



УДК 347.254

ПРИНЦИПЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

Ольга АВРАМОВА,

кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры гражданского права и процесса
Харьковского национального университета внутренних дел

АННОТАЦИЯ

Статья посвящена принципам жилищного права. Установлено, что принципы жилищного права включают в себя общие принципы права, принципы гражданского права и собственные отраслевые принципы. К принципам жилищного права относятся принципы: неприкосновенности жилища, доступности (адекватности) жилища; сохранности жилищного фонда. Принципы жилищного законодательства могут включать в себя: неприкосновенность жилища, доступность (адекватность) жилища; сохранность жилищного фонда; стабильность проживания в жилье, доступность жилья, безопасность проживания. Определено, что принципы жилищного права являются, по своему содержанию и направленности, отличными от принципов гражданского права, но по своей природе относятся к принципам частного права.

Ключевые слова: жилище, принцип, право на жилище, неприкосновенность, доступность, безопасность, стабильность проживания в жилище.

PRINCIPLES OF HOUSING LAW

Olga AVRAMOVA,

Candidate of Law Sciences, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Civil Law and Process
of Kharkiv National University of Internal Affairs

SUMMARY

The article is devoted to the principles of housing law. It is established that the principles of housing law include general principles of law, principles of civil law and own sectoral principles. The principles of housing law include the following principles: the inviolability of the home, the accessibility (adequacy) of the home; safety of housing stock. The principles of housing legislation can include the following: the inviolability of the home, the accessibility (adequacy) of the home; conserving of housing stock; stable residency in housing, safe accommodation; accessibility of housing. It is determined that the principles of housing law are different from the principles of civil law according to their direction, but they by nature belong to the principles of private law.

Key words: dwelling, principle, right to housing, inviolability, accessibility, security, stability of housing.

Вступление. Принципы жилищного права могут рассматриваться в двух аспектах: 1) в качестве самостоятельной категории; 2) как звено механизма правового регулирования жилищных отношений. В последнем случае они должны рассматриваться в целом с иными звеньями механизма правового регулирования. При исследовании принципов жилищного права как самостоятельного понятия осуществляется их выявление и построение в систему. Возможность выделения принципов жилищного права, отличных от принципов гражданского права, может служить одним из многочисленных доказательств существования самостоя-

тельной группы жилищных правоотношений в сфере частного права.

Целью данной статьи является установление принципов жилищного права.

Методы, материалы, которые использовались при исследовании. Материалами исследования послужило национальное, международное законодательство и научные публикации. В частности, на основании применения методов сравнения, критического анализа, применяемых в отношении публикаций Н.К. Галянтича (автореферат диссертационного исследования 2008 г.), А.А. Кармазы (статья 2012 г.), П.И. Седугина (учебник 1998 г.),



выявлены различия и общность предлагаемых различными учеными принципов жилищного права. Метод познания межотраслевых связей дал возможность определить допустимость и сферу применения принципов гражданского законодательства, установленных в ст. 3 Гражданского кодекса Украины. Применение формально-догматического метода позволило выявить принципы жилищного права.

Основная часть. Выявление принципов жилищного права базируется на аналитическом изучении понятийного аппарата принципов права как общетеоретической категории. А.М. Колодий рассматривает принципы права как отправные идеи его бытия, которые выражают важнейшие закономерности, основы данного типа государства и права, являются однопорядковыми с сущностью права и образуют его основные черты, отличаются универсальностью, высшей императивностью и общезначимостью, соответствуют объективной необходимости построения и укрепления определенного общественного строя [1, с. 43]. Его подход базируется на понимании принципа права как идеи. Присоединяется к данной позиции Д.А. Смирнов, однако указывает, что принцип права существует как идея к его нормативному закреплению, определяет принципы права в качестве категории, имеющей целенаправленное субъективно-объективное начало и основательность. По его мнению, принципы права – это закрепленные в нормах права основополагающие требования, соответствующие моральным, политическим и экономическим ценностям общества, направляющие процесс создания и применения норм права [2, с. 36]. При исследовании вопроса о необходимости закрепления принципов права в правовой норме П.А. Шпилевой-Шатский приходит к выводу, что универсальные общепризнанные принципы права исходят из естественных прав и свобод человека, в них выражены общечеловеческие ценности, а, следовательно, они не нуждаются в правовом закреплении и имеют более широкую основу, чем норма права [3, с. 62]. Е.Р. Сушко определяет задание принципов позитивного права: 1) формирование позитивного права; 2) формирование однородных критериев разработки норм права;

