

*Умурзакова А.К.*

## ПОНЯТИЕ И ОСОБЕННОСТИ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

*A.K. Umurzakova*

### CONCEPT AND FEATURES OF HOUSING RELATIONS OF THE KYRGYZ REPUBLIC

*В настоящей статье автором произведен анализ понятия и сущности жилищного правоотношения и выявлены его основные особенности.*

*In the present article, the author makes the analysis of concept and essence of housing legal relations and revealed its basic features.*

Жилищное право и законодательство Кыргызской Республики не раз становилось объектом самого пристального исследования на предмет внесения изменений и дополнений, которые адекватно отражали бы сложившийся общественный уклад и практику реализации жилищных отношений.

Категория "правоотношение" занимает одно из центральных мест в системе правовых категорий и до сих пор относится к числу дискуссионных в юридической науке. Многочисленные споры и противоречивые суждения, касаются самых различных сторон правоотношения, и в особенности - его сущности.

Жилищное право можно определить, как совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения. Это те отношения, на регулирование которых направлены или должны быть направлены жилищно-правовые нормы.

Согласно статье 2 Жилищного Кодекса Кыргызской Республики от 20 мая 1983 года, одной из задач жилищного законодательства является регулирование жилищных отношений.

Таким образом, предметом регулирования жилищного права является определенная совокупность общественных отношений, которые получили в законодательстве и в юридической литературе название "жилищные отношения". В этой связи важное теоретическое и практическое значение имеет, прежде всего, выяснение вопроса о том, что такое "жилищные отношения" как предмет регулирования жилищного законодательства.

В жилищном законодательстве, как известно, не содержится определение понятия "жилищные отношения", а в юридической литературе существует несколько различных точек зрения относительно данного понятия.

Необходимость выработки такого понятия обусловлена, прежде всего, потребностью в комплексном подходе к решению жилищных вопросов в условиях существенного изменения и усложнения характера задач в области обеспечения граждан жильем. Это позволяет решать в комплексе и во взаимосвязи вопросы использования и сохранности жилищного фонда и вопросы обеспечения жилищных прав граждан [1].

Понятие жилищного правоотношения является собирательным понятием, которое охватывает понятия различной отраслевой принадлежности. По мнению Ю.К.Толстого на это следует обратить внимание, поскольку в обыденном сознании жилищные отношения ассоциируются с отношениями по использованию уже полученного или приобретенного жилья [2].

Некоторые авторы считают, что жилищные отношения - это отношения, связанные с удовлетворением потребности в жилье, либо отношения, которые складываются в процессе удовлетворения гражданами своих жилищных потребностей, а также отношения по предоставлению гражданам жилища и права пользования жилыми помещениями [3].

До принятия Жилищного Кодекса под "жилищными отношениями" ("жилищными правоотношениями") обычно понимались только гражданско-правовые отношения по пользованию гражданами жилых помещений и эти отношения, соответственно, регулировались гражданским законодательством [4].

После кодификации жилищного законодательства и принятия в 1983 году Жилищного Кодекса КССР понятие "жилищные отношения", употребленное в Кодексе и некоторых других жилищных законах, рассматривалось в более широком смысле, как общее понятие, охватывающее все виды жилищных отношений.

Провозглашение в ст.33 Конституции Кыргызской Республики от 5 мая 1993 года права на жилище обусловило выделение всех отношений, возникающих по поводу жилого помещения, его пользования и эксплуатации, в самостоятельную группу жилищных отношений, а регулирующих эти отношения правовых актов - в самостоятельную комплексную отрасль - жилищное право.

Общественные отношения, которые по принятому Жилищному Кодексу терминологии являются "жилищными", имеют ту характерную особенность, что они складываются, как правило, по поводу готового объекта, которым является жилой дом или иное жилище, включенное в установленном порядке в состав

жилищного фонда и предназначенное для проживания. Наличием такого специфического объекта регулирования общественных отношений жилищное законодательство четко отличается от других отраслей законодательства и права.

