

Основы правового регулирования отношений найма жилого помещения заложены в Конституции РФ, ст. 40 которой закрепляет право граждан на жилище и запрет произвольного лишения жилища. Данный запрет направлен на защиту собственника, прав собственника и лиц, совместно с ним проживающих, а также иных лиц (в том числе нанимателя или члена семьи нанимателя), пользующихся жилым помещением на законных основаниях.

Конституция (ч. 3 ст. 40) гарантирует предоставление жилых помещений малоимущим, а также иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, бесплатно или за доступную плату в домах государственных, муниципальных и иных жилищных фондов в соответствии с установленными нормами.

Правовое регулирование договора найма жилого помещения осуществляется гл. 35 ГК. Кодекс определяет понятие, предмет данного договора, форму, права и обязанности сторон, порядок изменения и расторжения. В ст. 672 ГК установлены особенности правового регулирования договора социального найма жилого помещения. На этот договор распространяются нормы, закрепленные в гл. 35 ГК (ст. 674, 675, 678, 680, 681, п. 1 - 3 ст. 685). Другие положения ГК могут быть применены к договору социального найма при отсутствии норм жилищного законодательства, регулирующих соответствующие отношения. Жилищное законодательство регламентирует в основном вопросы, связанные с предоставлением гражданам жилого помещения по договору социального найма; в нем предусмотрены основания выселения из жилого помещения и т.д.

Жилищное законодательство является комплексным и содержит значительное число норм, выходящих за пределы предмета гражданско-правового регулирования. К примеру, жилищное законодательство регламентирует отношения по порядку учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, согласованию перепланировки и переоборудования помещений. Эти отношения носят административный характер. Вместе с тем жилищным законодательством не охватываются отношения собственности

на жилое помещение. Права и обязанности собственника, основания возникновения и прекращения права собственности регламентируются гражданским законодательством. Жилищное законодательство регулирует отношения по использованию жилищного фонда и не распространяется на отношения по использованию, пусть даже в целях проживания, объектов, не включенных в жилищный фонд, например дач, домов отдыха и т.д.

Основной акт жилищного законодательства - ЖК 1983 г. В последние годы в него неоднократно вносились изменения и дополнения <*>.

<*> На осенней сессии 2004 г. ожидается принятие Государственной Думой РФ нового Жилищного кодекса РФ.

Некоторые нормы ЖК признаны не соответствующими Конституции РФ и не подлежат применению (см. Постановления Конституционного Суда РФ от 25 апреля 1995 г. N 3-П "По делу о проверке конституционности частей первой и второй статьи 54 Жилищного кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Н. Ситаловой" <*>; от 23 июня 1995 г. N 8-П "По делу о проверке конституционности части первой и пункта 8 части второй статьи 60 Жилищного кодекса РСФСР в связи с запросом Муромского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан Е.Р. Такновой, Е.А. Оглоблина, А.Н. Ващука" <***>; от 5 февраля 1993 г. N 2-П "По делу о проверке конституционности правоприменительной практики, связанной с судебным порядком рассмотрения споров о предоставлении жилых помещений; о проверке конституционности административного порядка выселения граждан из самоуправно занятых жилых помещений с санкции прокурора; о проверке конституционности отказа в возбуждении уголовного дела" <***>).

<*> СЗ РФ. 1995. N 18. Ст. 1708.

<*> СЗ РФ. 1995. N 27. Ст. 2622.

<*> ВВС РФ. 1993. N 12. Ст. 445.

Среди нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения, следует выделить Закон РФ от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики". Он содержит принципы реализации конституционного права граждан РФ на жилище в новых социально-экономических условиях, а также общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере.

Жилищные отношения регулируются также указами Президента, постановлениями Правительства, ведомственными нормативными актами. Например, Президентом РФ был принят Указ от 29 марта 1996 г. N 432 "О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов" <*>. Во исполнение этого Указа Приказом Минстроя России от 20 августа 1996 г. N 17-113 утверждено Положение о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве.

<*> СЗ РФ. 1996. N 14. Ст. 1432.

Программные мероприятия по проведению реформы жилищно-коммунального хозяйства разрабатываются и утверждаются Правительством РФ. В настоящее время реализуется упомянутая выше Федеральная целевая программа "Жилище".

Поскольку решение многих жилищных проблем без учета уровня экономического развития, а также иных особенностей отдельных регионов невозможно, жилищное законодательство отнесено п. "к" ч. 1 ст. 72 Конституции РФ к совместному ведению РФ и ее субъектов. Некоторые вопросы должны решаться на уровне субъектов Федерации в силу прямого указания федерального законодательства. Так, согласно ст. 11 Основ федеральной жилищной политики органами государственной власти субъектов Федерации устанавливается социальная норма площади жилья. Субъекты Федерации регулируют также отношения, не регламентированные федеральным законодательством. Примером нормативного акта субъекта Федерации может служить Закон г. Москвы от 11 марта 1998 г. "Основы жилищной политики г. Москвы" <*>.

<*> Ведомости Московской городской Думы. 1998. N 5; 2002. N 8.

Действие жилищного законодательства не ограничивается регулированием отношений социального найма. Некоторые положения жилищного законодательства в силу прямого указания ГК распространяются и на коммерческий наем. Так, согласно п. 1 ст. 673 ГК пригодность помещения, предоставляемого по договору найма жилого помещения, для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Если договор найма не предусматривает сроков внесения платы за жилое помещение, она вносится в порядке, установленном ЖК (п. 3 ст. 682 ГК). Согласно п. 3 ст. 687 ГК любая из сторон договора найма жилого помещения вправе требовать его расторжения в судебном порядке в случаях, установленных жилищным законодательством. Жилищным законодательством определяется минимальная норма жилой площади на одного человека, которая учитывается при вселении к нанимателю граждан (кроме несовершеннолетних детей) с целью постоянного проживания (ст. 679 ГК), временных жильцов (ст. 680 ГК).