3) закрепление основ общественного строя; 4) служат методологической основой дальнейшего развития и совершенствования юридических норм [4, с. 48]. Анализируя указанные научные позиции, высказанные в отношении принципов права, можно прийти к заключению о существовании взаимосвязанных понятий: принципов права и принципов законодательства. Первый вид принципов представляет широкую систему принципов в виде идей, общечеловеческих ценностей, фундаментальных направлений развития правовой материи, в частности это принципы справедливости, автономии личности, добросовестности. Данные принципы включают и принципы законодательства, которые обязательно нормативно закрепляются, чем и отличаются от принципов права. Принципы законодательства в силу нормативного закрепления становятся одним из источников законодательства, а поэтому требуют большей детализации. Несмотря на определенную абстрактность принципов законодательства они могут применяться судьями для выведения вектора правового регулирования при отсутствии иного источника права.

При выделении принципов жилищного права/законодательства необходимо учитывать правовую природу жилищного права, наличие частноправовых и публично-правовых начал в нормах жилищного права. По данному поводу А.А. Кармаза указывает, что жилищное право из-за комплексного характера содержит публично-правовые и частноправовые принципы, исходя из диспозитивного содержания жилищных прав [5, с. 188]. Следует обратить внимание, что исследовательница ставит на первое место публично-правовые принципы, однако характеризует содержание жилищных прав исходя из диспозитивности. Диспозитивность в гражданском праве состоит из следующих элементов: воля, интерес, инициатива, свободное усмотрение субъектов гражданских прав [6, с. 8]. Допуская, что жилищное право носит комплексный характер, сложно согласится с исключительным диспозитивным содержанием жилищных прав, т.к. именно в жилищных правоотношениях не может усматриваться полнота диспозитивности, она имеет пределы своего применения, допол-

няется императивностью, например, при социальной модели удовлетворения потребности проживания в жилье или управлении жилищным фондом. В связи с чем возникает вопрос о соотношении частноправовых и публично-правовых принципов в жилищном праве. Для ответа обратимся к сущности жилищного права.

Вектор жилищного права направлен на удовлетворение потребности человека проживать в жилище. Эта потребность носит частноправовой характер, т.к. связана с удовлетворением материального интереса, имеющего имущественный характер. Соотношение права на проживание с имущественным правом базируется на позициях украинского и европейского законодательства. Так, в абз. 2 ч. 2 ст. 3 Закона Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» закреплено, что имущественными правами, которые могут оцениваться, признаются любые права, связанные с имуществом, отличные от права собственности, в том числе права, которые являются составными частями права собственности, а также другие специфические права и права требования [7]. С точки зрения Европейского суда по правам человека, если определенное право имеет публично-правовое происхождение, то это не препятствует признанию этого права «гражданским» при условии, что осуществление такого права непосредственно связано с экономическими интересами частного лица [8, с. 208]. Исходя из этого можно прийти к выводу, что получение жилья для проживания представляет определенный экономический интерес, ценность для человека, т.к. наличие или отсутствие жилья для проживания влияет на статус лица. Безусловно, право на жилье связано с естественными правами человека на жизнь и охрану здоровья, но с момента получения жилища, право на жилье (аспект обеспечения и приобретения жилья) трансформируется в право на проживание, что имеет значительную экономическую составляющую, а, следовательно, соотносится с широким пониманием имущества. Столь длинные рассуждения позволяют определить первичность именно в частноправовых принципах для жилищного права.



