

*на правах рукописи*

Давлетова Минзалия Ишдаветовна

**Субъективное гражданское право на жилое помещение:  
нормативные основания и некоторые проблемы  
правовой охраны**

Специальность 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право;  
семейное право; международное частное право

Автореферат  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Казань -2003

Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина»

Научный руководитель: доктор юридических наук, профессор  
Фаткудинов Зефар Максумович

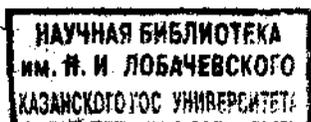
Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор  
Егиазаров Владимир Абрамович  
кандидат юридических наук, доцент  
Ситдикова Любовь Борисовна

Ведущая организация: Чувашский государственный Университет

Защита диссертации состоится «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. в \_\_\_\_\_ часов на заседании диссертационного совета Д.212.081.13 на соискание ученой степени доктора юридических наук при Казанском государственном университете по адресу: 420008, Казань, ул. Кремлевская, д. 18, ауд. 326.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке им. Н.И. Лобачевского Казанского государственного университета.

Автореферат разослан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.



Ученый секретарь  
диссертационного совета  
кандидат юридических наук, доцент



0-582

А.Р. Каюмова

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Выбранная диссертантом проблематика из области жилищных правоотношений имеет актуальный характер для современного российского частного (гражданского) права.

Своевременность исследования определяется тем, что жилищная проблема стала сегодня одной из важнейших задач российского государства и общества. При этом само жилище является одним из главных материальных условий жизни человека наряду с пищей, одеждой, водой, воздухом и т.д.

Актуальность объясняется также и проводимой реформой жилищно-коммунального хозяйства. Среди последних основополагающих нормативных актов можно отметить, например, Постановление Государственной Думы Федерального Собрания РФ от 22 января 2003 г. № 3562-Ш ГД «Об обращении Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации к Председателю Правительства Российской Федерации М.М.Касьянову о мерах по реформированию и модернизации жилищно-коммунального комплекса». Известно, что в России существует проблема обеспечения жилыми помещениями малоимущих граждан, военнослужащих, сотрудников органов внутренних дел и членов их семей, которая должна найти свое реальное разрешение на законодательном уровне.

Указом Президента Российской Федерации «О реформе жилищно-коммунального хозяйства» от 28 апреля 1997 г. № 425 одобрена концепция реформы в соответствующей области жилищных отношений. Концепция определяет цели и основные пути реорганизации жилищно-коммунального хозяйства, включая совершенствование системы управления, обеспечение государственного регулирования и контроля в этой сфере. Она предусматривает также реформирование системы финансирования жилищно-коммунального хозяйства, обеспечение социальной защиты населения и федеральные стандарты перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг. Данная концепция была изначально призвана обеспечить, прежде всего, субъективные права малообеспеченных слоев населения в рамках договора социального найма жилья (ст. 672 ГК РФ).

Регулирование жилищных отношений носит довольно сложный характер и осуществляется главным образом на базе сочетания принципов жилищного и гражданского законодательства. Все это повышает необходимость углубленного изучения основных жилищно-правовых и иных правовых категорий в сфере регулирования жилищных отношений, без правильного научного представления о которых невозможно надлежащее применение действующего законодательства. В связи с этим особую значимость приобретает анализ оснований нормативного регулирования (нормативных оснований) субъективного права на жилье. Конечно, тут следует обратить внимание и на существование некоторых противоречий между отдельными нормативными актами (их составными частями) по вопросам регулирования указанного права. Наличие таких правовых кол-

лизий обуславливает трудности в процессе правоприменения соответствующих правовых предписаний и требует выработки научных рекомендаций по их устранению. Кроме того, нельзя не отметить существование противоречий в судебной практике, порожденных, прежде всего, некоторым несовершенством законодательной базы. Это нашло свое отражение в ряде обобщений судебной практики, проведенных, в том числе, и на региональном уровне<sup>1</sup>. Указанные сложности судебной практики требуют адекватного научного осмысления.

**Состояние научной разработанности тематики диссертационного исследования.** Проблемы осуществления и защиты закрепленного в Конституции РФ права граждан на жилище рассматриваются многими учеными-правоведами как в рамках конституционно-правовых, так и в иных специальных отраслевых исследованиях: В.П. Грибановым, И.М. Исрафиловым, К.В. Кияненко, И.Б. Мартковичем, В.П. Скрипко, Ю.К. Толстым, И.А. Фаршатовым и др. В частности, в научной литературе ведется дискуссия о структуре и юридической природе субъективного права на жилище.

Достаточно сложным является в юридической науке и вопрос о правовой природе права на жилище. С одной стороны, это признается конституционно-правовым институтом, и соответственно, правовой базой для развития и совершенствования жилищного законодательства, всей системы жилищных отношений. С другой стороны, данное право осуществляется и защищается разноотраслевыми правовыми средствами, в том числе и средствами гражданско-правового характера. Соответственно, на сегодняшний день в юридической науке возникла необходимость выявления корреляционных связей гражданского права в рамках проблемы осуществления и защиты субъективного права на жилище.

Специальная научная проблематика, связанная с субъективным гражданским правом на жилое помещение, рассматривалась в ряде диссертационных исследований последних лет (Агапов С.В., Агафонова Н.Н., Малюткина-Алексеева И.А., Савельев Д.Б., Сокол П.В., Титов А.А.). Близким по предмету исследования можно было бы признать работу Е.Р. Сухаревой («Приватизация и осуществление права собственности на приватизированные жилые помещения»). Вместе с тем, эта работа, как и обозначенные выше исследования, посвящены лишь отдельным вопросам реализации субъективного права на жилые помещения. К тому же, назрела необходимость учета изменений в законодательстве и правоприменительной практике России и субъектов Федерации, связанных с субъективным правом на жилое помещение и произошедших в последние годы.

Изложенные доводы об актуальности заявленной темы диссертации, а также состояние научной разработанности соответствующей проблема-

---

<sup>1</sup> См., например: Обобщение судебной практики гражданских дел по жилищным спорам, рассмотренным Стерлитамакским городским судом Республики Башкортостан в 2002 году // Архив Стерлитамакского городского суда за 2002-2003 гг.

