и обеспечивается правом неприкосновенности и др. Осуществление этого принципа можно рассматривать как проявление на практике конституционных прав и свобод человека и гражданина, социальной политики государства, направленной на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека.

2.3. Принцип недопустимости произвольного лишения жилища.

Этот конституционный принцип имеет исключительно важное значение для реализации стабильного, устойчивого права на пользование жилищем [5, с.13]. Он получил законодательное развитие сначала в Жилищном кодексе РСФСР и в Жилищном кодексе КиргССР, а затем и в новом Жилищном кодексе Российской Федерации и других нормативных правовых актах. Эта мысль нашла отражение и в ст.ст. 10, 89 и 90 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающих невозможность расторжения договора найма в домах государственного жилищного фонда по требованию наймодателя и выселения из жилых помещений иначе, как только по основаниям, установленным законом, и только в судебном порядке. Принцип недопустимости произвольного лишения жилища можно рассматривать как одно из важных проявлений более общего принципа недопустимости произвольного вмешательства в частные дела [3, с.32].

2.4. Принцип всемерной защиты жилищных прав граждан.

Данный принцип также можно было бы отнести к категории общеправовых принципов, поскольку он весьма тесно соприкасается с принципом судебной защиты прав и свобод гражданина.

Однако, применительно к жилищному праву, учитывая значимость объекта жилищных правоотношений, значение указанного принципа возрастает. Причем, необходимо обратить внимание на предлагаемую формулировку - имеется в виду любая форма защиты жилищных прав, допускаемая законом, не только судебная. То есть в ранг принципа возведено положение о возможности участника жилищных правоотношений требовать от неопределенного круга лиц не нарушения его прав, применять меры самозащиты, обращаться в административные государственные органы и суды. Отметим, что подобный принцип призван, как нам кажется, в очередной раз подчеркнуть важность жилищных прав и процесса их осуществления.

Итак, основываясь на предложенной классификации принципов, возможно будет в дальнейшем построить целостную, логически и теоретически выверенную систему жилищного законодательства Кыргызской Республики.

**Литература:**

1. Конституция Кыргызской Республики от 27 июня 2010 года.
2. Арабаев Ч.И. Гражданское право Кыргызской Республики [Текст]: учебник Ч.1 / Ч.И. Арабаев. - Б.: Наука и образование, 2004. - 404с.
3. Басин Ю.Г. О жилищных правах советских граждан [Текст] / Ю.Г. Басин, И.И. Попов. - Алма-Ата: Казахстан, 1966. - 220 с.
4. Басин Ю.Г. Принципы советского жилищного права [Текст]/ Ю. Г. Басин // Правоведение.-1961. - № 4. - С. 82 - 91.
5. Богданов Е.В. Права на жилище [Текст] / Е.В.Богданов. - Минск: Университетское, 1990. - 160 с.
6. Богданов Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище [Текст]/ Е.В. Богданов // Журнал российского права. - 2003. - №4. - С.3-10.
7. Гетман Е.С. О жилищных правах и обязанностях [Текст] / Е.С. Гетман. - М.: Юридическая литература, 1992. - 95 с.
8. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России [Текст]: учебник для вузов / Л.Ю. Грудцына. - М.: Эксмо, 2005. - 656 с.
9. Крашенинников П.В. Жилищное законодательство России [Текст]: учебник для вузов / П.В. Крашенинников. - М.: Статут, 2010. - 251 с.
10. Лазарев В.В. Теория государства и права [Текст]: учебник для вузов / В. В. Лазарев. - М.: Юристъ, 2001. - 520 с.
11. Черепухин Б. Б. Труды по гражданскому праву [Текст] / Б.Б. Черепухин. - М.: Статут, 2001. - 480 с.

**Рецензент: д.филос.н., профессор Тогусаков О.А.**

---