

РЕАЛИЗАЦИЯ И ЗАЩИТА ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН В КОНТЕКСТЕ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Щемелева Ирина Николаевна,

доцент кафедры гражданского права Белорусского государственного
университета (г. Минск), кандидат юридических наук, доцент
irinn1998@mail.ru

Отечественное жилищное законодательство впервые кодифицировано, как и в других союзных республиках бывшего СССР, в первой половине 80-х гг. прошлого века, когда 22 декабря 1983 г. Верховным Советом БССР был принят Жилищный кодекс Белорусской ССР, вступивший в силу с 1 апреля 1984 г. Систематизировать жилищное законодательство Республики Беларусь на переходном к рыночной экономике этапе, исходя из нового содержания конституционного права на жилище, была призвана его вторая кодификация – второй по счету Жилищный кодекс вступил в силу с 1 июля 1999 г. Поскольку уровень осуществленной кодификации оставлял желать лучшего, уже в план подготовки законопроектов на 2000 год был включен пункт о подготовке Закона «О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс Республики Беларусь». Эта работа вылилась в разработку нового, третьего Жилищного кодекса Республики Беларусь и серьезно затянулась. Действующий Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее – ЖК) вступил в силу со 2 марта 2013 г. Ожидалось, что он не только системно урегулирует сильно изменившийся за время белорусской государственности массив жилищных правоотношений, унифицировав при этом множество нормативных правовых актов самого различного уровня, но и учтет также значительные преобразования структуры собственности в жилищной сфере, произошедшие за это время. Кроме того, реформирование кодификации было продиктовано реальными потребностями правоприменительной практики. Представляется, однако, что работа над этой кодификацией велась в условиях опережения практикой теоретического осмысления реальной динамики развития жилищных правоотношений. Так, уже 16 декабря 2013 г. Президентом Республики Беларусь был подписан Указ № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений», которым нормы ЖК были значительно откорректированы.

В настоящее время в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 г. № 530 «Об утверждении плана подготовки законопроектов на 2016 год», которым запланирована

подготовка Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс Республики Беларусь», действующий ЖК предлагается изложить в новой редакции.

Из вышесказанного напрашивается вывод, что работа по кодификации отечественного жилищного законодательства велась в условиях отсутствия научно обоснованной концепции систематизации жилищного законодательства в целом. Решить проблему поиска оптимальной модели систематизации жилищного законодательства можно только путем разработки Отраслевой концепции совершенствования жилищного законодательства Республики Беларусь, предусматривающей системно-структурное упорядочение всего массива норм, опосредующих жилищные правоотношения [1, с. 96 и сл.]. Жилищные правоотношения – это многочисленные и разнообразные организационные правоотношения, которые складываются по вертикали на началах власти и подчинения (например, по учету граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий), и имущественные правоотношения, складывающиеся на началах равенства их участников (например, по поводу пользования жилыми помещениями), где их субъекты выступают носителями жилищных прав и обязанностей [2, с. 3]. Указанные сферы правоотношений, принадлежащие преимущественно к предмету гражданского и административного права [3, с. 20], в первую очередь и должны быть регламентированы ЖК. Представляется, что концептуальной основой кодификации должна стать такая классификационная категория, как состав жилищного фонда, поскольку именно ею предопределена и классификация оснований возникновения права владения и пользования жилым помещением. Вид жилищного фонда и основание, влекущее возникновение права владения и пользования собственным или чужим жилым помещением, как правило, тесно взаимосвязаны. От этого основания, в свою очередь, зависит весь набор прав и обязанностей каждого титульного пользователя, а также основания и последствия его выселения. В то же время урегулирование состава жилищного фонда действующим ЖК нельзя считать удовлетворительным. Так, состав государственного жилищного фонда в норме п. 3 ст. 10 ЖК приведен в виде открытого перечня. То же самое относится и к основаниям возникновения права владения и пользования жилым помещением. Например, несмотря на то, что жилые помещения коммерческого использования названы в перечне, приводимом указанной нормой, а Указ Президента Республики Беларусь от 8 ноября 2011 г. № 512 «О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда», в соответствии с которым и был создан фонд жилых помещений коммерческого

использования, уже был подписан на момент принятия ЖК, соответствующее основание – договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда ЖК практически не урегулирован. То же можно сказать и о договоре найма жилого помещения частного жилищного фонда юридических лиц, договоре найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан и применительно ко многим другим основаниям. А между тем надлежащая правовая регламентация реализации и защиты прав граждан напрямую зависит от того, насколько оптимально урегулировано в ЖК конкретное основание, посредством которого можно получить статус титульного пользователя жилым помещением. Для этого, а также в целях обеспечения правоприменителей доступным и удобным в пользовании законодательным массивом, в новой редакции ЖК необходимо в отдельных главах урегулировать конкретные основания, влекущие титульное пользование жилым помещением. Разумеется, это регулирование не должно ограничиваться только основаниями, опосредуемыми исключительно договором найма жилого помещения.