тики позволяют сформулировать **цель и задачи диссертационного исследования.**

**Целью исследования** является осуществление комплексного сравнительного научного анализа субъективного гражданского права на жилое помещение на примере современного законодательства Российской Федерации и Республики Башкортостан, а также практики его применения. Исходя из указанной цели, автор ставит следующие задачи:

1. Исследовать понятие и содержание субъективного гражданского права на жилое помещение.
2. Дать определение и провести комплексный анализ современных нормативных оснований субъективного гражданского права на жилое помещение.
3. Выявить особенности правовой охраны субъективного гражданского права на жилое помещение в субъектах Российской Федерации на примере Республики Башкортостан.
4. Исследовать гражданско-правовые средства обеспечения граждан жилыми помещениями.
5. Разработать рекомендаций по совершенствованию гражданского и жилищного законодательства в контексте заявленной цели диссертационного исследования.

**Объекты диссертационного исследования.** В основу диссертации положены новейшее гражданское и жилищное законодательство, судебная и иная юридическая практика, а также исследования ведущих отечественных ученых в области теории права, конституционного и гражданского права. Автор в диссертационной работе использует положения жилищного законодательства и юридический эмпирический материал как федерального, так и регионального (Республика Башкортостан) уровней.

**Теоретическая база диссертационного исследования.** В своей работе диссертант обращается к богатейшей отечественной научной мысли. В диссертационном исследовании автор опиралась на труды российских ученых-правоведов, в том числе специалистов в области теории права, конституционного права, гражданского и жилищного права, обращалась к работам представителей иных отраслевых юридических наук. По существу, центральное место в теоретической базе настоящего исследования занимают труды, посвященные вопросу о сущности правовой категории «субъективное право». Среди ряда последних работ в этой области следует отметить статью Крашенинникова Е.А. «Интерес и субъективное гражданское право»<sup>2</sup>.

**Методологической основой** настоящего диссертационного исследования является исторический метод, метод сравнительного правоведения, системно-структурного и логического анализа. Работа строится на критическом осмыслении теоретического и практического материала в иссле-

<sup>2</sup> Крашенинников Е.А. Интерес и субъективное гражданское право // Известия высших учебных заведений. Правоведение. - 2000. - № 3. - С.133-141.

дуемой области и подчинена логике правореализационного процесса.

**Научная новизна** диссертационного исследования состоит в том, что в нем впервые в отечественной правовой науке на основе сравнительного анализа нормативного массива и материала юридической практики Российской Федерации и Республики Башкортостан комплексному исследованию подверглось субъективное гражданское право на жилое помещение. Автором дано определение субъективного права, обоснованна его гражданско-правовая природа и некоторый межотраслевой характер, исследовано соотношение указанного права и конституционного права на жилище, выявлены и классифицированы виды этого права. В диссертации субъективное гражданское право на жилое помещение автором понимается как в известной мере различающееся, но все же единое по своей сути, независимо от вещно-правового или обязательно-правового основания своего возникновения. Кроме того, в диссертации исследованы и определены нормативные основания субъективного гражданского права на жилое помещение, дано авторское определение жилищного законодательства. При осуществлении комплексного и в допустимой мере межотраслевого анализа правовой охраны субъективного гражданского права на жилое помещение диссертантом выявлены особенности реализации данного права, специфика юридических средств его правовой охраны, а также указано на существование проблем в данной сфере.

В диссертации разработаны следующие положения и выводы, которые отражают научную новизну диссертационного исследования и выносятся диссертантом на защиту:

1. В соответствии со сложившимся в юридической литературе пониманием субъективного права субъективное гражданское право на жилое помещение следует определить как вид и меру возможного поведения управомоченного лица, которое (поведение) складывается по поводу жилого помещения, принадлежащего этому лицу на том или ином правовом основании. Указанное субъективное право выступает правовым средством удовлетворения частных, в данном случае жилищных интересов правообладателя. Отмеченное удовлетворение, в свою очередь, является целью реализации названного субъективного права.

2. Субъективное право конкретного лица на определенное жилое помещение есть субъективное гражданское (частное) право. Оно возникает, главным образом, в силу гражданско-правовых юридических фактов - действий (сделок). Юридические факты-события (рождение, смерть человека и др.) могут быть элементами юридического состава, влекущего возникновение указанного субъективного гражданского права. Существует это право исключительно в гражданских правоотношениях, в рамках которых данному праву противостоят соответствующие обязанности. Реализация рассматриваемого права обеспечивается, в первую очередь, при помощи гражданско-правовых средств.

3. Субъективное право на жилое помещение хотя и является субъективным гражданским правом, но носит, в известной мере, межотраслевой

характер, не изменяющий, однако, его гражданско-правовую природу. Такой характер данного субъективного права проявляется, во-первых, в субъектном составе правоотношений, в рамках которых существует субъективное право на жилое помещение (участие публично-правовых образований), во-вторых, в структуре юридических фактов, влекущих возникновение субъективного права на жилое помещение (в ряде случаев необходимы административно-правовые действия), в-третьих, в установлении публично-правовых средств, обеспечивающих реализацию данного права (меры публично-правовой ответственности и проч.), в-четвертых, в его нормативных основаниях. Наиболее ярко межотраслевой характер субъективного права на жилое помещение проявляется в правоотношениях по социальному найму жилья.

4. Анализ соотношения конституционного права на жилище (ст.40 Конституции РФ) и субъективного гражданского права на жилое помещение приводит к выводу о том, что субъективное гражданское право на жилое помещение есть реализованное конституционное право на жилище. Конституционное право на жилище, представляющее собой возможность обладания жилым помещением, а также базовое нормативное основание субъективного гражданского права на жилое помещение, при наличии соответствующих юридических фактов, в основном гражданско-правового характера, преобразуется в субъективное гражданское право на жилое помещение. При этом реализация конституционного права на жилище не может быть осуществлена без применения гражданско-правовых средств, в первую очередь, соответствующих гражданско-правовых договоров.

5. Субъективное гражданское право на жилое помещение по своему строению может быть как простым, так и сложным. В первом случае оно включает в себя: возможность (право) требовать определенного поведения в отношении данного жилья от обязанных лиц; право на собственные действия, выражающиеся здесь во владении и пользовании (либо только в пользовании) жилым помещением, а также зачастую и реализации правомочия распоряжаться им в тех или иных установленных пределах; возможности защищать свое право всеми доступными средствами. Во втором случае, наряду с отмеченными правомочиями, данное субъективное право включает еще и возможность получения (приобретения) жилого помещения по установленным правовыми нормами основаниям.

