Конституция РФ (ст. 40) провозгласила в числе основных прав и свобод человека и гражданина право на. жилище. Право на жилище — одно из важнейших социально-экономических прав граждан России, поскольку оно затрагивает самые основы жизни людей. Жилище, как и пища, одежда, вода, относится к основным материальным условиям жизни человека.

В соответствии с Всеобщей декларацией прав человека "каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду,' жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи" (ст. 25). В Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах также указывается^ "Участвующие в настоящем Пакте государства признают право каждого на достойный жизненный уровень для него самого и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни. Государства-участники примут надлежащие меры к обеспечению осуществления этого права, признавая важное значение в этом отношении международного сотрудничества, основанного на свободном согласии"(ст. 11). Потребность человека в жилище возникает с момента ,его рождения и сохраняется на всем протяжении его жизни, т. е. имеет постоянный характер, изменяясь с возрастом, созданием семьи и т. п.'

В российском законодательстве не дается общего понятия "жилище", что вызывает на практике различные споры. Термин "жилище" означает обычно особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом,' квартира, комната, другое жилое помещение вместе с соответствующей вспомогательной площа-

' "Жилище служит не только защитой человека от неблагоприятных атмосферных условий. Его назначение определяется также трудовой деятельностью человека и его культурно-бытовыми потребностями. Эти две стороны назначения жилища должны в своем развитии выступать в гармоничном единстве..." (Брокер Д. Л. и Эр. Статистика жилищного и коммунального хозяйства. М., 1979. С. 18)

17

дью (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т. п.), а также различного рода другими объектами жилого дома (лифт и лифтовое хозяйство, другое инженерное оборудование).

Право на жилище появилось в конституциях сравнительно недавно. В нашей стране право граждан на жилище было впервые установлено в Конституции СССР 1977 г., а затем нашло отражение в Конституциях РСФСР и Российской федерации, а также в кодифицированных жилищных законах (Основах жилищного законодательства, ЖК РСФСР и

ДР.).

В ст. 40 Конституции РФ 1993 г. право на жилище определено по-новому в сравнении с тем, как оно было сформулировано в ранее действующей Конституции. Провозглашая право каждого на жилище, пункт'1 статьи 40 устанавливает и гарантию охраны этого права: "Никто не может быть произвольно лишен жилища". Статья 40 предусматривает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Что же касается предоставления жилья бесплатно (или за доступную плату), то согласно ст. 40 Конституции РФ такое жилье предоставляется только малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище. Речь идет, в частности, об обеспечении, жильем военнослужащих, лиц, пострадавших в результате чрезвычайных обстоятельств, участников Великой Отечественной войны и приравненных к ним лиц, инвалидов и некоторых других категорий граждан. Конституция РФ, таким образом, отказалась от планово-распределительной системы обеспечения жилыми помещениями и" монополии в этом деле государственного, муниципального и общественного жилищных фондов.

В Законе РФ "Об основах федеральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 г. о праве на жилище говорится следующее: "Граждане Российской Федерации имеют право на жилище. Это право обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также на условиях аренды либо путем приобретения или строительства жилищных фондов; создания условий для привлечения внебюджетных источников финансирования (средств населения, предприятий, учреждений, организаций, общественных объединений, отечественных и иностранных предпринимателей, кредитов банков и других источников); развития частной собственно-

18

сти, обеспечения защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере; развития конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда, производстве строительных материалов, изделий и предметов домоустройства" (ст. 2).

Закрепление в Конституции РФ права на жилище имеет большое значение, так как оно означает право каждого иметь жилище, иметь гарантированную возможность быть обеспеченным жилищем и не опасаться того, что гражданин может быть произвольно лишен своего жилища или что кто-то проникнет в жилище вопреки воле проживающих в нем лиц. Тем самым Конституция РФ воздала конституционные основы стабильного пользования имеющимся жилищем и одновременно возможность получения в порядке улучшения жилищных условий другого жилища'.

По своей юридической природе конституционное право на жилище является государственно-правовым институтом;

вместе с тем конституционные положения о праве на жилище (ст. 40 и др.) 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.

