



ЭКОЛОГИЯ, ЭКОНОМИКА И ПРАВО

А. Г. ЕГОРОВА

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВООТНОШЕНИЕ С ПОЗИЦИЙ НОВОЙ РЕДАКЦИИ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

В статье исследуются вопросы формирования теоретической конструкции самостоятельного вида правоотношения — жилищного. Рассматриваются подходы, касающиеся специфического определения субъектов, объектов и содержания данного вида правоотношения. Автор придерживается позиции формирования самостоятельной отрасли жилищного права, но одновременно указывает, что произошли изменения относительно доктрины формирования отраслей права с точки зрения определения предмета и метода правового регулирования общественных отношений.

Анализируются действующие нормативные акты в области жилищных правоотношений, оцениваются источники, регулирующие данный вид правоотношений с позиций закона Республики Беларусь «О нормативных правовых актах». Основным источником жилищного права остается Жилищный кодекс Республики Беларусь. Но одновременно указывается на необходимость субсидиарного регулирования жилищных отношений. Отдельному анализу подлежали нормативные правовые акты, издаваемые Президентом Республики Беларусь.

Ключевые слова: жилищное правоотношение; жилищное право; Жилищный кодекс; Гражданский кодекс; сравнение.

УДК 347.254(476)

Введение. Закон Республики Беларусь от 4 мая 2019 г. «Об изменении законов правового регулирования жилищных отношений» предусматривает изложение Жилищного кодекса Республики Беларусь (ЖК) от 28 августа 2012 г. в новой редакции [1]. Сам предмет Закона обозначен в его названии и касается регулирования общественных отношений в области обеспечения, использования и распоряжения жилыми помещениями, а также в смежных

Александра Георгиевна ЕГОРОВА (alya.egorof@yandex.ru), кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права и гражданского процесса Витебского государственного университета им. П. М. Машерова (г. Витебск, Беларусь).

сферах, в частности, касающихся обеспечения сохранности жилья. По сути дела, речь идет о практике реализации жилищных правоотношений в национальных условиях. И конечно, основной юридической составляющей, которая определяет характер данных специфических с точки зрения объекта правового регулирования отношений, является Жилищный кодекс.

Основная часть. Основу формирования и реализации жилищного правоотношения составляет общая доктрина правоотношения, выработанная в юридической науке и не раз апробированная отраслевой правоприменительной практикой. Традиционно структурными компонентами правоотношения признаются субъекты, объекты и содержание данной разновидности общественного отношения. Применительно к ЖК, регулирующему реализацию соответствующих правоотношений, можно назвать основные группы таких отношений: в сфере создания жилищного фонда; в области обеспечения жилыми помещениями и их использования; в сфере управления жилищным фондом. Но круг правоотношений по использованию данного специфического объекта значительно шире. Кроме того, ЖК затрагивает вопросы учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Не исключается также и участие специальных субъектов в жилищных правоотношениях на территории Республики Беларусь в соответствии с международными договорами и т. д. Следовательно, содержание жилищного правоотношения не ограничивается только одним ЖК, а определяется и рядом других нормативных правовых актов, являющихся источником жилищного права Республики Беларусь. В связи с этим возникает резонный вопрос: представляет ли совокупность норм, регулирующих жилищные правоотношения, самостоятельную отрасль белорусского права или эти нормы составляют отрасль законодательства, не имеющую своего самостоятельного предмета и метода правового регулирования? Данный вопрос тесным образом связан с концепцией жилищного правоотношения и, как следствие, с практикой качественной реализации норм жилищного права в условиях национального правоприменения.

Предметом любой отрасли права признаются специфические однородные отношения, которые регулируются и соответствующей группой однородных норм, в ведении которых находится только данный сегмент общественных отношений, в данном случае жилищных. Этот подход имеет несколько устаревший характер, когда законодательство было систематизировано таким образом, что оставляло мало места для межотраслевого регулирования общественных отношений. С приходом классической доктрины деления всех отраслей на структурные компоненты публичного и частного права ситуация изменилась, и мы теперь можем говорить о расширении сферы межотраслевого регулирования общественных отношений. Следовательно, граница между оценкой групп норм как отраслей законодательства и как отраслей права достаточно нивелировалась. Говорить сегодня о жесткой предметной стратификации норм не приходится. Поэтому, на наш взгляд, жестко стратифицировать эти два структурных компонента в общей системе права и законодательства не стоит. Можно вести речь о природе регулируемых отношений, т. е. о том, на что направлено регулирование того или иного вида — на удовлетворение, прежде всего, частного интереса или на защиту публичного сегмента общественных отношений.

