УДК 342.9

Григорьев О.В.
студент 2 курса магистратуры,
факультет «Гражданское право, предпринимательское право, международное частное право»
Казанский инновационный университет имени В.Г. Тимирясова (ИЭУП),
Россия, г. Казань
e-mail: kisenka777@yandex.ru

СУБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Аннотация: *В статье рассматривается понятие субъектов жилищных правоотношений. Автор раскрывает основные признаки жилищных правоотношений. В статье рассматривается правоспособность и дееспособность граждан.*

Ключевые слова: субъекты жилищных правоотношений, граждане, физические лица, юридические лица, помещение, полномочия.

Grigoriev O. V.
2nd year master student,
Faculty of «Civil Law, Business Law, Private International Law»
Kazan Innovative University named after V. G. Timiryasov (IEPU),
Russia, Kazan

SUBJECTS OF HOUSING LEGAL RELATIONS

Abstract: *The article deals with the concept of subjects of housing relations. The author reveals the main features of housing relations. The article deals with the legal capacity and legal capacity of citizens.*

Keywords: subjects of housing relations, citizens, individuals, legal entities, premises, powers.

Субъекты жилищных правоотношений – это участники такого вида правоотношений, которые согласно закону, имеют определенные права и обязательства в этом виде правоотношений, что прописано в Жилищном Кодексе Российской Федерации [2]. Статья 4 ЖК РФ утверждает, что субъекты и участники жилищных отношений – это идентичные понятия. Однако с точки зрения теории права они именуются субъектами правоотношения.

Субъектом является обязательным элементом разнообразных правоотношений, а также жилищных, в которых могут участвовать большинство индивидов.

К жилищным правоотношениям относятся общественные отношения, которые возникают между людьми. К субъектам жилищных правоотношений относятся отдельные граждане, а также публично-правовые образования и коллективы людей.

В современном государстве субъектами жилищных правоотношений выступают не только граждане России, а также иностранные граждане и лиц без гражданства и организации (юридические лица, такие как российские и иностранные). К юридическим лицам, являющимися субъектами жилищных отношений выступает коллектив работников. Российская Федерация и ее субъекты, а также муниципальные образования имеют право участвовать в регулировании жилищных правоотношений.

Также субъекты жилищных правоотношений можно разделить на «основные», перечисленные в ч. 2 ст. 4 ЖК РФ, и «иные», перечисленные в ч. 3 ст. 4 ЖК РФ.

«Основными» субъектами являются: граждане (физические лица); организации (юридические лица); Российская Федерация (государство); субъекты РФ (республики, края, области и др.); муниципальные образования (городские, сельские поселения и др.).

Для того, чтобы стать участниками жилищных правоотношений, юридические лица и граждане должны обладать определенным правовым статусом, который в себя включает такие элементы, как правоспособность и дееспособность, что регламентировано в подразделе 2 «Лица» разд.1 ст. 17-127 ГК РФ [3].

Что касается правоспособности, то, согласно ст. 17 ГК РФ все граждане независимо от возраста в равной мере способны иметь права и нести обязанности.

А что касается дееспособности, т.е. способности своими действиями приобретать права и исполнять обязанности согласно ст. 21 ГК РФ, равенства нет. Дееспособность граждан, по общему правилу, возникает с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении 18-летнего возраста. Исключениями являются несовершеннолетние супруги (п. 2 ст.21 ГК РФ) и эмансипированные граждане (ст. 27 ГК РФ). Они так же, как и все граждане, обладают дееспособностью в полном объеме [7, с. 89].

Если гражданин еще не обладает дееспособностью в полном объеме, то в жилищных правоотношениях участвуют его законные представители – родители, усыновители или опекуны (попечители). Малолетние граждане также могут являться участниками жилищных отношений, но от их имени сделки совершает законный представитель.

К «иным» участникам жилищных правоотношений относятся:

- иностранные граждане;
- лица без гражданства;
- иностранные юридические лица.

Руководствуясь ст. 62 ч. 3 Конституции [1], «иные» участники жилищных правоотношений обладают правами и обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором РФ.

Исключение из общего правила установлено в ч. 5 ст. 49, что иностранные граждане и лица без гражданства не могут получить жилье по договору социального найма, так как, согласно международному праву, указанный объем прав данных лиц считается национальным режимом. Однако международным договором может быть установлено иное.

Соответствующие Федеральные законы определяют статус физических лиц:

- Федеральный закон от 31.05.2002 № 62-ФЗ «О гражданстве Российской Федерации» в отношении граждан РФ [4];

- Федеральный закон от 25.07.2002 № 115-ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации» [5] в отношении иностранных граждан и лиц без гражданства.

Понятие и признаки юридического лица даны в ст.48 и ст.51 ГК НА, из которой следует, что в жилищных правоотношениях могут участвовать только организации, зарегистрированные по установленному законодательством порядку, т. е. обладающие определенными признаками.

В совокупности они должны обладать четырьмя легальными признаками:

- организационной упорядоченностью (или организационным единством);
- имущественной обособленностью;
- самостоятельной имущественной ответственностью;
- возможностью выступать в гражданском обороте и в суде от своего имени.

Для самостоятельного участия в жилищных отношениях юридического лица, перечисленные признаки должны находить отражение в его учредительных документах, что и создает необходимые предпосылки для этого.

С момента включения организации в реестр юридических лиц возникает правоспособность и дееспособность юридического лица и прекращается с момента исключения из него [6, с. 45].

Публично-правовые образования в одних случаях участвуют в жилищных отношениях на равных началах (по договору найма жилого помещения), в других – принимают соответствующие решения по жилищным вопросам, обладая властными полномочиями. В соответствии со ст.125 ГК РФ приобретают права и несут обязанности от их имени соответствующие органы и лица в рамках их компетенции.

В ЖК РФ представлен спектр субъектов граждан:

- лица, которые обладают самостоятельным правом на жилое помещение (собственники жилых помещений, наниматели, члены ЖК и ЖСК);
- граждане, жилищные права которых имеют производный характер (временные жильцы, поднаниматели).

По договору социального найма жилого помещения в соответствии со ст. 60 ЖК РФ одна сторона являющаяся собственником данного помещения муниципального или государственного жилищного фонда, а также лицо, которое действует от его имени (уполномоченный государственный орган) обязан второй стороне (нанимателю) передать в пользование и владение жилое помещение для проживания. Согласно ст.111 ЖК РФ право на вступление в ЖК имеют граждане, достигшие возраста 16 лет и юридические лица.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21 июля 2014 11-ФКЗ) // Российская газета. 1993. № 25. Ст. 104: 2014. № 11. Ст.95.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Федеральный закон от 30 ноября 1994 №51 (ред. от 16 декабря 2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301; 2019. № 43. Ст. 302

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ (ред. от 30 декабря 2020) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14; 2020. № 22. Ст. 3377

4. Федеральный закон «О гражданстве Российской Федерации» в отношении граждан РФ от 31 мая 2002 № 62-ФЗ (ред. от 13 июля 2020) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 22. Ст. 2031; 2020. №17. Ст.2712.

5. Федеральный закон «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации» в отношении иностранных граждан и лиц без гражданства от 25 июля 2002 № 115-ФЗ (ред. от 15 октября 2020) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 30. Ст. 3032; 2020. № 31. Ст. 4416.

6. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. М.: Юридическая литература, 2015. 149 с.

7. Суслова С.И. Жилищные права. Понятие и система. М.: Юриспруденция, 2014. 224 с.

8. Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: Юрайт, 2018. 267 с.