Существуют, однако, многочисленные группы законодательства, которые относятся к жилищному лишь опосредованно, но тем не менее обеспечивают самостоятельные способы удовлетворения гражданами потребности в жилье. Это законодательство о строительстве жилья, в том числе долевом, организациями граждан-застройщиков, на условиях государственного заказа, по системе жилищных строительных сбережений, о предоставлении земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, о кредитовании в жилищной сфере, в том числе ипотечном, о предоставлении жилищных субсидий, об обороте жилья, о социальных стандартах в жилищной сфере, о договорах с жилищным комплексом и многочисленные иные группы законодательства, опосредующие общественные отношения, объектом которых непосредственно либо опосредованно является жилье. Представляется, что практически каждая из этих групп в рамках Отраслевой концепции совершенствования жилищного законодательства Республики Беларусь должна консолидироваться базовым законом. В главе 1 ЖК «Основные положения. Жилищное законодательство» в отдельной статье четко должны быть прописаны способы, посредством которых граждане могут удовлетворять потребность в жилье, поскольку жилищное законодательство должно быть четким, понятным и простым в применении, а каждому члену общества важно использовать доступный и логичный нормативный материал. Действующий ЖК не соответствует этой логике. Так, в абз. 2 п. 2 ст. 25

ЖК указано, что граждане имеют право на «самостоятельный выбор форм и способов улучшения своих жилищных условий...», но нигде в ЖК не приведен более или менее полный перечень этих способов, что являлось бы важнейшей гарантией реализации права на жилище. Отдельные упоминания о них можно найти в нормах п. 4 ст. 3, ст. 22, ст. 23, пп. 1 и 2 ст. 25, ст. 153 и др. ЖК.

Предлагается, таким образом, оптимизировать жилищное законодательство посредством сочетания двух форм систематизации – путем его кодификации и консолидации. Для этого необходимо создание совокупного пакета законодательных актов, регулирующего жилищные отношения в комплексе. При этом ряд институтов, как было показано выше, будет регулироваться Жилищным кодексом, а другие – в качестве базовых актов будут иметь консолидированные комплексные законы. Такую систематизацию жилищного законодательства удобно к тому же осуществлять поэтапно, сконцентрировав, разумеется, первоначальные усилия на подготовке новой редакции Жилищного кодекса Республики Беларусь.

Библиографические ссылки

1. Щемелева, И.Н. Теоретические проблемы систематизации жилищного законодательства Республики Беларусь / И.Н. Щемелева // Вестник Конституционного Суда Республики Беларусь. – 2007. – № 1. – С. 95–102.

2. Свердлык, Г.А. Жилищное правоотношение / Г.А. Свердлык // Жилищное право. – 2008. – № 2. – С. 3–13.

3. Чигир, В.Ф. Договор найма жилого помещения / В.Ф. Чигир. – Минск: Амалфея, 2001. – 368 с.

ПРИНЦИП НЕПРИКОСНОВЕННОСТИ СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ НЕОБХОДИМЫЕ ПРИНЦИПЫ ВЕЩНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Щенникова Лариса Владимировна,

заведующая кафедрой гражданского права федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования

«Кубанский государственный университет» (г. Краснодар),

доктор юридических наук, профессор

shchennikova_larisa@mail.ru

Есть в гражданском праве такая фундаментальная категория, с упоминания которой начинаются кодифицированные гражданские законы, которая составляет основу всей отрасли, «ее ведущее начало» [2, с. 135], создает ее определенность, пронизывает все гражданско-правовые нормы [4, с. 23; 5, с. 49; 7, с. 28; 9, с. 78]. Одновременно, руководит процессами как правотворчества, так и правоприменения, определяя закономерности развития имущественных отношений [8].