Внося принципы жилищного права в сферу частного права, следует присоединиться к выводам Ю.Р. Барышниковой, которая указывает, что принципы частного права обладают определёнными чертами нормативности и представляют собой наиболее общие положения, включённые в содержание основных институтов и норм частного права с высокой степенью обобщённости. Принципы частного права проявляют свою отраслевую специфику в соответствующих комплексных образованиях системы права, оставаясь универсальными межотраслевыми средствами объединения частноправовой сферы [9, с. 8]. Таким образом, принципы гражданского права, нормативно закреплённые в ст. 3 Гражданского кодекса Украины, проявляются как универсальные принципы частного права в жилищном праве и являются первым общим уровнем принципов жилищного права, в частности это: 1) недопустимость произвольного вмешательства в сферу личной жизни человека; 2) недопустимость лишения права собственности, кроме случаев, установленных Конституцией Украины и законом; 3) свобода договора; 4) свобода предпринимательской деятельности, не запрещённой законом; 5) судебная защита гражданских прав и интересов; 6) справедливость, добросовестность и разумность [10]. Например, принцип свободы договора прослеживается при подписании типового договора на предоставление жилищно-коммунальных услуг. Об этом свидетельствует содержание п. 4 ст. 13 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах»: с предложением о заключении договора о предоставлении коммунальных услуг или внесении изменений в него может обратиться любая сторона, предоставив письменно другой стороне проект соответствующего договора (изменений к нему), составленный в соответствии с типовым договором [11]. Такие принципы как недопустимость произвольного вмешательства в сферу личной жизни человека и недопустимость лишения права собственности в жилищном праве объединены в единый принцип – неприкосновенности жилища. Принципы справедливости, добросовестности и разумности выступают внешними принципами как для частного, так и жилищного права,

поскольку это принципы «духа» права, проявляющие значение и ценность права для общества. Эти принципы должны учитываться при установлении способов удовлетворения жилищно-коммунальных услуг, а поэтому наиболее ярко проявляются в принципе доступности жилья.

Принципы жилищного законодательства (как единая система) в современном украинском праве не установлены. Следует обратить внимание, что принципы жилищного права Украины рассматриваются на уровне теоретического обсуждения, поэтому обратимся к их анализу. Н.К. Галантич обосновывает следующую систему основных принципов жилищного права: неприкосновенности жилища, свободы выбора места жительства, приоритетности прав человека, гарантированности правовой защиты при выселении из жилья, свободы реализации права на жилье, доступности пользования жилым фондом, целевого использования жилья [12, с. 15]. В предложенной системе принципов принцип неприкосновенности жилища поставлен на первое место. В п. 1 ст. 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод установлен принцип неприкосновенности: каждый имеет право на уважение его личной и семейной жизни, его жилища и корреспонденции [13]. «Уважение к жилищу» в аспекте практики Европейского суда по правам человека выступает широкой категорией, которая применяется как в отношении проведения обысков в жилье, вторжения в частную жизнь, так и выселения из жилища (например, дело «Ларкос против Кипра» 1999 г.) и лишения жилья (дело «Коннорс против Соединённого Королевства» 2004 г.). Исходя из широкого понимания неприкосновенности жилища как принципа, устанавливающего невозможность вмешательства в сферу частных связей человека с жильем (состоят из элементов охраны частной жизни, происходящей в жилище; достаточных и длительных связей, возникающих при проживании в жилье), а также незаконного вторжения и лишения жилья. Неприкосновенность жилища как принцип направлен на обеспечение стабильного проживания в жилье. Поэтому можно такие принципы жилищного права, предлагаемые Н.К. Галантичем, как неприкосновенность жилища, приоритетность прав человека, гарантиро-

ванность правовой защиты при выселении из жилья объединить в один единый принцип – неприкосновенности жилища. Также хотелось бы обратить внимание на такой предлагаемый принцип, как «свобода выбора места жительства», полностью поддерживая данный принцип в аспекте полноты осуществления прав человека, в жилищном праве этот принцип должен применяться с учётом правил, закреплённых в п. 4 ст. 7 Директивы Совета Европейского Союза 2003/9/ЕС от 27 января 2003 г., определяющей минимальные стандарты приёма лиц, ищущих убежища: государства-члены могут увязать положения о материальных условиях приёма с фактическим проживанием заявителя в определенном месте [14]. Определение минимальных стандартов убежища для украинского жилищного права является достаточно новым направлением и поэтому требует отдельного осмысления.

