

ОСОБЕННОСТЬ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Безродний В.С.

*Безродний Василий Сергеевич - бакалавр,
юридический факультет,
Астраханский государственный технический факультет, г. Астрахань*

Аннотация: в статье анализируется содержание жилищного правоотношения, особенность которого состоит в том, что одной из их сторон выступает орган, уполномоченный законом способствовать реализации конституционного права гражданина на жилище.

Ключевые слова: договорная ответственность, перевозчик, договор, оферта.

Содержание жилищного правоотношения составляют субъективные жилищные права и неразрывно связанные с ними жилищные обязанности.

По характеру и объему они различаются в зависимости от правового режима жилого помещения, субъектного состава и вида жилищного правоотношения. В организационных отношениях граждан, имеющих право на получение жилой площади из фонда социального использования, приобретает право требования к органам, которые в соответствии с законом ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Вследствие чего они несут обязанность при наличии определенных условий - поставить гражданина на учет по улучшению жилищных условий, вынести решение о предоставлении ему конкретного жилого помещения [1].

Сходные отношения возникают в связи с вступлением гражданина в жилищно-строительный или жилищный кооператив и получением в нем жилой площади. Особенность подобных правоотношений состоит в том, что одной из их сторон выступает орган, уполномоченный законом способствовать реализации конституционного права гражданина на жилище.

Жилищные имущественные правоотношения возникают с момента выдачи ордера и заключения договора социального найма (или договора об использовании служебного жилого помещения, помещения в общежитии или ином специализированном фонде), в иных случаях - с момента заключения договора найма жилого помещения (договора коммерческого найма, поднайма, о вселении временных жильцов и др.). Жилищно-строительный кооператив (жилищный кооператив) как субъект жилищного права отличается от юридических лиц, наймодателей своим особым правовым положением. Он не является наймодателем кооперативных квартир. Выступая их собственником, он обязан предоставить жилые помещения в пользование только пайщикам и членам их семей. С вынесением решения общего собрания о предоставлении члену ЖСК (ЖК) жилого помещения возникают жилищные имущественные отношения [2].

Особенность имущественных правоотношений состоит в том, что права и обязанности их (правоотношений) сторон - это в основном права (а значит, и обязанности) по пользованию жилым помещением, направленные на материальный объект - жилое помещение. Вследствие этого права пользователя жилой площади имеют характер вещных прав (наряду с их обязательственными чертами). Поэтому не случайно в законодательстве большее место занимают субъективные права пользователя жилого помещения, а не его обязанности. Комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему по договору или иному основанию, иногда именуют правом на жилую площадь, понимая под ним особое право на занимаемое им жилое помещение [3].

В содержание субъективного жилищного права входят, по меньшей мере, следующие правомочия: правомочия на совершение собственных положительных действий, имеющих юридическое значение; правомочие требовать совершения определенных действий от обязанного лица; правомочия на защиту.

Характерная особенность субъективного права заключается в том, что оно дает некоторый «юридический плюс» для его носителя. Возможность совершения известных действий, возможность что-то требовать от других лиц включает момент усмотрения в выборе вариантов поведения из имеющегося у носителя субъективного права возможностей. Основным средством обеспечения субъективного жилищного права является возложение на другое лицо юридической обязанности. Юридическая обязанность - это предписанная обязанному субъекту мера его должного поведения (обязанного лица).

Жилищное правоотношение называется простым, если в нем одному субъективному праву управомоченного лица противостоит одна обязанность обязанного лица. Например, в организационном правоотношении по учету нуждающихся в жилье - гражданин, нуждающийся в жилье, вправе подать заявление с приложением необходимых документов о принятии его на учет нуждающихся в жилом помещении, а орган местного самоуправления обязан (при наличии законных оснований) принять гражданина на учет нуждающихся в жилье. В имущественном жилищном правоотношении как

управомоченное, так и обязанное лицо имеют права и обязанности, а порой каждый имеет комплекс прав и обязанностей. Такие правоотношения называются структурно-сложными.

Список литературы

1. Жилищное право: учебник / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. М.: Юриспруденция, 2016.
2. *Крашенинников П.В.* Жилищное право. 8-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2012.
3. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О.А. Городов, А.К. Губаева, М.Н. Долгопольный и др. под ред. О.А. Городова. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2012.