



DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2024.3.22>

UDC 349.444

LBC 67.404.212.47-32

Submitted: 17.05.2024

Accepted: 20.06.2024

## THE CONCEPT AND PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF HOUSING LEGAL RELATIONSHIP

Victoria S. Changli

Donbass National Academy of Construction and Architecture, Makeyevka, Russian Federation

**Introduction:** despite the fact that the Housing Code of the Russian Federation defines the housing rights of citizens and names the grounds for their occurrence, there is no consensus in the scientific literature on which rights arising from housing relations regulated by the housing legislation are housing rights and what their legal nature and system are. The paper discusses various definitions of the concept of housing relations. The main problems of the legal regulation of housing relations at the present stage are analyzed. **Purpose:** to analyze the definition and grounds for the emergence of housing rights and determine their legal nature and system. When writing, the **methods** of formal logic were used: analysis, synthesis, generalization, comparison, and a systematic approach was applied to the study of the problem of the legal regulation of housing legal relationships. **Results:** the paper analyzes the problems of legal regulation of objects of housing legal relations. **Conclusions:** atypicality of housing rights was revealed; the specific features of housing rights were disclosed; problems of legal regulation of housing rights were identified; ways to solve them were proposed.

**Key words:** housing legal relationship, concept of housing legal relationship, right to housing, residential premises, human rights.

**Citation.** Changli V.S. The Concept and Problems of Legal Regulation of Housing Legal Relationship. *Legal Concept = Pravovaya paradigma*, 2024, vol. 23, no. 3, pp. 166-170. (in Russian). DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2024.3.22>

УДК 349.444

ББК 67.404.212.47-32

Дата поступления статьи: 17.05.2024

Дата принятия статьи: 20.06.2024

## ПОНЯТИЕ И ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Виктория Сергеевна Чангли

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, г. Макеевка, Российская Федерация

**Введение:** несмотря на то что в Жилищном кодексе РФ дано определение жилищных прав граждан и названы основания их возникновения, в научной литературе не выработано единого мнения о том, какие права, возникающие из жилищных отношений, урегулированных жилищным законодательством, являются жилищными правами, какова их правовая природа и система. В статье рассматриваются различные определения понятия жилищных отношений. Анализируются основные проблемы правового регулирования жилищных отношений на современном этапе. **Цель:** проанализировать определение и основания возникновения жилищных прав, определить их правовую природу и систему. При написании использовались **методы** формальной логики – анализа, синтеза, обобщения, сравнения, а также применялся системный подход к изучению проблемы правового регулирования объектов жилищных правоотношений. **Результаты:** в работе проанализированы проблемы правового регулирования объектов жилищных правоотношений. **Выводы:** выявлена нетипичность жилищных прав; раскрыты особенности жилищных прав; выявлены проблемы правового регулирования жилищных прав; предложены пути их решения.

**Ключевые слова:** жилищные правоотношения, понятие жилищных правоотношений, право на жилище, жилое помещение, права человека.

**Цитирование.** Чангли В. С. Понятие и проблемы правового регулирования объектов жилищных правоотношений // Legal Concept = Правовая парадигма. – 2024. – Т. 23, № 3. – С. 166–170. – DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2024.3.22>

## Введение

Право на жилище – это конституционно закрепленное право человека. Наличие жилища создает основу для нормальной жизнедеятельности, является необходимым условием обеспечения базовых потребностей человека.

Законодатель определяет объекты жилищных правоотношений в нормах ст. 15 и 16 Жилищного кодекса РФ [4]. Согласно данным нормам, объектами жилищных прав и жилищных правоотношений является жилые помещения.

Несмотря на то что в ЖК РФ дано определение жилищных прав граждан и названы основания их возникновения, в научной литературе не выработано единого мнения о том, какие права, возникающие из жилищных отношений, урегулированных жилищным законодательством, являются жилищными правами, какова их правовая природа и система.

## Результаты

Помещение рассматривается в качестве жилого в случае, если оно одновременно отвечает следующим признакам:

1) является недвижимым имуществом в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ [3];

2) является изолированным помещением, то есть отграничено от иных объектов (в том числе при нахождении нескольких объектов в одном здании, сооружении), иметь отдельный вход и не являться средством доступа в иные помещения;

3) пригодно для постоянного проживания, то есть соответствует установленным для этого санитарно-техническим нормам;

4) зарегистрировано в качестве жилого в установленном порядке.

Законодательство ограничивает круг жилых помещений следующими видами:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

При этом для того, чтобы являться объектом жилищных прав, каждый из этих объектов должен соответствовать признакам, обозначенным выше.

Анализ законодательных дефиниций перечисленных выше жилых помещений позволяет выделить ряд недостатков:

1) отсутствуют законодательные определения понятий «часть жилого дома», «часть квартиры», что на практике может привести к спорам относительно правомерности отнесения объекта к объектам жилищных прав;

2) понятие «комната» используется и как наименование самостоятельного объекта жилищных прав, и как наименование части иных объектов жилищных правоотношений.