По мнению профессора С. М. Корнеева, право на жилище имеет две составных части. 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, недопущении произвольного лишения жилища. Вторая составная часть права на жилище заключается в том, что государство принимает на себя обязанность содействовать тому, чтобы каждый гражданин был обеспечен жильем2.

Аналогичного мнения придерживаются и другие авторы (И. Б. Марткович. В. П. Скрипко). Например, В. П. Скрипко

1 В Программе социальных реформ в Российской Федерации на период t996—2000 годов, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 26 февраля 1997 г. № 222, в частности, говорится: "Целью жилищной политики на новом этапе является обеспечение доступности улучшения жилищных условий для семей со скромным и средним достатком, сохранение бесплатного предоставления жилья малоимущим гражданам, военнослужащим, сотрудникам органов внутренних дел и членам их семей."

2 См.: Гражданское право. Т. 2. М., 1993. С. 149.

19

считает, что "конституционное право на жилище означает для гражданина Российской Федерации возможность быть обеспеченным постоянным жилищем, а также возможность стабильного пользования имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также юридическую возможность улучшения жилищных условий путем приобретения другого жилья"1.

Из близкого с этим понимания права на жилище исходил В. П. Грибанов, по мнению которого право на жилище означает гарантированную законом возможность удовлетворения потребности в жилье нуждающихся граждан различными способами; средство, обеспечивающее удовлетворение данной потребности2.

Право на жилище носит многоаспектный характер и может быть сведено к нескольким основным юридическим возможностям, вытекающим из содержания ст. 40 Конституции РФ:

1) возможность стабильного пользования занимаемым жилым помещением в домах государственного, муниципального и других жилищных фондов;

2) возможность улучшения своих жилищных условий, получения другого жилого помещения разными способами:

малоимущими лицами, иными указанными в законе гражданами, нуждающимися в жилище,— путем получения жилья бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального или иного жилищного фонда в соответствии с установленными законом нормами; другими лицами — путем строительства или приобретения жилых помещений за счет собственных денежных средств с привлечением денежных субсидий государства и кредитов банка;

3) возможность использования жилого помещения не только для проживания гражданина — собственника этого помещения и членов-^его семьи, но и путем передачи жилого помещения для проживания другим гражданам на основании договора (коммерческого найма и др.);

4) обеспечение для жителей жилых домов (жилых помещений) здоровой среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека;

5) большое значение имеет положение ст. 40 Конституции РФ о недопустимости произвольно лишать граждан права

' Конституция Российской Федерации. Комментарий. М., 1994. С. 223.

2 См.: Грибанов В. П. Основы советского жилищного законодательства. М.,

1983. С. 25, 27.

20

на жилище. Этот запрет, в частности, призван сдерживать многочисленные случаи сноса 1жилых домов, принадлежащих гражданам на праве собственности, под предлогом (нередко недостаточно обоснованным) необходимости использования земельного участка, на котором находится дом, для государственных и общественных нужд;

6) с конституционным правом на жилище тесно и» непосредственно связаны и такие нормы Конституции РФ, которые предусматривают неприкосновенность жилища и защиту от проникновения в него других лиц помимо воли проживающих в нем (ст. 25), неприкосновенность частной жизни (ст. 23), право на судебную защиту (ст. 46) и др.

Из признания ст. 40 Конституции РФ права на жилище одним из основных, конституционных прав граждан вытекает и такая важная особенность этого права: оно, согласно ст. 17 Конституции РФ, принадлежит каждому от рождения. В жилищном законодательстве это свойство права на жилище проявляется, в частности, в том, что в состав членов семьи нанимателя, имеющих право на жилое помещение, включаются не только совершеннолетние лица, но и дети; в законе учитываются их особые интересы. Так, согласно ст. 41 ЖК РСФСР при предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше ,9 лет, кроме супругов.