6. Нужно различать, субъективное гражданское право на жилое помещение вещно-правового характера и субъективное гражданское право на жилое помещение обязательно-правового характера. Первое субъективное право есть субъективное право собственности на жилое помещение, а также в некоторых ситуациях и иные вещные права на него (хозяйственного ведения и др.). Субъективное право на жилое помещение второго вида возникает, существует и прекращается в договорных отношениях по найму жилья. Кроме того, обязательно-правовое субъективное гражданское право на жилое помещение имеет место и у членов семьи собственника жилого помещения.

7. Нормативными основаниями субъективного гражданского права на жилое помещение выступают нормы действующего законодательства, на базе которого возникает, осуществляется, изменяется, прекращается и защищается данное субъективное право. В основном это нормы гражданского и жилищного законодательства. Нормы ряда других отраслей законодательства, например административного, уголовного, также являются нормативными основаниями субъективного гражданского права на жилое помещение. Соответственно, нормативные основания субъективного гражданского права на жилое помещение следует в целом охарактеризовать как межотраслевые.

8. По существу, жилищное законодательство представляет собой гражданское законодательство, осложненное публичным элементом. Центральной частью (основой) данного законодательства выступают нормы, регулирующие вопросы заключения, исполнения, изменения и прекращения договора найма жилого помещения. Публичный элемент этого законодательства проявляется, главным образом, в регламентации процедуры предоставления гражданам жилья, находящегося в собственности публично-правовых образований (процедуры заключения договора найма жилья). Вместе с тем законодатель часто противопоставляет категории жилищного и гражданского законодательства (см., например, п.3 ст.672 Гражданского кодекса РФ), что нельзя признать правильным.

9. Для цели унификации жилищного законодательства в пределах РФ необходимо не только принять новый Жилищный кодекс РФ, но и нормативно сформировать соответствующий модельный закон субъекта РФ о жилье (например, в виде приложения к Жилищному кодексу РФ). При этом с учетом того, что жилищное законодательство находится в совместном ведении РФ и субъектов РФ (ст.72 Конституции РФ), необходимо предоставить субъектам РФ довольно широкие полномочия по регламентации жилищных отношений (частично это реализовано, например, в рамках Жилищного кодекса Республики Башкортостан 1994 г.). В частности, субъекты РФ должны самостоятельно определять особенности оплаты жилья по договору социального найма, устанавливать размеры ряда жилищных норм и проч.

10. В рамках правоотношений, возникающих по поводу жилого помещения, субъективное гражданское право на жилое помещение юридически связано не только с обязанностями противоположной стороны в правоотношении, но и с обязанностями самого правообладателя. Во-первых, такая связь обусловлена единством правового статуса титульного владельца жилья, которому одновременно принадлежат и права, и обязанности. Во-вторых, в юридической практике реализация субъективного права на жилье (само существование этого права) в ряде случаев ставится в зависимость от систематического исполнения правообладателем некоторых обязанностей в отношении принадлежащего ему на том или ином праве жилого помещения (обязанностей по оплате жилья и коммунальных услуг, по соблюдению законных прав и интересов третьих лиц и проч.).

11. Реализация субъективного гражданского права на жилое помещение может осуществляться как в юрисдикционной форме, при помощи компетентных органов государственной власти (суд, административные органы), так и в неюрисдикционной - посредством деяний самого правообладателя и (или) его контрагентов по соответствующему правоотношению. Предпочтительной, с точки зрения правообладателя, является неюрисдикционная форма реализации субъективного гражданского права на жилое помещение, которую в силу ее наибольшего соответствия самой частноправовой природе указанного субъективного права следует признать в качестве нормальной. Юрисдикционная форма, заключающаяся в применении определенных административных либо судебных процедур, применяется для устранения правовых конфликтов, связанных с реализацией субъективного гражданского права на жилое помещение, а также для цели устранения иных правовых и фактических препятствий в осуществлении отмеченного права (административные процедуры улучшения жилищных условий).

12. Правовая охрана субъективного гражданского права на жилое помещение осуществляется межотраслевыми правовыми средствами, прежде всего, гражданскими, административными и уголовными. Центральное место среди всех этих правовых инструментов занимают правовые средства гражданского права, поскольку именно с их помощью достигается частная цель этого субъективного права (удовлетворяется частный интерес). Однако зачастую они не могут быть применены без правовых средств иной отраслевой принадлежности, например, в рамках процедуры заключения договора социального найма жилья, где присутствуют административно-правовые элементы. К правовым средствам гражданского права, которые призваны охранять субъективное гражданское право на жилое помещение, в частности, относятся: сделки, в том числе и договоры, гражданско-правовая ответственность и иные правовые последствия нарушения данного субъективного права, гражданско-правовые обеспечительные меры (задаток и проч.).

13. Среди основных правовых проблем динамического характера (постоянно существующих), которые должны учитываться законодателем при осуществлении нормативно-правовой охраны субъективного гражданского права на жилое помещение, а также различными субъектами право-реализационного процесса можно выделить, в частности, во-первых, проблемы правовых конфликтов интересов, связанных с указанным правом, - частных интересов обладателя данного права и аналогичных интересов частных лиц, взаимодействующих с правообладателем, частных интересов обладателя указанного права и публичных интересов; во-вторых, взаимосвязанную с предыдущей группой проблем проблему межотраслевых связей гражданского права с иными правовыми отраслями при осуществлении правовой охраны субъективного гражданского права на жилое помещение; проблему установления и соблюдения четких правовых процедур, связанных с субъективным гражданским правом на жилое помещение - процедур

осуществления, прекращения и защиты этого права.

**Теоретическое и практическое значение диссертационного исследования.** Результаты исследования могут быть использованы в ходе дальнейших научных цивилистических и иных правовых исследований в сфере осуществления и защиты субъективного права на жилое помещение. Наряду с этим, содержащиеся в диссертации выводы и предложения возможно использовать для цели совершенствования действующего гражданского и жилищного законодательства, а также в деятельности тех практикующих юристов и иных специалистов-практиков, которые работают в области функционирования отмеченных отраслей законодательства. В частности, результаты диссертационного исследования можно использовать в деятельности общественно-жилищных комиссий и жилищных управлений при администрации городов и районов. Также авторские выводы и предложения, сделанные в ходе диссертационного исследования целесообразно использовать в учебном процессе в высших и иных учебных заведениях в рамках читаемых общих и специальных учебных курсов: гражданское право, жилищное право и др., при подготовке специалистов, например работников жилищно-коммунального хозяйства и юристов, в системе повышения квалификаций.