Вообще вопрос отраслевого распределения нормативного комплекса представляет собой не только национальную, но и сравнительно-правовую проблему. Как указывают современные компаративисты, в ряде национальных правовых систем деление нормативного массива неоднородно, что зависит от типа правовых семей [2]. Представляется, что в данном случае нельзя игнорировать и зарубежную доктринальную практику, рассматривающую важный элемент сравнительного правоведения — отрасли права, или, как указывают

некоторые компаративисты, — «нормативно-правовые компоненты» [3]. Несомненно, что в структуре жилищного правоотношения доминирующим компонентом является сам объект правоотношения, т. е. жилое помещение. Именно по поводу него происходит основная масса юридически значимых действий. Но вместе с тем публичный компонент жилищных правоотношений в структуре данного явления также присутствует, особенно там, где мы ведем речь об управлении жилищным фондом. Опять же возникает резонный вопрос: что определяет правовую природу жилищного права — объект регулирования или содержание правоотношения?

Представляется, что при определении предмета отрасли права необходимо руководствоваться характером первичности объекта правового регулирования, поскольку он практически всегда может быть задействован и другими отраслями права. Например, по поводу незаконной продажи жилищного объекта может не только состояться судебное решение, но и быть вынесен приговор, хотя объект продажи в обоих случаях не изменяется. Возникает проблема применения соответствующего метода, склоняющегося к диспозитивности или императивности применения действующих норм жилищного права.

Представляется, что оценка такого критерия, как метод регулирования общественных отношений, также не имеет принципиального значения в современных условиях при определении структуры и природы отраслей права и отраслей законодательства. Главным остается объект правоотношения, который подлежит реализации в форме установления, изменения или прекращения определенной юридической связи между субъектом и объектом жилищного правоотношения.

С юридической точки зрения и с позиций самой правовой природы регулируемых общественных отношений основным компонентом в структуре жилищного правоотношения остается его содержание, а именно, совокупность субъективных прав и юридических обязанностей. Сегмент юридических правомочий в сфере жилищных правоотношений чрезвычайно широк — от возможности приобретения жилого помещения до предъявления претензий по вопросу неправомерного вычета платежей при погашении обязательств коммунального характера. Но в теории и на практике необходимо различать юридическую возможность на совершение действий с объектом жилищного права, что определено в том же ЖК, и фактическое совершение таких действий, что имеет целью реализацию предусмотренных ЖК прав субъекта жилищного правоотношения. В последнем случае речь идет о так называемом фактическом содержании правоотношения. Может ли эта по сути фактическая сторона предоставленного законодательством субъективного права существовать отдельно? И если да, то на какой стадии или в какой форме? Современная теоретическая апологетика фактического существования происходящих сделок и иного рода действий правомерного характера однозначно отвергнет такую возможность. Согласимся, что без определения субъективного права и его легализации в нормативном массиве невозможен сам правоприменительный процесс. Но нормотворческая сфера, исследующая не только саму сферу реального правоприменения, но и социальную среду формирования нового вида правоотношений, вполне воспримет любую практику фактической реализации субъективных прав. Но будет ли оно составлять правовое поле того же жилищного права? Интересна в данном плане общеправовая позиция Ю. А. Тихомирова, который говорит о том, что субъекты общественных отношений достаточно активно осуществляют поиск так называемого нового права, которое правом в данных условиях места и времени не является [4, с. 5]. Жилищная сфера общественных отношений достаточно богата подобными ситуационными поисками нужного варианта решения проблемы. Стоит посмотреть на практику реализации нового ЖК, который до сих пор не поспевает за новыми социальными проблемами, складывающимися в жилищной сфере. Так, не успели мы

определить статус жилого помещения коммерческого использования, как потребовалось дефинитивное изменение понятия данного вида жилых помещений на арендное жилое помещение, что вызвало необходимость внесения изменений в целый ряд законодательных актов.

