

Споры представителей пространственной доктрины жилых помещений, сопоставляющих ее с поквартирной собственностью, по сути дела не позволяют разрешить проблему квалификации жилого помещения в здании, а приводит ее в состояние конструкции идеальной доли в праве собственности или единого объекта недвижимости в составе поземельной собственности. В то же время материальный объект напротив позволяет оценить параметры жилого помещения, установить его обособленность от других подобных ему объектов, установить границы его изолированности, а также посредством описания поставить на кадастровый учет с присвоением только ему присущего кадастрового номера. На основании изложенного, необходимо констатировать, что жилые помещения, будучи недвижимыми вещами, имеют родовые признаки, свойственные любому помещению, а их назначение по свойству использования для проживания и удовлетворения иных бытовых потребностей граждан ограничивает их от нежилых помещений.

***Хвалыгина Наталия Лазарева,***

*доцент, Костромской государственной университет*

***Khvalygina Natalia Lazarevna,***

*associate Professor, Kostroma state University, Kostroma State University*

*natalikos2011@yandex.ru*

***Першонкова Марина Сергеевна,***

*старший преподаватель, Костромской государственной университет*

***Pershonkova Marina Sergeevna,***

*senior lecturer, Kostroma state University*

*marinakos1@rambler.ru*

## **ПРАВО НА ЖИЛЬЕ И ФОРМЫ ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ**

### **THE RIGHT TO HOUSING AND FORMS OF ITS REALIZATION**

*Данная статья посвящена такому конституционному прав граждан, как право на жилище. Рассмотрено законодательство, регулирующее данную сферу, изучены способы реализации прав граждан на жилище, и исследован порядок предоставления жилья гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, а также обязанности государственных органов в сфере создания условий для реализации прав граждан на жилище. В статье изучены проблемы, связанные с реализацией прав граждан на жилище и даны рекомендации по устранению выявленных проблем.*

*This article is devoted to the constitutional rights of citizens as right to housing. Considers the legislation regulating this sphere, studied forms of realization of citizens ' rights to housing, and researched the procedure for providing housing to citizens in need of better housing conditions, as well as the responsibilities of state bodies in the sphere of creating conditions for the realization of the rights of citizens to housing. In the article, the*

*problems associated with the implementation of the rights of citizens to housing and recommendations to overcome the identified problems.*

*Право на жилище, право на жильё, судебная защита, жилище, жилищный фонд, жилищные отношения.*

*The right to housing, right to housing, judicial protection, housing, housing relations.*

Потребность человека в жилье возникает с момента его рождения и сохраняется на протяжении всей жизни. В нашем государстве впервые право на жилище было закреплено в Конституции СССР 1977 года. В настоящее время в Конституции Российской Федерации в статье 40 также закреплено это право и сказано, что никто не может быть произвольно лишен жилья. Часть 2 статьи 40 устанавливает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство и создают условия для осуществления права на жилище<sup>1</sup>. Жилищный Кодекс Российской Федерации закрепляет механизмы реализации и принципы данного права. Однако, в законодательстве не закреплена обязанность государственных органов обеспечить жильем всех граждан нашей страны.

Право на жилище закреплено и в международном законодательстве. Так, статья 25 Всеобщей декларации прав человека провозглашает, что «каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи»<sup>2</sup>. В статье 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах сказано: «Участвующие в настоящем Пакте государства признают право каждого на достойный жизненный уровень для него самого и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни. Государства-участники примут надлежащие меры к обеспечению осуществления этого права, признавая большое значение в этом отношении международного сотрудничества, основанного на свободном согласии»<sup>3</sup>.

Право на жилище – это гарантированная государством возможность каждому гражданину страны быть обеспеченным жильем, также оно включает в себя неприкосновенность жилища, возможность пользоваться имеющимся жильем, право на улучшение жилищных условий, и обеспечение для граждан здоровой и безопасной среды обитания в занимаемых ими жилых помещениях.

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) [по состоянию на 21.07.2014] // Информационно-правовая система «Законодательство России». URL : <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 05.11.2017).

<sup>2</sup> Всеобщая декларация прав человека // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 05.11.2017).