**Апробация результатов исследования.** Основные положения и выводы, содержащиеся в диссертации, докладывались диссертантом в ее выступлениях на международных, российских, республиканских (Республика Башкортостан) научно-практических конференциях и семинарах, в том числе: «Практика работы комитетов (управлений, отделов» администраций по жилищной политике» (Санкт-Петербург, 1996 г.), «Актуальные направления реконструкции Вены и санирования жилья» (Санкт-Петербург, ноябрь 1998 г.); «Вторая жилищная приватизация в России: от собственников квартир к жилищным товариществам» (Санкт-Петербург, 1998 г.); «Активизация социально-экономического развития городов и регионов» (г. Уфа, 1999 г.); «Инноватика образования в Республике Башкортостан» (г. Уфа, 2000 г.). Автор использовала результаты диссертационного исследования в своей практической деятельности в качестве начальника жилищного управления администрации г. Стерлитамака. Наряду с этим, диссертация была рецензирована и обсуждена на кафедре гражданского права и процесса Казанского государственного университета.

Основные положения и выводы диссертационного исследования нашли свое отражение в опубликованных работах.

**Структура диссертационного исследования.** Работа состоит из введения, двух глав, подразделенных на 4 параграфа, заключения и списка нормативных правовых актов, материалов судебной практики и специальной литературы.

## Основное содержание работы:

**Во Введении** обосновываются актуальность, научная новизна и практическая значимость диссертации, определяются цель и задачи исследования, излагаются его теоретические основы, формулируются положения, выносимые на защиту.

**Первая глава «Общая характеристика субъективного гражданского права на жилое помещение и его нормативные основания»** является базовой для всего последующего анализа.

**В первом параграфе первой главы** раскрывается понятие и содержание субъективного гражданского права на жилое помещение. В работе представлена позиция, согласно которой субъективное право представляет собой признанную или предоставленную законом возможность соответствующего поведения. Такая фактическая возможность характеризуется наличием особого правового механизма обеспечения со стороны публично-правовых образований.

Отмечается, что категория субъективного гражданского права в последние годы вновь стала обметом исследований в работах отечественных юристов. Примером служит работа Крашенинникова Е.А. «Интерес и субъективное гражданское право»<sup>3</sup>. Вместе с тем подчеркивается, что дискуссия в российской правовой науке о субъективном гражданском праве в его современном понимании берет свое начало еще в середине 50-х гг. XX столетия.

Утверждается, что в соответствии со сложившимся в юридической литературе пониманием субъективного права (Н.И. Матузов) субъективное гражданское право на жилое помещение следует определить как вид и меру возможного поведения управомоченного лица, которое (поведение) складывается по поводу жилого помещения, принадлежащего данному лицу на соответствующем правовом основании. Указанное субъективное право выступает правовым средством удовлетворения частных, в данном случае жилищных интересов правообладателя. Отмеченное удовлетворение, в свою очередь, является целью реализации названного субъективного права.

Вступая в жилищные правоотношения, граждане становятся нанимателями, носителями субъективного права пользования жилым помещением. При этом большую роль играют нормы, регулирующие порядок распределения жилой площади (в части социального найма), и нормы, обеспечивающие сохранность жилищного фонда (как в отношении коммерческого, так и социального найма).

Анализ правовой природы субъективного права конкретного лица на определенное жилое помещение показывает, что оно представляет собой субъективное гражданское (частное) право. Оно возникает, главным обра-

<sup>3</sup> Крашенинников Е.А. Интерес и субъективное гражданское право // Правоведение. - 2000. - № 3. - С. 133-141.

зом, в силу гражданско-правовых юридических фактов - действий (сделок). Юридические факты-события (рождение, смерть человека и др.) также могут быть элементами юридического состава, влекущего возникновение указанного субъективного гражданского права. Существует это право исключительно в гражданских правоотношениях, в рамках которых данному праву противостоят соответствующие обязанности. Реализация рассматриваемого права обеспечивается, как правило, при помощи гражданско-правовых средств.

С другой стороны, субъективное право на жилое помещение хотя и является субъективным гражданским правом, но носит, в известной мере, межотраслевой характер, не изменяющий, однако, его гражданско-правовую природу. Такой характер данного субъективного права проявляется, во-первых, в субъектном составе правоотношений, в рамках которых существует субъективное право на жилое помещение (участие публично-правовых образований), во-вторых, в структуре юридических фактов, влекущих возникновение субъективного права на жилое помещение (в ряде случаев необходимы административно-правовые действия), в-третьих, в установлении публично-правовых средств, обеспечивающих реализацию данного права (меры публично-правовой ответственности и проч.), в-четвертых, в его нормативных основаниях. Наиболее ярко межотраслевой характер субъективного права на жилое помещение проявляется в правоотношениях по социальному найму жилья

В работе исследуется соотношение конституционного права на жилище и субъективного гражданского права на жилое помещение. Представлен вывод, что по своей юридической природе конституционное право на жилище является отдельным институтом государственно-правового характера. Вместе с тем конституционные положения о праве на жилище являются юридической базой для развития и совершенствования жилищного законодательства, всей системы жилищных отношений; пользования жилыми помещениями, совершения сделок и других юридически значимых действий с жилыми помещениями, организации управления и обеспечения сохранности жилищного фонда и т.п. Здесь основополагающим становится положение ч. 1 ст. 15 Конституции РФ, в котором закрепляется принцип ее высшей юридической силы и прямого действия.

Представлено мнение, согласно которому право на жилище имеет две составные части (СМ. Корнеев). Во-первых, право на жилище означает, что государство гарантирует каждому гражданину возможность пользоваться тем жилищем, которое у него имеется на данный момент по тем или иным правовым основаниям; в данном случае речь идет об охране государством имеющегося у гражданина субъективного гражданского права на конкретное жилище, об обеспечении его неприкосновенности, недопустимости произвольного лишения жилища. Вторая составная часть права на жилище заключается в том, что государство принимает на себя обязанность еодействовать тому, чтобы каждый гражданин был обеспечен жиль-

ем. Данное мнение придерживается и другими авторами (И.Б. Марткович, В.П. Скрипко).

Многоаспектность конституционного права на жилище проявляется в том, что оно является юридической основой возникновения многочисленных и разнообразных форм и способов осуществления права на жилище в конкретных жилищных правоотношениях (В.П. Грибанов).