Право на жилище, провозглашенное в ст. 40 Конституции РФ, относится к числу основных прав, и поэтому в силу ст. 17 Конституции РФ этому праву свойственна неотчуждаемость: право на жилище не может быть изъято государством у гражданина либо ограничено в объеме, кроме случаев, прямо указанных в самой Конституции и в законе. Даже в случае введения на основании ст. 56 Конституции РФ чрезвычайного положения право на жилище (как и ряд других основных прав) не подлежит ограничению.

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 тех или иных конкретных жилищных правоотношениях.

В качестве одного из важнейших социально-экономических прав право на жилище входит в состав конституционно-правового статуса гражданина России. Этому праву соответствуют определенные обязанности государства, муниципальных органов, связанные с предоставлением прежде всего малообеспеченным гражданам жилых помещений и пользованием ими этими помещениями; расширением государст-

21

венного и муниципального жилищных фондов, содействием развитию частного фонда и других форм обеспечения граждан жилищем, обеспечением правильного распределения общественных жилищных фондов, гарантированием устойчивого, стабильного осуществления права пользования жилищем.

Важное значение имеет выяснение вопроса о правовом механизме реализации конституционного положения о праве на жилище. Этот вопрос является частью более общего вопроса о природе и механизме действия конституционных норм. В литературе по данному вопросу было 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 и непосредственно регулируют поведение граждан, должностных лиц и органов государства.

Однако этот взгляд не полностью соответствует прежде всего тексту ст. 15 Конституции РФ, устанавливающей, что она имеет прямое действие. Поэтому статьями Конституции РФ надлежит руководствоваться непосредственно и при разрешении конкретных вопросов, в том числе при рассмотрении конкретных дел в судах.

Пленум Верховного Суда РФ в п. 2 постановления № 8 от 31 октября 1995 г. указал, что суд применяет Конституцию, в частности, когда закрепленные нормой Конституции положения, исходя из ее смысла, не требуют дополнительной регламентации и не содержат указания на возможность ее применения при условии принятия федерального закона, регулирующего права, свободы, обязанности человека и гражданина и другие положения.

Общие положения Конституции о праве на жилище не требуют дополнительной регламентации в законе. Вместе с тем ст. 40 Конституции РФ предполагает, что отдельные положения конкретизируются и раскрываются в нормах жилищного и других отраслей законодательства, устанавливающих соответствующий правовой механизм, посредством которого обеспечивается реализация конституционных прав.

Так, в ч. 3 ст. 40 Конституции РФ говорится о предоставлении жилища бесплатно или за доступную цену не только малоимущим, но и "иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище". Соответствующий закон, согласно данной статье, необходим и для установления норм предоставления жилья. Такие положения Конституции реализуются через конкретные законы, иные нормативные правовые акты, в которых реализуются нормы Конституции и через которые конституционное право на жилище как одно из основных прав взаимодействует (и проявляется) с нормами отраслевого законодательства: жилищного, гражданского, административного и др.

В этой связи необходимо прежде всего назвать 'ст. 10 ЖК РСФСР, в которой в сжатой форме выражено основное содержание жилищных прав и обязанностей граждан.

В целях обеспечения устойчивости и повышения гарантии жилищных прав граждан в ст. 10 ЖК РСФСР закрепляется принцип, согласно которому никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном законом.

Жилищные права граждан охраняются законом. Запрещаются действия, препятствующие осуществлению права на жилище.

Государство заинтересовано в том, чтобы и граждане при осуществлении жилищных прав не совершали действий, нарушающих права других лиц, чтобы было обеспечено надлежащее использование жилищного фонда и его сохранность.

Согласно ст. 10 граждане Российской Федерации имеют право на получение в установленном порядке жилого помещения по договору найма (или аренды') в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов, жилого помещения в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов, на приобретение жилого помещения в собственность в домах государственного и муниципального жилищных фондов и путем индивидуального жилищного строительства, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Причем жилые помещения в домах государственного и общественного жилищных фондов, а также в домах жилищно-строительных кооперативов предоставляются гражданам в бессрочное пользование. Граждане вправе иметь в личной собственности жилые дома (части домов), квартиры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В целях обеспечения жилищных прав граждан Закон об основах федеральной жилищной политики устанавливает

' В ГК РФ понятие "аренда" употребляется только в случаях предоставления жилого помещения юридическим лицам во владение и (или) пользование, а также в качестве основания пользования нежилым помещением (см ст 608, п 2 ст 671).