<sup>3</sup> Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 05.11.2017).

Свое право на жилище граждане могут реализовывать различными способами. В частности, во-первых, хоть и ограниченному кругу граждан, таким как малоимущим и нуждающимся, жилье может быть предоставлено государством по договорам социального найма. Во-вторых, жилье можно передать в коммерческий наем по договору. В третьих, жилье можно приобрести или построить за собственные средства без ограничения площади. В первом случае граждане решают свои жилищные проблемы посредством гражданско-правовых сделок: купли-продажи, мены, дарения, наследования, а также строительства и других действий, не противоречащих законодательству. Во втором случае государственные и муниципальные органы обеспечивают приобретение гражданами жилых помещений из государственных либо муниципальных жилищных фондов за доступную плату или предоставляют нуждающимся в улучшении жилищных условий субсидии на покупку либо на строительство жилых помещений.

В соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации органы государственной власти должны обеспечить условия для осуществления гражданами права на жилище<sup>4</sup>. Так, государство содействует развитию рынка недвижимости, предоставляет гражданам субсидии для строительства жилья или для приобретения, предоставляет гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, обеспечивает защиту прав граждан, приобретающих жилые помещения, обеспечивает проведение капитального ремонта в многоквартирных домах, осуществляет жилищный надзор и контроль. Также в обязанности государства входит стимулирование жилищного строительства. От состояния сферы жилищного строительства напрямую зависит социально-экономическое развитие государства. До сих пор остаются нерешенными проблемы ветхого и аварийного жилья. Так, по статистике, в ветхом и аварийном жилищном фонде проживают более 2,5 млн чел., а его доля в общем объеме составляет 3,8 %. По мнению многих экспертов, для улучшения жилищного фонда РФ первостепенное значение имеет проведение жилищной реорганизации в муниципальных образованиях, так как в них сосредоточен ветхий жилищный фонд<sup>5</sup>.

Ещё одной не маловажной проблемой является высокая стоимость жилья, соотношение цены квадратного метра и дохода гражданина<sup>6</sup>. Также ещё одной проблемой является отсутствие у дольщиков, приобретающих жильё на стадии строительства, достаточных гарантий, что строительство дома будет завершено. В связи с чем, на наш взгляд, необходимо законода-

---

<sup>4</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации. М.: Эксмо, 2017.

<sup>5</sup> Долаева З. Н., Биджиева Ф. К. Основные проблемы развития жилищной сферы и пути их решения // Молодой ученый. 2014. № 21. С. 298–300.

<sup>6</sup> Гаттунен Н. А. Участие государства в решении жилищной проблемы в России // Государственные финансы. М., 2011. № 19. С. 71–75.

тельно закрепить запрет на реализацию строящегося жилья на начальной стадии строительства домов у надежных застройщиков, заслуживших репутацию на рынке недвижимости, или после ввода жилого дома в эксплуатацию у застройщиков, которые только начинают работать в сфере жилищного строительства.

Согласно законодательству, граждане за счет своих средств или с помощью государственных субсидий вправе покупать, менять, арендовать, строить жилые дома как сами, так и с привлечением подрядчиков. Бесплатно или за доступную плату из государственных жилищных фондов жилье предоставляется по договорам социального найма только малоимущим и нуждающимся.

Гражданина нельзя произвольно лишить жилья. Данное положение является одной из конституционных гарантий права на жилище и означает, что выселение или ограничение данного права возможно только по решению суда и в установленных законом случаях. Право на жилище не подлежит ограничению, ровно также как и другие основные права, даже в случае введения чрезвычайного положения на территории нашей страны. Законные владельцы жилья вправе истребовать занимаемое ими жилое помещение из чужого незаконного владения, требовать устранения нарушений их права на жилище, даже если эти нарушения и не связаны с лишением права собственности, владения и пользования.

Таким образом, право на жилище, закрепленное в Конституции Российской Федерации, имеет очень важное значение, поскольку означает право каждого иметь жилье и не опасаться произвольного лишения жилища. Тем самым в законодательстве закреплены основы стабильного пользования жильем и возможность улучшения гражданами своих жилищных условий.