Указывается, что в качестве одного из важнейших социально-экономических прав право на жилище входит в состав конституционно-правового статуса гражданина России. Этому праву соответствуют определенные обязанности публично-правовых образований, связанные с предоставлением жилых помещений по договору социального найма и пользованием этими помещениями; с расширением государственного и муниципального жилищных фондов, содействием развитию частного фонда и других форм обеспечения граждан жилищем (в том числе в рамках договора коммерческого найма), обеспечением правильного распределения общественных жилищных фондов, гарантированием устойчивого, стабильного осуществления права пользования жилищем. Важное значение имеет вопрос о правовом механизме реализации конституционного положения о праве на жилище (ст.40 Конституции РФ, ст.288 ПС РФ). Этот вопрос является частью более общего вопроса о природе и механизме действия конституционных норм. Высказано мнение, что конституционные нормы, закрепляющие социально-экономические права граждан, в частности право на жилище, действуют, в конечном счете, через нормы соответствующих отраслей права. Нормы отраслевого законодательства конкретизируют нормы Конституции РФ и непосредственно регулируют поведение граждан, должностных лиц и органов государства. Однако этот взгляд не полностью соответствует тексту ст. 15 Конституции РФ, устанавливающей, что конституция имеет высшую юридическую силу и прямое действие. Поэтому статьями Конституции РФ надлежит руководствоваться непосредственно при разрешении конкретных вопросов, в том числе и при рассмотрении конкретных дел в суде.

В работе подчеркивается, что конституционное право на жилище означает, прежде всего, право гражданина иметь помещение (помещения) для проживания.

Главным содержанием права на жилище является гарантированное Конституцией РФ и другими законами (см. п.1 ст. 288 ГК РФ) право пользования жилищем, а также право распоряжаться им в определенных пределах в своих интересах и в интересах своей семьи. Право на жилище на стадии пользования жилыми помещениями реализуется в конкретных, правоотношениях, в которых соответствующие органы государства, юридические и физические лица выступают в качестве наймодателей, а граждане - в качестве нанимателей жилых помещений (ст.671, 672 ГК РФ).

Право на получение гражданами жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда социального использования для удовлетворения своих жилищных потребностей имеет предпо-

сылки реализации административно-правового характера (постановка на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, получение ордера т.п.). В домах частного жилищного фонда такое право находит свое выражение в отношениях гражданско-правового характера на основе договора (ст.288,671ГКРФ).

Отмечается, что закрепленное в Конституции РФ (ст.40) и Конституции РБ (ст.46) право на жилище отражает тот факт, что право иметь жилище уже в настоящее время является реальным правом, хотя в жилищной сфере еще имеется много проблем. Потребности граждан в области жилищной обеспеченности постоянно растут, качественно меняется характер жилищных потребностей и просьб об улучшении жилищных условий граждан. При этом в большинстве случаев речь идет не просто о предоставлении жилого помещения, а о предоставлении благоустроенных квартир (вместо неблагоустроенных, находящихся в ветхих домах и т.п.) или большего размера, более высокой потребительской стоимости (ценности).

Анализ соотношения конституционного права на жилище и субъективного гражданского права на жилое помещение приводит к выводу о том, что субъективное гражданское право на жилое помещение есть реализованное конституционное право на жилище. Конституционное право на жилище, представляющее собой возможность обладания жилым помещением, а также базовое нормативное основание субъективного гражданского права на жилое помещение, при наличии соответствующих юридических фактов, в основном гражданско-правового характера, преобразуется в субъективное гражданское право на жилое помещение. При этом реализация конституционного права на жилище не может быть осуществлена без применения гражданско-правовых средств, в первую очередь, соответствующих гражданско-правовых договоров.

Рассмотрение субъективного гражданского права на жилое помещение в контексте его содержания позволяет заключить, что по своему строению данное право может быть как простым, так и сложным. В первом случае оно включает в себя: возможность (право) требовать определенного поведения в отношении данного жилья от обязанных лиц; право на собственные действия, выражающиеся здесь во владении и пользовании (либо только в пользовании) жилым помещением, а также зачастую и реализации правомочия распоряжаться им в тех или иных установленных пределах; возможности защищать свое право всеми доступными средствами. Во втором случае, наряду с отмеченными правомочиями, данное субъективное право включает еще и возможность получения (приобретения) жилого помещения по установленным правовыми нормами основаниям.

**Во втором параграфе первой главы** анализируются нормативные основания субъективного гражданского права на жилое помещение в Российской Федерации и Республике Башкортостан.

Представлена позиция, в соответствии с которой нормативными основаниями субъективного гражданского права на жилое помещение выступают нормы действующего законодательства, на базе которого возник-

кает, осуществляется, изменяется, прекращается и защищается данное субъективное право. В основном это нормы гражданского и жилищного законодательства. Нормы других отраслей законодательства, например административного, уголовного, также являются нормативными основаниями субъективного гражданского права на жилое помещение. Соответственно, нормативные основания субъективного гражданского права на жилое помещение следует в целом охарактеризовать как межотраслевые.

Сделан вывод, согласно которому жилищное законодательство представляет собой гражданское законодательство, осложненное публичным элементом. Вместе с тем вызывает сложность сама позиция законодателя, часто противопоставляющего гражданское и жилищное законодательство (см., здесь, например, п.3 ст.672 ГК РФ) и требующей соответствующей корректировки. Центральной частью жилищного законодательства являются нормы, регулирующие вопросы заключения, исполнения, изменения и прекращения договора найма жилого помещения (ГК РФ, Жилищный кодекс РФ/РСФСР, Жилищный кодекс РБ). Публичный элемент этого законодательства проявляется в регламентации процедуры государственного контроля (контроля со стороны органов муниципальных образований) предоставления гражданам жилья, находящегося в собственности публично-правовых образований.

Утверждается, что для цели унификации жилищного законодательства в пределах РФ необходимо не только принять новый Жилищный кодекс РФ, но и нормативно сформировать соответствующий модельный закон субъекта РФ о жилье (например, в виде приложения к Жилищному кодексу РФ). При этом следует подчеркнуть, что субъектам РФ предоставлены довольно широкие полномочия по регламентации жилищных отношений как находящихся в области совместного ведения Российской Федерации и субъектов (ст.72 Конституции РФ). Здесь примером может служить законодательство Республики Башкортостан, где 2 марта 1994 г. был принят Жилищный кодекс. В работе подчеркивается необходимость самостоятельного определения субъектами РФ особенностей оплаты жилья по договору социального найма и проч.

В становлении и развитии жилищного законодательства РФ и РБ можно выделить три периода:

- а) развитие жилищного законодательства в советское время;
- б) развитие жилищного законодательства в период перехода к рынку;
- в) современное развитие жилищного законодательства.