23

материальные и юридические гарантии этого права путем предоставления гражданам жильтх помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также иными способами.

Эти принципиальные положения выражены в других нормах ЖК РСФСР, в частности в ст. 40 и 41, определяющих требования, предъявляемые к жилым помещениям, и учет интересов граждан при предоставлении жилых помещений, в ст. 28, в которой законодательно закреплено положение о том, что жилые помещения предоставляются нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам "как правило, в виде отдельной квартиры на семью".

Важнейшее значение имеет выделение в составе жилищного фонда специального "жилищного фонда социального использования", предназначенного для предоставления жилых помещений малообеспеченным и другим указанным в законе гражданам в пользование на основании договора социального найма (см. ст. 12—14 Закона об основах федеральной жилищной политики; ст. 672 ГК РФ). В соответствии с этим договором жилые помещения находятся у граждан в бессрочном пользовании (а не на определенный срок).

Конституцией РФ 1993 г., как сказано выше, внесены определенные коррективы в порядок и~условия обеспечения граждан жилищами за счет государственного, муниципального и других жилищных фондов: жилище из этих фондов предоставляется бесплатно или за доступную плату малоимущим, иным указанным в законе гражданам.

Гражданам, не обеспеченным жильем по установленным нормативам, государство оказывает помощь, развивая строительство домов государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для предоставления жилых помещений по договору найма, а .также используя систему компенсаций (субсидий) и льгот по оплате строительства, содержания и ремонта жилья (ст. 2 Закона об основах федеральной жилищной политики).

Обеспечение жилищных прав граждан предполагает возложение на органы государственной власти, исполнительные органы и органы местного самоуправления соответствующих обязанностей.

Согласно ст. 3 Закона об основах федеральной жилищной политики указанные органы обеспечивают:

— порядок учета жилищного фонда, распределения и предоставления гражданам жилых помещений по договорам

24

найма, а также их продажи гражданам в государственном, муниципальном и общественном жилищных фондах;

— доступность для населения условий найма жилых помещений в пределах социальной нормы площади жилья, а также возможность кредитной поддержки граждан и предоставления налоговых льгот при строительстве, приобретении и найме жилья;

— жилищное строительство за счет государственных и местных бюджетов для предоставления жилья гражданам на условиях найма, купли-продажи^ в том числе с учетом -льгот, предусмотренных для военнослужащих, беженцев, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, граждан, проживающих и работающих в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, других категорий граждан;

— предоставление, продажу в установленном земельным законодательством порядке земельных участков застройщикам для жилищного строительства на территориях, определенных градостроительной документацией;

— содержание и "развитие объектов инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, обслуживающих жилищную сферу;

— правовое регулирование деятельности субъектов жилищной сферы (нанимателей, арендаторов и собственников недвижимости'в жилищной сфере, застройщиков, исполнителей работ, агентов по торговле и аренде, страховых компаний);

— бронирование нанятого жилища, а также сохранение права пользования жилищем, неприкосновенность жилища в порядке и на условиях, установленных законодательством;

— контроль за исполнением законодательства в жилищной сфере и др.

В жилищных законах установлены также основные жилищные обязанности граждан.

Граждане обязаны бережно относиться к дому, в котором они проживают, использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правили общежития, экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию (ст. 10 ЖК РСФСР).

Эти общие жилищные обязанности получили конкретизацию в других статьях ЖК РСФСР. Например, в ст. 98 предусмотрено выселение нанимателя и членов его семьи из жилого помещения по мотивам использования его не по назначению либо разрушения и порчи жилого помещения; в

•25

ст. 142 определяются конкретные обязанности граждан по обеспечению сохранности жилых домов и жилых помещений, и др. (см. § 9 гл. 18).