Вместе с тем в состав квартиры или дома могут включаться предназначенные для проживания помещения, не соответствующие указанным выше признакам объектов недвижимости. Вышеизложенное свидетельствует об использовании понятия «комната» в нормах данной статьи в разных значениях, что говорит о недостатках юридической техники и необходимости их устранения.

Кроме того, в условиях развития рынка недвижимости и в целом правоотношений в сфере обеспечения помещения для проживания появляются новые объекты, правовой статус которых требует регламентации. К примеру, на рынке недвижимости приобретает распространение такой вид недвижимости, как апартаменты. В действующем законодательстве правовой статус апартаментов не регламентирован, а подзаконные акты и судебная практика рассматривают апартаменты как категорию гостиничного номера в средстве размещения. Однако на практике апартаменты могут соответствовать всем изложенным выше признакам жилых помещений, приобретаться и использоваться владельцами именно как жилые помещения для целей постоянного проживания.

В связи с этим следует рассмотреть вопрос причисления апартаментов в случае, если они соответствуют признакам жилых помещений, к объектам жилищных прав.

Отсутствие законодательного регулирования популярного на рынке недвижимости объекта – таунхауса – также приводило к значительным трудностям проживающих в нем граждан и свидетельствовало о необходимости реформирования законодательства. В настоящее время принят Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [6], который приравнивает таунхаус к жилому дому и решает тем самым вопросы принадлежности земельного участка под таунхаусом или вопросы реконструкции таунхауса.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о необходимости совершенствования законодательного регулирования объектов жилищных правоотношений по следующим направлениям:

1. Законодательное определение понятий «часть дома» и «часть квартиры».

2. Определение понятий «жилой дом», «квартира» без указания на понятие «квартира» во избежание неправильного толкования понятия «комната».

3. Рассмотрение возможности признания апартаментов в качестве объектов жилищных правоотношений при наличии у него всех признаков, характерных для жилых помещений [1, с. 40].

Жилищное правоотношение является формой реализации конституционного права на жилище, призванного обеспечить удовлетворение базовой потребности любого человека.

Перечень жилищных правоотношений, предусмотренный ст. 4 Жилищного кодекса РФ, включает в себя крайне разнообразные и различные по своей правовой природе отношения. Еще в советский период развития отечественной правовой науки авторы отмечали собирательный характер понятия жилищного правоотношения.

С установлением рыночной экономики и расширением круга рыночных отношений, в том числе в сфере действия жилищного права, разноплановость правоотношений, входящих в предмет регулирования жилищного права, стала еще более отчетливой.

Правовая наука определяет жилищные правоотношения как правоотношения, возникающие в связи с удовлетворением потреб-

ностей граждан в жилище. В связи с этим они включают в себя как публично-правовые, так и частно-правовые отношения с различным подходом к их правовому регулированию.

Иногда для определения понятия жилищного правоотношения используется более широкая формулировка – «по поводу жилого помещения». Однако она не представляется удачной, так как не все жилищные отношения складываются по поводу жилых помещений, и напротив – не все правоотношения, складывающиеся по поводу жилых помещений, являются жилищными отношениями.

Исходя из объекта жилищных правоотношений, некоторые авторы определяют жилищные правоотношения как общественные отношения по владению, пользованию, распоряжению жилыми помещениями, управлению и эксплуатации жилого фонда [2, с. 118].

С учетом содержания жилищного правоотношения жилищные отношения определяются как урегулированные нормами жилищного права общественные отношения по реализации сторонами правоотношения, гарантированного Конституцией РФ права на жилище с приобретением соответствующих прав и обязанностей.

На основании приведенных подходов к определению понятия жилищного правоотношения может быть предложено следующее комплексное определение понятия жилищного правоотношения.

Жилищные правоотношения – урегулированные нормами жилищного права общественные отношения по владению, пользованию, распоряжению жилыми помещениями, управлению и эксплуатации жилого фонда, возникающие в целях удовлетворения потребности в жилище и реализации установленного Конституцией Российской Федерации права на жилище и влекущие приобретение сторонами правоотношения соответствующих прав и обязанностей.

Правоотношения можно считать жилищными, если они соответствуют следующим критериям:

– данные отношения могут возникать в связи со значимостью объекта в масштабах отдельной личности и государства. Государство устанавливает определенные ограничения, которые применяются к использованию жилищных правоотношений;

– при условии, если данные правоотношения выступают отражением общественных отношений, которые являются следствием исполнения закрепленных Конституцией РФ положений о социальной защите отдельных категорий граждан путем решения жилищных проблем.

В особых субъективных правах и обязанностях выражаются такие жилищные правоотношения, которые представляют собой специфические субъективные жилищные права, заключающиеся в нетипичной конструкции субъективных прав, характерных для базовых отраслей права, ограничивающие административные и гражданские права.