Принципы, предлагаемые Н.К. Галантичем, поддерживает А.А. Кармаза и предлагает такие принципы жилищного права: гарантированность правовой защиты жилищных прав; законность; диспозитивность; стабильность жилищных отношений; обоснованность актов государственной власти и органов местного самоуправления по распределению и предоставлению жилья, находящегося в государственной или коммунальной собственности; невозможности наложения ареста на жильё, которое уже находится под арестом; предупреждения правонарушений по жилью; взаимной ответственности личности и государства [5, с. 191]. В этой системе принципов происходит смешение как общих принципов права (законность), так и гражданского права (диспозитивность, гарантированность правовой защиты жилищных прав), жилищного права (стабильность жилищных отношений). Такой выделяемый принцип, как «невозможность наложения ареста на жильё, которое уже находится под арестом», сложно определить, как принцип в силу того, что принцип – это фундаментальное начало, применяемое ко всей жилищно-правовой материи, и данное начало не может сводиться к частным процессуальным правилам.

Если обратиться к трудам П.И. Седукина, то учёный относит к числу принципов жилищного права: недопустимость произвольного лишения жилища (одно



из проявлений неприкосновенности жилища); доступности для граждан условий найма жилых помещений; неприкосновенности жилища; общедемократического, гуманистического отношения к гражданам; цивилизованного использования жилища [15, с. 31, 32, 33]. Как и в вышеуказанных позициях, первичность в принципах жилищного права предоставляется неприкосновенности жилища. Поэтому можно считать полностью доказанным и обоснованным выделение первого принципа жилищного права, как неприкосновенность жилища.

Следующим принципом жилищного права, признанным на международном уровне, выступает принцип достаточности (адекватности) жилища. Этот принцип установлен в ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах, определяется как право на достаточное жильё [16]. Комитет ООН по экономическим, социальным и культурным правам подчеркивает, что право на достаточное жилище не должно толковаться узко. Характеристики права на достаточное (адекватное) жильё уточняются главным образом в общих комментариях Комитета № 4 (1991 г.) о праве на достаточное жилище и № 7 (1997 г.) о принудительном выселении. Право на достаточное (адекватное) жилище содержит такие свободы: защита от принудительного выселения и произвольного лишения жилища; свобода от произвольного вмешательства в свой дом, конфиденциальность семьи; свобода выбора места проживания и передвижения. Право на достаточное жилище содержит права: безопасности владения, реституции жилья, равный и недискриминационный доступ к адекватному жилищу, участие в принятии решений по жилищным вопросам на национальном уровне и уровне объединений жильцов. Для того, чтобы жилище было достаточным (адекватным), оно должно минимально отвечать следующим критериям: безопасность владения; доступность услуг, материалов, объектов и инфраструктуры (в частности, адекватная санитария, наличие энергии для приготовления пищи, отопления, освещения, хранения продуктов питания и утилизация отходов); жилище не является адекватным, если его стоимость угрожает или компрометирует пользование жильем других прав человека (доступное соотношение стоимости жилищно-коммунальных услуг,

аренды); жильё не является адекватным, если оно не гарантирует физической безопасности или не обеспечивает достаточное пространство, а также не выполняет защиту от холода, влаги, тепла, дождя, ветра, других угроз здоровью; местонахождение: жилище не является адекватным, если оно отключено от возможности трудовой занятости, медико-санитарных услуг, школ, центров по уходу за детьми и других социальных объектов, или если они находятся в загрязненных или опасных местах; жильё не является адекватным, если оно не уважает и не учитывает выражение культурной самобытности [17, с. 3, 4]. Анализируя приведённые положения, можно чётко определить второй принцип жилищного права – достаточность (адекватность) жилья. Этот принцип имеет частноправовую и публично-правовую природу. Данный принцип является очень широким, поэтому из него можно выделять принцип стабильности проживания в жильё, доступности жилья (возможность приобретения жилья по доступным ценам, доступным способом и доступность в оплате жилищно-коммунальных услуг); безопасности жилья.