В Законе об основах федеральной жилищной политики (ст. 4) также предусматривается ряд обязанностей, а именно:

— использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;

— бережно относиться к жилищному фонду и придомовым территориям;

— выполнять предусмотренные законодательством са-нитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-гра до-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

— своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг, осуществлять выплаты по жилищйым кредитам;

— использовать придомовые территории без ущерба для интересов других граждан и общества.

Государство и общество заинтересованы в том, чтобы граждане при осуществлении жилищных прав не совершали действий, противоречащих назначению жилых помещений, не имели цели и намерения' причинить вред другому лицу, а также не допускали злоупотребление правом в иных формах (см. ст. 10 ГК РФ).

Важно отметить, что согласно ч. 3 ст. 55 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Указанные ограничения, в том числе и жилищных прав, присущи любому демократическому обществу и находят в той или иной мере свое отражение в законодательстве всех стран мира1. .

Согласно ст. 10 ГК РСФСР жилые дома и жилые помещения не могут использоваться гражданами в делях личной наживы, извлечения нетрудовых доходов и в других корыстных целях, а также в ущерб интересам общества.

Это ограничение в значительной мере утратило свою силу в связи с развитием в нашей стране рыночных отношений, созданием рынка жилья, которому присущи свои специфические особенности, в том числе право свободного владения, пользования, распоряжения собственником принадлежащим

' См.: Конституция Российской Федерации. Комментарий. С. 285—286.

26

ему жильем, включая право собственника жилья сдавать свое жилое помещение для проживания другим гражданам на основании договора (ст. 288 ГК РФ), право продать это жилое помещение, обменять его на другое помещение, подарить, завещать и т. д.

Собственник может использовать свое жилое помещение в качестве предмета залога, обременять его другим способом, отчуждать жилое помещение в собственность либо передать в управление другому лицу, свободно использовать его для осуществления любой предпринимательской или иной не запрещенной законом деятельности (см. ст. 34 Конституции РФ).

В свете положений ст. 34 Конституции РФ утратило свое юридическое значение действовавшее ранее запрещение сдавать жилье внаем и извлекать из этого имущества "нетрудовые доходы"; закон теперь не запрещает сдачу жилых помещений другим гражданам по договору ("коммерческий наем"). Получение денежной суммы за сданное внаем жилое помещение законом не рассматривается как "нетрудовой доход", "личная нажива", т. е. как нечто противозаконное, запрещенное и т. п.

Важнейшее значение для обеспечения стабильного использования жилых помещений имеют положения ст. 27 Конституции РФ о праве каждого, кто законно находится на территории Российской Федерации, свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. При этом Конституция имеет в виду обе формы жительства: постоянное проживание, т. е. место, где гражданин постоянно проживает, и преимущественное проживание, т. е. место, где гражданин проживает больше, чем в других местах'. В обоих случаях гражданин вправе иметь свое жилище. Поэтому точное определение места жительства гражданина имеет важное значение для охраны его прав, исполнения им обязанностей.

В условиях развития рыночных отношений в жилищной сфере особо важное значение приобретает право собственности (и другие вещные права) на жилые помещения, которое предоставляет собственнику юридическую возможность осуществлять право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с ето назначением, т. е. прежде всего использовать его для проживания, сдавать другим гражданам (лицам) для проживания на основании договора.

' О постоянном и преимущественном проживании как месте жительства см ст 17 ГК РФ

27

Принципиальное значение для усиления гарантий прав граждан — собственников жилых домов (жилых помещений) имеют положения ст. 35 Конституции РФ о том, что "Право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами", что "никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда". Под лишением имущества понимается принудительное прекращение права собственности на конкретное имущество, в данном случае на жилой дом, квартиру, другое жилое помещение, принадлежащее гражданину налраве собственности. \*

Правило ст. 35 Конституции РФ о недопустимости лишения собственника его имущества иначе как по решению суда направлено на защиту права частной собственности (в данном случае — собственности на жилое помещение), носит универсальный характер и подлежит применению во всех сферах жизни, в том числе и в жилищной сфере. По смыслу ст. 35 Конституции РФ это правило распространяется на всех граждан — будь то просто гражданин, либо гражданин, занимающийся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, либо объединения граждан, включая юридических лиц как коллектив собственников. '

Конституционное понятие права на жилище не сводится к гражданско-правовому понятию "право на жилую площадь", под которым обычно подразумевается комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему по договору или другому законному основанию. Первое по содержанию значительно шире второго.