Таким образом, важнейшим отличительным признаком данных правоотношений является их предмет, специфический объект - жилище, принадлежность, свойства, назначение и характер которого существенным образом влияют на все элементы правоотношения. "Ни один другой институт гражданского права в частности и ни один другой институт или иная отрасль... права не знает такого объекта регулируемых общественных отношений" [5].

В результате регулирования нормами жилищного права определенных общественных отношений они приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями, и круг этих отношений охватывает отношения различной отраслевой и видовой принадлежности.

Жилищные отношения тесно связаны с отношениями собственности на жилой дом, квартиру и находятся с ними в особой связи: право собственности выступает в качестве основания возникновения и существования жилищных отношений.

Жилищные отношения неоднородны. Большинство этих отношений носит имущественный характер. Они складываются по поводу объектов, имеющих экономическую ценность: квартир, жилых домов, жилищных фондов и др. Жилые дома, жилищные фонды в целом относятся к группе непроектных основных фондов. Они непосредственно не участвуют в процессе производства, а предназначены для проживания граждан [6]. В соответствии с этим для жилищных отношений характерно то, что они складываются в основном в сфере общественного распределения и потребления (пользования) [7].

Жилищный Кодекс Кыргызской Республики, в отличие от Жилищного Кодекса Российской Федерации не содержит перечня отношений, регулируемых жилищным законодательством. Так, статья 4 Жилищного Кодекса Российской Федерации определяет круг таких отношений, и к ним относятся отношения, возникающие по поводу: возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда; пользования общим имуществом собственников помещений; отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда; учета жилищного фонда; содержания и ремонта жилых помещений; переустройства и перепланировки жилых помещений; управления многоквартирными домами; создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов; предоставления коммунальных услуг; внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги; контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Жилищные отношения, несмотря на их широкое содержание, не включают некоторые отношения, связанные например, с реализацией жилищных потребностей граждан. Также, законодательство не относит к жилищным отношениям отношения, связанные со строительством жилых домов. Последние, регулируются соответствующим законодательством, хотя такая точка зрения безусловна и оспаривается некоторыми учеными небезосновательно [8]. Но, несомненно, жилищные отношения образуют общую группу вместе со строительно-жилищными отношениями (например: организация и деятельность жилищно-строительных кооперативов, "незавершенное жилищное строительство" и др.), которые обычно выступают в качестве предпосылки возникновения жилищных отношений, поэтому между этими двумя видами отношений трудно провести четкую границу.

Весьма затруднительным моментом является отнесение жилищных отношений к обязательственным или вещным правоотношениям.

В юридической литературе существуют различные мнения по этому вопросу. В частности, Ю.К. Толстой считает, что "ответ на этот вопрос зависит от того, есть ли достаточные основания признать право пользователя жилого помещения вещным или нет" [9].

Профессор Ю.Г. Басин считает, что "основным стержнем жилищных правоотношений служит субъективное право гражданина на жилище. В большинстве случаев такое право носит вещный характер" [10].

Профессор М.К. Сулейменов отмечает, что "необходимой чертой всякого вещного права, кроме права собственности, является его комплексный характер, заключающийся в сочетании абсолютных и относительных (обязательственных) элементов. Их соотношение служит основанием признать данное рассматриваемое субъективное право вещным или обязательственным и граница между ними носит весьма условный характер" [11].

Тем не менее, грань между вещными и обязательственными жилищными правами весьма условна и при наличии определенных обстоятельств подвижна.

В юридической литературе, отношения, относящиеся к жилищным отношениям, различными учеными классифицируются по-разному. Так, например, С.М. Корнеев относит к жилищным отношениям отношения по управлению жилищным фондом, его содержанию и ремонту; отношения, возникающие в связи с

предоставлением гражданам жилых помещений и пользованием ими на условиях найма и аренды; отношения собственности в жилищной сфере и некоторые другие общественные отношения, связанные с удовлетворением жилищной потребности [12].

Ю.К. Толстой называет жилищными те же отношения, но полагает, что жилищные отношения включают в себя отдельные виды отношений разноотраслевой принадлежности [13].