И.А. Покровский называет отличия для частных и публичных прав: в отношении отрасли публичного права выступают государственные права и обязанности, а для гражданского права – только права [5, с. 67]. Например, субъект, имеющий право, может воспользоваться им, а может и не осуществлять данные права, что не является правонарушением.

### Выводы

Таким образом, нетипичность жилищных прав заключается в том, что исключением для гражданских прав на жилое помещение являются права, в которых выступает одноименные обязанности, а именно: право требовать предоставления коммунальных услуг, а их обязанность – поддерживать помещение в хорошем состоянии путем обеспечения необходимым для работы услугами; обладать правом участия в управлении многоквартирным домом, а обязанность заключается в его управлении. Нетипичность публичных прав выступает в предоставлении права, которые не являются обязанностями управомоченного, а также отсутствует реализация, которая не влечет за собой наступление публичной ответственности и имеет возможность понуждения к совершению определенных действий.

Особенности, определяющие жилищные права:

– установление пределов прав лиц на жилое помещение субъективного гражданского права, а именно субъективных публичных жилищных прав, которые являются результатом введения законодательных требо-

ваний по реализации возможностей, составляющих на жилые помещения содержание субъективных прав;

– права лиц, в которые входят дополнительные возможности для проживания в жилом помещении;

– права лиц, которым предоставляется возможность распоряжаться, владеть и пользоваться жилым помещением при условии, если отсутствует возможность осуществление проживания, влекущая прекращение субъективного права.

Следовательно, все остальные права, которые связаны с жилыми помещениями, можно разделить на административные, гражданские и другие права, которые возникают в связи с жилым помещением. Данный подход к определению жилищных правоотношений позволяет оградить жилищные правоотношения от других отношений, а также в будущем разграничить категории «жилищное законодательство» и «жилищное право».

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Баратова, М. А. Формирование жилищного права в России / М. А. Баратова // Семейное и жилищное право. – 2011. – № 4. – С. 40–42.
2. Вишневская, И. С. Жилищное право : учебник / И.С. Вишневская, Е.С. Селиванова. – М. : Эксмо, 2011. – 288 с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – 5 дек. (№ 32). – Ст. 3301.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – 3 янв. (№ 1, ч. 1). – Ст. 14.
5. Покровский, И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. – Пг. : Право, 1917. – 328 с.
6. Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2022. – 3 янв. (№ 1, ч. 1). – Ст. 45.

### REFERENCES

1. Baratova M.A. Formirovanie zhilishchnogo prava v Rossii [Formation of Housing Law in Russia].

*Semejnoe i zhilishchnoe pravo* [Family and Housing Law], 2011, no. 4, pp. 40-42.

2. Vishnevskaya I.S., Selivanova E.S. *Zhilishchnoe pravo: uchebnik* [Housing Law. Textbook]. Moscow, Eksmo Publ., 2011. 288 p.

3. Grazhdanskiy kodeks Rossijskoj Federacii (chast pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 03.08.2018) [Civil Code of the Russian Federation (Part One) Dated November 30, 1994, No. 51-FZ (Ed. Dated August 3, 2018)]. *Sobranie zakonodatelstva RF* [Collection of Legislation of the Russian Federation], 1994, Dec. 5 (no. 32), art. 3301.

4. Zhilishchnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 № 188-FZ (red. ot 26.07.2019) [Housing Code of the Russian Federation Dated December

29, 2004 No. 188-FZ (Ed. Dated July 26, 2019)]. *Sobranie zakonodatelstva RF* [Collection of Legislation of the Russian Federation], 2005, Jan. 3 (no. 1, pt. 1), art. 14.

5. Pokrovskij I.A. *Osnovnye problemy grazhdanskogo prava* [Main Problems of Civil Law]. Petrograd, Pravo Publ., 1917. 328 p.

6. Federalnyj zakon ot 30.12.2021 № 476-FZ «O vnesenii izmenenij v otdelnye zakonodatelnye akty Rossijskoj Federacii» [Federal Law No. 476-FZ Dated December 30, 2021 “On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation”]. *Sobranie zakonodatelstva RF* [Collection of Legislation of the Russian Federation], 2022, Jan. 3 (no. 1, pt. 1), art. 45.

### **Information About the Author**

**Victoria S. Changli**, Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Department of Management of Construction Organizations, Donbass National Academy of Construction and Architecture, Derzhavina St, 2, 286128 Makeyevka, Russian Federation, v.s.changli@donnasa.ru, <https://orcid.org/0000-0003-3416-5326>

### **Информация об авторе**

**Виктория Сергеевна Чангли**, кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента строительных организаций, Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, ул. Державина, 2, 286128 г. Макеевка, Российская Федерация, v.s.changli@donnasa.ru, <https://orcid.org/0000-0003-3416-5326>