Следует предложить принцип сохранности жилищного фонда, который предусматривает формирование органов управления на уровне государства или органов местного самоуправления или общественных организаций с полномочиями в сфере жилищного строительства, учета жилья, его распределения, проведения инвентаризации, контроля за строительством, качеством строительных материалов и т.д.

Выводы. На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы: 1) принципы жилищного права включают в себя общие принципы права, принципы гражданского права и собственные отраслевые принципы; 2) к принципам жилищного права относятся принципы: неприкосновенности жилища, доступности (адекватности) жилища; сохранности жилищного фонда; 3) принципы жилищного законодательства могут включать в себя: неприкосновенность жилища, доступность (адекватность) жилища; сохранность жилищного фонда; стабильность проживания в жильё, безопасность проживания, доступности жилья (возможность приобретения жилья по доступным ценам, доступным способом и доступ-

ность в оплате жилищно-коммунальных услуг); 4) принципы жилищного права являются, по своему содержанию и направленности, отличными от принципов гражданского права, по своей природе относятся к принципам частного права.

Список использованной литературы:

1. Колодій А.М. Принципи права: генеза, поняття, класифікація та реалізація. Альманах права. 2012. Вип. 3. С. 42–46.
2. Смирнов Д.А. О понятии принципов права. Общество и право. 2012. № 4 (41). С. 29–37.
3. Шпилевой-Шатский П.А. Обще-признанные принципы права: понятие и логика содержательного формирования. Бизнес в законе. 2012. № 1. С. 62–64.
4. Сушко Є.Р. Принципи права: ознаки, завдання та класифікація. Збірник наукових праць Львівського державного інституту новітніх технологій та управління імені В'ячеслава Чорновола. Серія «Юридичні науки»; за заг. ред. О.І. Сушинського. Львів: ЛДІНТЕУ ім. В. Чорновола, 2006. Вип. 1. С. 43–53.
5. Кармаза О.О. Принципи житлового права. Науковий вісник Національного університету державної податкової служби України (економіка, право). 2012. № 4 (59). С. 188–192.
6. Прохорко Т.Н. Диспозитивность как принцип российского гражданского права: автореф. дис. на соиск канд. юрид. наук: 12.00.03. Пермь: Пермский государственный университет. 2010. 26 с.
7. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12 липня 2001 року № 2658-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2658-14?nreg=2658-14&find=1&text=%EA%EE%F0%E8%F1%F2&x=0&y=0#w11>
8. Карнаух Б.П. Поняття майна в контексті статті 1 Протоколу № 1 до Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Проблеми законності. 2016. № 132. С. 205–214.
9. Барышнікова Ю.Р. Принципы частного права: теоретико-правовое исследование: автореф. диссерт на соиск. ученой степени канд. юрид. наук:



12.00.01. Казань: Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина. 2006. 28 с.

10. Цивільний кодекс України: Закон України от 16.01.2003 № 435-IV. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

11. Про житлово-комунальні послуги: Закон України от 09.11.2017 № 2189-VIII. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2189-19/page>.

12. Галянтич М.К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: автореферат дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 Цивільне право, сімейне право, цивільний процес, міжнародне приватне право. Київ: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2008. 40 с.

13. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод: дата підписання: 04.11.1950 р. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995_004?find=1&text=%E6%E8%E2%EB#w11.

14. Директива Совета Европейского Союза 2003/9/ЕС от 27 января 2003 г., определяющая минимальные стандарты приёма лиц, ищущих убежища. URL: <http://evolutio.info/content/view/1033/175>.

15. Седугин П.И. Жилищное право. Учебник для вузов. Москва: Изд-во НОРМА-ИНФРА. 1998. 320 с.

16. Міжнародний пакт про економічні, соціальні та культурні права. URL: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/995_042.

17. The Right to Adequate Housing. Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights. 2009. Fact Sheet № 21/Rev.1 URL: https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Аврамова Ольга Евгеньевна – кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права и процесса Харьковского национального университета внутренних дел

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Avramova Olga Evgenyevna – Candidate of Law Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Civil Law and Process of Kharkiv National University of Internal Affairs