В.Н. Литовкин считает жилищными лишь отношения по владению и пользованию чужим имуществом, принадлежащим кому-либо другому на праве собственности (вещном праве). При этом отношения, возникающие из потребления собственного жилища, он выводит за границы жилищных отношений [14].

Если классифицировать жилищные отношения на определенные группы, то каждой этой группе будут присущи отдельные особенности, в совокупности позволяющие определить особенности неоднородных жилищных правоотношений в целом. Так, например, жилищные отношения пользования жилыми помещениями - сердцевина жилищных отношений вообще, поскольку именно в них реализуется конкретная потребность гражданина в жилом помещении. Эти отношения регулируются главным образом нормами гражданско-правового характера. Но главной особенностью отношений пользования жилищем является то, что они носят, по общему правилу, длящийся, стабильный характер. Правоотношения по использованию жилых помещений гражданами в основном имущественные, хотя среди них можно выделить небольшую группу личных неимущественных отношений (например, отношения соседства в коммунальной квартире).

Жилищные отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями, регулируются главным образом нормами административно-правового характера. Также, например, как и жилищные отношения, возникающие в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилищного фонда [15]. Жилищные отношения этого вида носят в основном характер управленческих решений и поэтому регламентируются нормами административного, финансового, налогового, земельного права.

С жилищными отношениями тесно взаимодействуют многие другие отношения, связанные с жилищно-коммунальным обслуживанием граждан ("коммунальные отношения"): по обеспечению жилых домов и жилых помещений водой, отоплением, электроэнергией, газом, средствами санитарной очистки и др. Жилищное законодательство регулирует лишь некоторые стороны этих отношений, которые возникают в непосредственной связи с пользованием жилыми помещениями. Например, в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов к обязанностям наймодателя относится обеспечение бесперебойной работы инженерного оборудования домов и жилых помещений, в том числе снабжение водой, отоплением, средствами канализации, а к обязанностям нанимателей - оплата этих коммунальных услуг наряду с оплатой жилья. Эти обязательства также можно отнести в состав жилищных отношений в широком смысле.

В других случаях, например, при пользовании электроэнергией, газом, телефоном отношения принимают более сложный характер: в состав их участников наряду с наймодателем и нанимателем входит также соответствующая специализированная организация и каждый из участников несет определенные обязанности перед другими.

Итак, жилищные правоотношения - это общее, родовое, собирательное и неоднородное понятие. Правовые отношения, содержанием которых является возникновение, осуществление, изменение или прекращение права на жилище, можно назвать жилищными правоотношениями. Главной особенностью жилищных правоотношений является их особый предмет правового регулирования - жилище.

#### Литература:

1. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. - М.: Норма, 2004. - С. 2
2. Толстой Ю.К. Жилищное право. - М., 1996. - С. 25
3. Крашенинников П.В. Жилищное право. - М.: Статут, 2000. - С. 12
4. Поленина С.В. Теоретические проблемы системы советского законодательства. - М.: МГУ, 1979. - С. 9
5. Толстой Ю.К. Жилищное право. - М.: Юристъ, 1996. - С. 25
6. Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика. - М.: Юридическая литература, 1990. - С. 23
7. Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика. - М.: Юридическая литература, 1990. - С. 23
8. Проблемы современного гражданского права: сборник статей. - М.: Городец, 2000. - С. 45
9. Толстой Ю.К. Жилищное право в кн. Гражданское право. - М., 1997. - С. 217
10. Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. - Алма-Ата, 1963. - С.118
11. Сулейменов М.К. Вещные права по гражданскому праву РК. В кн.: Актуальные вопросы коммерческого законодательства в РК и практика его применения. Т.1 - Алматы. Адилет-пресс. 1996. - С. 249.
12. Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики//Гражданское право России при переходе к рынку. - М., 1995. - С. 149.
13. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996. - С. 25
14. Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство - соотношение с гражданским правом//Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. - М., 1995. - С. 57.
15. Крашенинников П.В. Жилищное право. - М.: Статут, 2000. - С. 27.