Подчеркивается, что для советского периода развития жилищного законодательства большое значение имели: постановление «О жилищном моратории» от 28 октября 1917 г.; постановление Народного комиссариата внутренних дел «О передаче жилья в ведение городов» от 30 октября 1917 г.; Декрет «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» от 20.08.1918 г.; принятое 17 октября 1937 г. постановление ЦИК СНК СССР «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах»; Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР

«О развитии жилищного строительства в СССР» от 31 июля 1957 г., жилищные кодексы советских республик (например, Жилищный кодекс РСФСР 1983 г.) и многие другие.

Новые декреты и законы установили принципиально новые отношения в области владения и использования жилищного фонда.

Отмечается, что наиболее важным и существенным правовым актом по вопросам управления жилищными фондами и пользования гражданами жилыми помещениями было Постановление ЦИК и СНК СССР от 4 июня 1926 г. «О квартирной плате и мерах к урегулированию пользования жилищами в городских поселениях», упорядочившее квартирную плату.

Это постановление и другие акты установили основные принципы регулирования платы за жилое помещение - низкий уровень квартирной платы, дифференциацию ее в зависимости от социального положения съемщика и размера его заработка, обеспечение устойчивости права пользования гражданами жилыми помещениями, недопущения принудительных переселений и т.д.

Важной вехой решения жилищной проблемы стало Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. «О развитии жилищного строительства в СССР» и развернувшееся на основе внедрения индустриальных методов и применения новых строительных материалов и конструкций широкомасштабное жилищное строительство.

Конституция СССР 1977 г. закрепила право граждан на жилище. Статьей 44 Конституции СССР это право обеспечивалось охраной и развитием государственного и общественного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги, при бережном отношении к предоставляемому жилому фонду.

До 1981 г. основная часть жилищных отношений (по пользованию жилыми помещениями) регулировалась нормами гражданского законодательства и разрозненными подзаконными актами.

Верховный Совет СССР 24 июня 1981 г. принял Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик. На базе Основ, в соответствии с ними были приняты жилищные кодексы и иные акты жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик. Так, 24 июня 1983 г. был принят Жилищный кодекс РСФСР.

Установлено, что важное значение для обеспечения жилищных прав граждан имело расширение их судебной защиты, предусмотренное Законом СССР от 2 ноября 1989 года «О порядке обжалования в суд неправомερных действий органов государственного управления и должностных лиц, ущемляющих права граждан».

Указывается, что к периоду начала реформирования российской правовой системы (начало 90-х годов XX столетия) обеспеченность жилой площадью составила 10,6 кв. м на одного человека, 80% городских семей

имели отдельные квартиры. При этом очереди на получение жилья сокращались медленно. Значительная часть жилищного фонда находилась в неудовлетворительном состоянии. Миллионы семей жили в коммунальных квартирах, общежитиях, в неблагоустроенных, ветхих или аварийных помещениях, арендовали жилье у частных лиц, имелись случаи отклонения от принципа социальной справедливости при получении жилья.

Указ Президента СССР от 19 мая 1990 года «О новых подходах к решению жилищной проблемы в стране и мерах по их практической реализации» предусматривал ряд мер для обеспечения права на жилище. При этом дальнейшее развитие жилищного законодательства виделось в расширении и конкретизации жилищных прав, повышения ответственности граждан за правильное использование занимаемого ими жилья, его сохранность и ремонт, в разгосударствлении и приватизации жилья, в передаче его в собственность граждан (Р.О. Халфина).

На основе Конституции РФ был принят ряд нормативных правовых актов, обеспечивающих проведение жилищной реформы: Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» 1990 г.; Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» 1991 г.; Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» 1992 г. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 августа 1992 г. разработана Государственная целевая программа «Жилище».

В современный период были приняты следующие законодательные акты, имеющие значительное воздействие на жилищную сферу: Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» (1996 г.); Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (1997 г.); Федеральный закон «Об ипотеке» (1998 г.); Указ Президента РФ «О разработке Федеральной целевой программы «Свой дом» (1996 г.); Постановление Правительства РФ «О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья» (1996 г.) и др.

Подчеркивается, что в связи с дефицитом бюджета и политикой жесткой финансовой стабилизации помимо средств, предусмотренных государственной программой, предполагается использовать средства коммерческих и банковских структур, помощь иностранных государств в виде кредитов и грантов, средства от продажи на аукционах части построенного жилья, недостроенных жилых домов, излишнего имущества и другие внебюджетные источники финансирования. Ряд коммерческих банков уже приступил к практическому кредитованию приобретаемого жилья. Принятие Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (1998 г.) должно стимулировать резкое увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования.

Жилищное законодательство Республики Башкортостан в области жилищной политики в основном соответствует российскому законодательству. В работе дается обзор действующего жилищного законодательства

Башкортостана: Жилищного кодекса (1994 г.), Закона «Об ипотеке» (1998 г.); Закона «Об основах государственной политики жилищного строительства в Республике Башкортостан» (1997 г.) и т.д.

**Вторая глава «Проблемы правовой охраны субъективного гражданского права на жилое помещение в Российской Федерации и Республики Башкортостан».**

**В первом параграфе второй главы рассматриваются теоретические основы правовой охраны субъективного гражданского права на жилое помещение.**

Утверждается, что правовая охрана субъективного гражданского права на жилое помещение осуществляется межотраслевыми правовыми средствами, прежде всего гражданскими, административными и уголовными. Центральное место среди всех этих правовых инструментов занимают правовые средства гражданского права, поскольку именно с их помощью достигается частная цель этого субъективного права - удовлетворение частного интереса. Однако зачастую они не могут быть использованы без правовых средств иной отраслевой принадлежности, например, в рамках процедуры заключения договора социального найма жилья (ст. 672 ГК РФ, ст. 43 Жилищного кодекса РБ), где присутствуют административно-правовые элементы. К правовым средствам гражданского права, которые призваны охранять субъективное гражданское право на жилое помещение, в частности, относятся: сделки (в том числе договоры), гражданско-правовая ответственность и иные правовые последствия нарушения данного субъективного права, гражданско-правовые обеспечительные меры (здаток, ипотека и проч.).

