

Паевская Светлана Леонидовна

старший преподаватель

ЧОУ ВО «Санкт-Петербургский университет

технологий управления и экономики»

г. Санкт-Петербург

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ В РОССИИ

Аннотация: в статье рассматривается закрепленное Конституцией Российской Федерации – право на жилище. Анализируются различные вопросы, возникающие в процессе осуществления прав и выполнения обязанностей в жилищной сфере.

Ключевые слова: жилище, гарантии, ограничения, собственность, судебная защита.

История прав и обязанностей, связанных с жилищем, уходит своими корнями в древние времена. С момента появления человека на Земле возникла необходимость в создании жилища и определении прав на него. В различных культурах и эпохах существовали разные подходы к урегулированию отношений, связанных с жилищем.

В настоящее время вопросы, связанные с жилищными правами и обязанностями, также остаются актуальными и вызывают множество проблем при их решении. Изменения, происходящие как в обществе, так и в экономике страны сказываются на необходимости установления новых правил в области жилищных отношений. Проблемы, связанные с нехваткой жилья, арендой и коммерциализацией жилищного фонда, требуют разработки новых мер для обеспечения жилищных прав и выполнения обязанностей.

С появлением социальных государств и увеличением общественного сознания началось активное участие государства в решении проблем, связанных с жильем. Были разработаны правила и стандарты, определяющие минимальные требования и качество жилых помещений. Внедрение крупных жилищных

программ, помогло частично решить проблемы с жильем для определенных групп населения.

Право на жилище является одним из основных социально-экономических прав граждан. В России эта проблема особенно актуальна, так как после распада Советского Союза, произошли монументальные изменения в жилищной сфере. Граждане России до сих пор сталкиваются с проблемами при реализации своих прав на жилище, именно поэтому хочется осветить эту насущную тему, а также возможные перспективы улучшения ситуации.

Жилищные права – это основные права, которые гарантируются Конституцией РФ и принадлежат каждому человеку от рождения. Они включают в себя право на жилье, его защиту и сохранность, а также свободу выбора места проживания [2].

Право на жилище содержит в себе не только право на проживание в определенном помещении или жилом доме, но и право на обладание и пользование им (право собственности). Государство должно обеспечивать возможность для осуществления этого права, предоставляя своим гражданам доступное и безопасное жилье.

В российском законодательстве содержатся нормы, которые регулируют отношения в сфере права на жилище. К таковым, например, относятся правила о предоставлении жилья в аренду или собственность, об условиях и порядке съема жилья, о возможности приобретения жилых помещений в ипотеку и др.

Конституция Российской Федерации (далее – РФ) также предусматривает, положение, закрепляющее обязанность государства принимать меры по ликвидации жилищной необеспеченности граждан, улучшению условий проживания многодетных семей, нуждающихся в особых социальных гарантиях, а также других категорий [2].

Основной закон России выполняет важную роль в охране права на жилище. Он определяет обязанности государства в области жилищного строительства, обеспечения доступности и качества жилищного фонда, а также защиты граждан от незаконного выселения и бездомности.

Из него также следует необходимость обеспечения равновесия конституционно важных интересов между собственником (приобретателем) жилого помещения и проживающими в нем гражданами. Причем ключевым элементом в достижении данного баланса является предотвращение приобретения статуса – бездомный у выселяемых лиц.

Кроме того, данный нормативно-правовой акт обеспечивает охрану права на жилище путем запрета дискриминации и нарушающих право на жилище действий, предусматривая право на защиту в случае нарушения, включая доступ к судебной защите и компенсацию за причиненный вред.

По общему правилу ограничение права на жилище в Конституции России возможно в определенных случаях и по определенным условиям, связанным с общественной безопасностью и интересами государства, при этом должен обязательно соблюдаться принцип справедливости и защиты прав граждан.

Но, существуют и особые случаи ограничения права на жилище.

1. Во-первых, *решение суда об эвакуации жильцов из аварийного, опасного или разрушающегося жилого помещения*. Такие меры принимаются для обеспечения безопасности граждан и предотвращения чрезвычайных ситуаций.

2. Во-вторых, *применение санкций в отношении лиц, совершивших преступление или нарушение закона*. По решению суда, гражданин может быть выселен из своего жилого помещения, если оно находится в государственном или муниципальном владении. Эта мера направлена на обеспечение исполнения наказания и предотвращение повторных преступлений.

3. В-третьих, *неуплата задолженности по коммунальным услугам*. В соответствии с законом, жилой объект может быть отключен от коммунальных сетей, это ограничение является мерой принудительного взыскания убытков и поощрения граждан к соблюдению своих обязательств.

Конституция РФ устанавливает основные принципы и гарантии в сфере жилищных прав граждан. Она признает жилище одним из основных прав человека и гражданина и обязуется обеспечивать его доступность и сохранность.

Среди основных гарантии жилищных прав, закрепленных в Конституции РФ, можно выделить следующие:

- создание условий для достойного жилья и поддержка программ по его строительству и реновации;
- обеспечение гражданам права собственности на жилище и их защиту от незаконного ограничения;
- обеспечение возможности безопасного проживания граждан и предотвращение принудительного переселения без соответствующей компенсации;
- обеспечение доступности жилья для малоимущих граждан и семей с детьми;
- обязанность защищать граждан от незаконных выселений и насильственного ограничения их жилищных прав [2].

Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ) предусматривает ряд механизмов реализации прав на жилье. Одним из основных является предоставление жилья из государственного или муниципального жилищного фонда.

Кроме того, ЖК РФ предусматривает также возможность улучшения жилищных условий посредством переселения на улучшенную жилую площадь при условии, что это не противоречит интересам семьи и не нарушает прав других граждан [1].

Еще одним вариантом реализации прав на жилье является приобретение жилого помещения в собственность. Граждане могут приобретать жилье самостоятельно, или с помощью программ государственной поддержки жилищного строительства, где предусмотрены льготные условия приобретения жилья для различных категорий.

Кроме того, проблема доступности жилья также связана с недостаточной инфраструктурой. Во многих регионах отсутствуют необходимые социальные объекты, такие как школы, детские сады и медицинские учреждения, что делает проживание в этих местах невозможным или неудобным.

Одной из главных проблем, как уже говорилось, является доступность жилья для граждан с различным уровнем достатка. Огромное количество людей

живет в непригодных условиях, проживает в коммунальных квартирах или бездомны. Большинство граждан не могут получить квалифицированную юридическую помощь при решении проблем, связанных с жильем, что ведет к проблемам с оформлением права собственности или льготных кредитов на жилье.

Причинами такого явления являются несколько факторов:

во-первых, спрос на жилье значительно превышает его предложение. Большинство городов нашей страны испытывает нехватку доступного жилья, что приводит к росту цен;

во-вторых, на рынке доминируют коммерческие застройщики, которые ориентируются в основном на прибыль, а не на доступность для граждан. Более того, нередки случаи монополизации рынка некоторыми компаниями, что также сказывается на росте цен.

Для решения данной проблемы следует разработать и внедрить специальные программы по строительству доступного жилья, установить жесткий контроль над ценами и условиями продажи, а также привлекать инвестиции в сферу жилищного строительства.

Социальное жилье является одним из важнейших аспектов социальной поддержки граждан, позволяющих им обеспечить себя временным или постоянным жильем. Однако в России непропорционально низкое количество социальных жилых объектов по сравнению с количеством нуждающихся в них граждан. Это приводит к формированию огромных очередей на получение социального жилья и оставляет людей без возможности обеспечить себя адекватными жилищными условиями.

Решение проблемы недостаточной обеспеченности социальными квартирами является важным шагом по обеспечению достойных жилищных условий для людей и повышению их качества жизни. Только путем совместных усилий государства, общественных организаций и граждан возможно решить эту проблему и создать гармоничное общество, в котором каждый имеет доступ к безопасному и комфортному жилью.

Серьезной проблемой также является коррупция в сфере жилищных отношений. Подкуп чиновников и теневые схемы при получении жилья являются распространенными явлениями. Это объективно приводит к тому, что достойные граждане не могут получить должное жилищное обеспечение.

Коррупция является системной и распространенной проблемой в России. Она влияет на всех граждан без исключения, вливаясь во все сферы жизни – от экономики и политики до повседневных дел. Взятки, взяточничество и привилегии для «правильных» людей стали обыденностью, что приводит к искажению законодательства и дискриминации других граждан.

Бюрократическая волокита также играет роль в создании трудностей для людей. Слишком много бумажной работы, неэффективные и запутанные процедуры, отсутствие прозрачности и логической последовательности в органах государственной власти – все это создает огромные преграды для обычных граждан, желающих получить какую-либо услугу или решить проблему квартирного вопроса.

Еще один вопрос, требующий внимания – это низкая квалификация специалистов, занимающихся жилищными правоотношениями. Недостаточно компетентных юристов, а также сотрудников различных жилищных организаций для решения порой достаточно сложных и столь важных вопросов защиты прав граждан.

Для улучшения ситуации необходимо усилить государственную поддержку граждан в реализации их прав на жилище. Это может быть достигнуто посредством увеличения объемов жилищного строительства, предоставления беспроцентных кредитов или субсидий на покупку жилья. Дополнительно, государство может на законодательном уровне разрабатывать различные программы социального жилья для нуждающихся граждан.

Государственное регулирование в сфере социальной и жилищной политики реализуется при ресурсном сопровождении Президента РФ, в рамках полномочий, которые провозглашены Конституцией РФ. Глава государства определяет

главные направления жилищной политики; он координирует и регулирует действия в системе управления.

Необходим четкий и строгий контроль, соответствующий регламент исполнения указов Президента РФ во всей стране, во всех ее регионах. Хотелось бы видеть реальные отчеты чиновников на местах о конкретных действиях, систему штрафных и иных санкций за невыполнение поставленных задач, за бездействие и вседозволенность, требуется предоставление прозрачной финансовой отчетности.

Главной целью повышения эффективности государственного управления в сфере обеспечения жильем должно являться повышение качества жизни населения, создание удобной среды проживания.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 22.04.2024, с изм. от 25.04.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2024) // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 02.08.2024).

2. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 14.03.2020) (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 02.08.2024).