По вопросу о том, что такое "право на жилую площадь", в юридической литературе были высказаны разные мнения. По мнению одних авторов, право на жилую площадь представляет собой правомочия съемщика (нанимателя), которые в совокупности образуют некоторое особое право на занимаемое им помещение; осуществление этого права происходит в значительной степени независимо от организации, в ведении которой это помещение находится. Это — особый гражданско-правовой институт' В более поздней работе С. И. Аскназий, уточняя свою точку зрения, писал, что правомочия нанимателя являются элементом не вещного, а двустороннего жилищного правоотношения, имеющего своим основанием договор жилищного найма. Он предлагал понимать

' См Аскназий С. И Советское жилищное право М, 1940

28

"право на жилище" как термин, выражающий комплекс правомочий нанимателя на пользование и распоряжение жилым помещением, предоставленным ему по договору или другому законному основанию'.

По мнению Ю. Г. Басина, термин "право на жилище" является неудачным, поскольку он используется на практике лишь для обозначения субъективного права нанимателя. Он считает, что более правильным было. бы именовать данный институт жилищным правом, под которым имеется в виду совокупность норм, регулирующих жилищные отношения независимо от оснований их возникновения2.

В. П. Грибанов считал, что право на жилплощадь включает и право на жилище3.

Следует отметить, что термин "право на жилую площадь" и в нормативных актах, и на практике используется в различных значениях, в том числе как право на жилое помещение, жилой дом, либо как понятие, охватывающее совокупность полномочий нанимателя. Нередко "право на жилую площадь" отождествляется и с понятием "право на жилище", когда речь идет не о конкретном жилом помещении, а о возможном объекте каких-либо правоотношений.

• Конституционное право на жилище означает прежде всего право гражданина иметь жилище для проживания.

Главным содержанием права на жилище является гарантированное Конституцией РФ и другими законами 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, частные, кооперативные и общественные организации, иные'лица выступают в качестве наймодателей, а граждане — в качестве нанимателей жилых помещений.

Право на получение гражданами жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда социального использования Для удовлетворения своих жилищных потребностей реализуется в основном в правоотношениях административно-правового характера, а в домах частного жилищного фонда — отношениях гражданско-

' См.: Аскназий С. И и др Указ соч С 86—87

2 См.: Басим Ю. Г. Вопросы советского жилищного права Алма-Ата, 1963. С 18

3 См.: Грмбамов В. П. Основы советского жилищного законодательства. С 25—27

29

правового характера. ГК РФ (ст. 288) прямо предусматривает право собственника сдавать жилое помещение для проживания других лиц на основе договора.

Закрепленное в Конституции РФ право на жилище отражает, на наш взгляд, 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: в большинстве случаев речь идет не просто о предоставлении впервые жилого помещения, а о предоставлении благоустроенных квартир (вместо неблагоустроенных или неполноценных) или большего размера, более высокой потребительской стоимости (ценности).

По мере осуществления жилищных программ будет расширяться содержание права на жилище, оно будет обогащаться новыми моментами, охраняться новыми материальными и юридическими гарантиями.

В деле реализации права на жилище важное значение имеет правильное, справедливое обеспечение граждан жилищем для социального использования. .Жилищные законы, устанавливая принципиальные положения о порядке распределения жилья социального использования, предоставляют целый ряд льгот и преимуществ при получении жилья такими категориями граждан, как участники и инвалиды войны и труда, многодетные семьи и др. Вместе с тем жилищные законы предусматривают возможности для приобретения гражданами жилья за счет собственных средств, использования помощи государства, органов местного самоуправления, предприятий, учреждений и организаций.