Показано, что среди основных правовых проблем, которые должны учитываться законодателем при осуществлении нормативной правовой охраны субъективного гражданского права на жилое помещение, а также различными субъектами правореализационного процесса, можно выделить следующие. Во-первых, это проблема правового конфликта интересов, связанного с указанным правом (частного интереса обладателя данного права и аналогичного интереса частных лиц, взаимодействующих с правообладателем, частный интерес обладателя указанного права и публичный интерес). Во-вторых, следует отметить проблему межотраслевых связей гражданского права с иными правовыми отраслями при осуществлении правовой охраны субъективного гражданского права на жилое помещение. В-третьих, - проблему установления и соблюдения четких правовых процедур, связанных с субъективным гражданским правом на жилое помещение - процедур осуществления, прекращения и защиты этого права.

Подчеркивается, что в рамках правоотношений, возникающих по поводу жилого помещения, субъективное гражданское право на жилое помещение юридически связано не только с обязанностями противоположной стороны в правоотношении, но и с обязанностями самого правообладателя. Во-первых, такая связь обусловлена единством правового статуса титульного владельца жилья, которому одновременно принадлежат и пра-

ва\* и обязанности. Во-вторых, в юридической практике реализация субъективного права на жилье (само существование этого права) в ряде случаев ставится в зависимость от систематического исполнения правообладателем некоторых обязанностей в отношении принадлежащего ему на том или ином праве жилого помещения (обязанностей по оплате жилья и коммунальных услуг, по соблюдению законных прав и интересов третьих лиц и проч.).

В работе утверждается, что реализация субъективного гражданского права на жилое помещение может осуществляться как в юрисдикционной форме (при помощи компетентных органов государственной власти: суд, административные органы), так и в неюрисдикционной - посредством деяний самого правообладателя и (или) его контрагентов по соответствующему правоотношению. Предпочтительной, с точки зрения правообладателя, является неюрисдикционная форма реализации субъективного гражданского права на жилое помещение, которую в силу ее наибольшего соответствия самой частноправовой природе указанного субъективного права следует признать в качестве приоритетной. Юрисдикционная форма, заключающаяся в применении определенных административных либо судебных процедур, применяется для устранения правовых конфликтов, связанных с реализацией субъективного гражданского права на жилое помещение, а также для цели устранения иных правовых и фактических препятствий в осуществлении отмеченного права (административные процедуры улучшения жилищных условий).

Поддерживается мнение, что, принимая и вводя в действие соответствующие юридические нормы, государство, правотворческий орган рассчитывают на их реализацию. В самом общем виде реализация - это превращение права в жизнь, воплощение юридических норм в фактических отношениях, в реальном поведении субъектов права (В.К. Самигуллин).

В контексте исследования правовой охраны субъективного гражданского права на жилое помещение, в работе анализируются и нормативные основания этого права в субъектах Российской Федерации на примере законодательства Республики Башкортостан. Основопологающей правовой базой для развития жилищного законодательства в Республике Башкортостан является при этом Конституция республики (1993 г.). В Конституции РБ указывается, что жилище неприкосновенно (ст.27). Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных законом или на основании судебного решения. Обыск допускается на основании решения суда. В случаях, не терпящих отлагательства, возможен иной, установленный законом порядок производства обыска, предусматривающий обязательную проверку судом законности обыска (ст.31 Конституции РБ). Неприкосновенность распространяется на личные вещи и бумаги, что исключает незаконные обыски и выемки документов. Но в жилище могут вселяться люди, имеющие на это право, - такие действия не являются нарушением его неприкосновенности даже в случаях несогласия остальных проживающих. Пострадавшие от не-

законного вторжения вправе обращаться в суд с требованием возмещения ущерба и наказания виновных должностных лиц. Нарушение неприкосновенности жилища является преступлением. Но при необходимых обстоятельствах, например, для раскрытия преступления, возникает необходимость проникновения в жилище против воли проживавших в нём лиц. Это можно делать только на основании закона или судебного решения.

Следующим по значению нормативным актом является Жилищный кодекс Республики Башкортостан (1994 г.). Он более детально конкретизирует правовые нормы, регулирующие жилищные отношения, права и обязанности субъектов и порядок их реализации. Жилищный кодекс РБ призван содействовать реализации конституционного права граждан на жилище в новых социально-экономических условиях (см., например, ст. 2 Жилищного кодекса РБ), устанавливать на территории Республики Башкортостан правовые нормы, регулирующие жилищные отношения при становлении различных видов и форм собственности на недвижимость в жилищной сфере (ст. 5, 6).

В Жилищном кодексе РБ регулируются вопросы об аренде жилых помещений; о пользовании служебными жилыми помещениями; об общей собственности на жилье; об обеспечении граждан жилыми помещениями в домах жилищно-строительных кооперативов; о пользовании общежитиями и специализированными домами; об обмене жилыми помещениями; об обеспечении сохранности жилищного фонда; о налогово-кредитных отношениях в области жилищной политики; об ответственности за нарушение жилищного законодательства; о разрешении жилищных споров; о контроле за использованием и сохранностью жилищного фонда Республики Башкортостан.

Реализация права граждан на жилище имеет разные способы (договор социального найма, договор найма жилищного помещения на коммерческих началах и т.д.).

Согласно ст. 672 ПС РФ (ст.44 Жилищного кодекса РБ) в государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

Кроме того, ГК РФ, устанавливая общие нормы о договоре найма жилого помещения (гл. 35), в первую очередь регламентирует отношения, связанные с наймом жилого помещения на коммерческих началах (договор коммерческого найма) (ст.671).

Подчеркивается, что коммерческий наем жилых помещений, имея сходство с социальным наймом, отличается от последнего целым рядом моментов. Заключение договора коммерческого найма жилого помещения осуществляется путем достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора (ст.432 ГК РФ). В данном случае будущему нанимателю не требуется прохождения таких стадий, необходимых для заключения договора социального найма, как постановка на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и нахождение в очереди на полу-

чение жилого помещения, получение ордера на вселение в жилое помещение в качестве нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения. Другие отличия от договора социального найма: по кругу объектов договора найма, сроку действия договора, порядку расторжения договора найма и др. Договор коммерческого найма жилого помещения может заключаться во всех других сферах, в том числе, в государственном и муниципальном жилищных фондах. Чаще всего коммерческий наем применяется в индивидуальном жилищном фонде: сторонами договора в этих случаях являются гражданин-собственник жилого помещения (наймода- тель) и гражданин, выступающий в качестве нанимателя. Гражданин - собственник жилого помещения вправе вселять в дом других граждан, а также сдавать его внаем на условиях, определенных соглашением сторон выступают также организации, образованные как частные собственники.

Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основании договора аренды или иного договора. Однако юридическое лицо может использовать жилое помеще- ние только для проживания граждан (ч. 2 ст. 671 ГК РФ). Арендатором жилья может стать и физическое лицо. Данные положения нашли свое чет- кое закрепление в Жилищном кодексе РБ: ст. 104 и поел.

В многоквартирном доме объектом договора коммерческого найма наряду с жилым помещением, занимаемым нанимателем по договору, яв- ляется также часть общего имущества собственников квартир (ст. 290, ч. 2 ст. 673 ГК РФ; ст.98 и поел. Жилищного кодекса РБ), причитающаяся соб- ственнику сдаваемого внаем жилого помещения.

Второй параграф второй главы посвящен гражданско-правовым средствам обеспечения граждан жилыми помещениями в Республике Баш- кортостан.

В работе отмечается, что необходимо различать субъективное граж- данское право на жилое помещение вещно-правового характера и субъек- тивное гражданское право на жилое помещение обязательно- правового характера. Первое субъективное право есть субъективное право собственности на жилое помещение, а также в некоторых ситуациях и иные вещные права на него (хозяйственного ведения и др.). Субъективное право на жилое помещение второго вида возникает, существует и прекра- щается в договорных отношениях по найму жилья. Кроме того, обязательно- правовое субъективное гражданское право на жилое помещение имеет место и у членов семьи собственника жилого помещения.

Граждане Республики Башкортостан, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеют право на получение в установленном порядке жилого помещения в домах государственного, муниципального или обще- ственного жилищных фондов, также в домах жилищных и жилищных - строительных кооперативов (ст. 21 и ст. 91 ЖК РБ). Под понятие «гражда- не, нуждающиеся в улучшении жилищных условий», подпадают две кате- гории граждан: (1) те, кто вообще не имеет жилого помещения, например, чаще всего это военнослужащие, молодожёны, проживавшие ранее на жи-

лой площади родителей либо у частных лиц на началах поднайма; (2) лица, улучшающие жилищные условия (чаще всего те, кто переезжает из одного жилого помещения в другое, большего размера или лучше благоустроенное) (П.И. Седугин).

Основанием для заселения жилого помещения по договору социального найма является ордер на жилое помещение, для заселения жилого помещения при коммерческом найме - договор аренды (коммерческого найма), для собственника - документ, удостоверяющий право собственности.

Правоотношение по постоянному пользованию жилым помещением в домах государственного и общественного жилищных фондов, по мнению одних ученых, возникает в результате сложного юридического состава выдачи ордера и заключения договора найма жилого помещения (И.Г. Панайотов), а по мнению других - вследствие реализации трех элементов правоотношения: (1) решения органа местной власти или администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации о предоставлении жилой площади; (2) выдачи на основе и в соответствии с этим решением ордера; (3) заключения на основании ордера договора жилищного найма (Ю.К. Толстой).

На взгляд диссертанта, выдача ордера представляет собой лишь условие осуществления права. Самостоятельное значение ордера выражается в том, что этот документ, воплотивший решение о предоставлении жилого помещения, будучи вручен гражданину, приобретает свойство «бесповоротности». Для признания ордера недействительным законом установлен судебный порядок. Из этого следует, что какую бы роль ни играл ордер в цепи юридических фактов, необходимых для существования права на жилое помещение, он не находится в самом основании этого права.

Договор найма жилого помещения используется также для сдачи внаем жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве частной собственности (договор коммерческого найма). Заключение этого договора между собственником дома и нанимателем зависит исключительно от свободного волеизъявления сторон. Соглашением сторон определяется срок и другие условия найма, если они не установлены как обязательные законодательством. Такой договор не нуждается в каких-либо предпосылках и является единственным правообразующим фактом.

Основание кооперативных жилищных правоотношений (ст.91 и посл. ЖК РБ) существенно отличается от основания правоотношений найма жилого помещения. Право пользования кооперативной квартирой приобретается в результате приема гражданина в члены кооператива. Указанное субъективное гражданское право члена кооператива обеспечивается судебной защитой. Подлежащее судебной защите преимущественное право на вступление в члены кооператива возникает: у наследников и членов семьи пайщика, проживавших вместе с ним в той же квартире, - в случае смерти пайщика; у совершеннолетних членов семьи пайщика, проживающих совместно с ним, - в случае передачи членом кооператива одному из них своего права на пай; у членов семьи, проживающих совместно с пай-

щиком, - в случае выбытия или исключения пайщика из кооператива, если это не влияет на права членов семьи; у супруга пайщика, проживающего совместно с ним, - в случае развода и раздела пая, если каждому из бывших супругов может быть выделена изолированная комната в занимаемой квартире; у гражданина, обменивающегося с пайщиком жилыми помещениями; у лица, которому член кооператива передаёт свою квартиру (В.Н. Литовкин).

**В Заключении** представлены некоторые выводы, сделанные в диссертационном исследовании, а также высказываются предложения диссертанта по совершенствованию жилищного законодательства.

### **По теме диссертации опубликованы следующие основные работы:**

1. Давлетова М.И. Реализация органами местного самоуправления программы «Жилье - Стерлитамак» // Концептуальные проблемы местного самоуправления. Сборник научных трудов. Серия 1. Выпуск 1. - Уфа, 1998. - С. 147- 149 (0,2 п.л.).

2. Давлетова М.И. Жилищное законодательство в Республике Башкортостан и его влияние на образование // Инноватика образования в Республике Башкортостан. Материалы республиканской научно-практической конференции. Выпуск 4. - Уфа, 2001. - С.34-35 (0,2 п.л.).

3. Давлетова М.И. Перспективы решения жилищной проблемы в городе Стерлитамаке на основе президентского фонда // Проблемы интеграции науки, образования и производства южного региона Республики Башкортостан. Сборник научных трудов. - Уфа: Издательство «Гилем», 2002. - С.30-33 (0,5 п.л.).

4. Давлетова М.И. История и современность жилищного законодательства и его конституционные основы. Методическое пособие. - Уфа: Издательство «БИРО», 2002. - 11 с. (1 п.л.).

5. Давлетова М.И. Проблемы правовой охраны субъективного гражданского права на жилое помещение в Российской Федерации и Республике Башкортостан. - Монография, Уфа: Изд-во БГУ, 2003. - 62 с. (3 п.л.).

6. Давлетова М.И. Субъективное гражданское право на жилое помещение: нормативные основания и некоторые проблемы правовой охраны // Объединенный научный журнал Право: теория и практика. - М.: Изд-во «Тезарус», 2003. - №13. - С.23-29 (0,5 п.л.).