Следует отметить, что практика реализации фактического содержания жилищного правоотношения достаточно богата. На другом полюсе данного вида общественных отношения находится в значительной мере усеченный сегмент нормативно предусмотренной возможности совершения юридически значимых действий относительно объекта жилищного права. По-прежнему нормотворческая практика в области жилищных отношений отстает от реального участия субъектов социальных связей в имущественном обороте с жилыми объектами.

Концептуально субъективные юридические права граждан на жилище закреплены в ст. 48 Конституции Республики Беларусь. Данные нормы содержат не только возможность иметь определенные правомочия в отношении жилья, но и гарантии его сохранения, выражающиеся в том, что никто не может быть произвольно лишен жилья. Жилищный кодекс лишь указывает на конституционное закрепление данных принципов и формулирует задачи жилищного законодательства в виде регулирования жилищных отношений, а также обеспечение использования и сохранности жилищного фонда (ч. 2 ст. 3). Таким образом, перечень субъективных юридических прав в структуре жилищного правоотношения достаточно узок. Но помимо этого отраслевое закрепление данных субъективных прав не совсем коррелируется с концепцией такой основы правоотношения, как содержание. Дело в том, что субъективное юридическое право может быть реализовано не иначе, как по усмотрению самого субъекта. Еще Е. Н. Трубецкой называл субъективное право сферой внешней свободы личности [5, с. 70]. Но предоставляет ли такую свободу субъективное право на жилье, что гарантировано как Конституцией Республики Беларусь, так и ЖК? Ведь одновременно с провозглашением таких широких прав, как право на жилище, на судебную защиту жилищных прав граждан и других правомочий, ЖК в сфере регулирования использования жилого помещения, и особенно в обеспечении его сохранности, вводит целый ряд обременений или ограничений как для собственника, так и для любого другого субъекта жилищных правоотношений. Реализуя свое конституционное право на жилище, носитель субъективных прав сталкивается с целым арсеналом таких ограничений, которые не свойственны субъективному праву иной отраслевой принадлежности.

Не станем углубляться в философию данного вопроса. Заметим лишь, что ограничения в осуществлении субъективных прав характерны для любой отрасли права, в рамках которой реализуется специфическое правоотношение. Но субъективные жилищные права имеют особую специфику, которая связана не столько с правами других лиц, сколько с характером и особенностью объекта жилищного правоотношения, а именно, с жилым помещением.

Жилищный кодекс Республики Беларусь дает довольно пространное определение данного объекта и закрепляет целую систему разновидностей жилых помещений. Так, жилое помещение должно быть предназначено для проживания граждан, быть отапливаемым, иметь естественное освещение и соответствовать обязательным для соблюдения санитарным нормам и правилам, гигиеническим нормативам и т. д. (п. 14 ст. 1). Далее следуют разновидности данного объекта. Определение объекта жилищного правоотношения, данное в ЖК, хотя и не противоречит концепции объекта, но достаточно усложняет природу регулируемого объекта материального мира нормами жилищного права. Тем более, что тот же ЖК дает понятие и нежилого помещения (п. 29 ст. 1).

Представляется, что отрасль жилищного права, если она претендует на статус самостоятельного звена в национальной системе права, должна сфор-

мулировать понятие объекта жилищного правоотношения, сделав это по аналогии с тем же гражданским правом. Так, ст. 128 Гражданского кодекса Республики Беларусь (ГК) закрепляет виды объектов гражданских прав [6]. Более того, на протяжении всего нормативного документа мы можем повсеместно встречать нормативное упоминание доктринального понятия объекта. И хотя в тексте ЖК мы также можем встречать термин «объект», он не носит обобщающего доктринального характера, а больше представлен различиями данного понятия — от «объекта недвижимости» в виде жилого дома до «объекта государственного учета жилых помещений».

С данным понятием объекта тесно связан и другой элемент содержания жилищного правоотношения — юридическая обязанность. Этот компонент как необходимость к должному поведению в жилищном праве имеет особую специфику. Режим юридической обязанности в жилищном праве достаточно отличается от аналогичных режимов относительно иных отраслевых объектов, скажем, гражданско-правовых. Здесь имеет значение характер комплексности жилищного права, где помимо диспозитивных норм содержится большое количество императивных правил. Эти нормы касаются чаще всего реализации жилищных правоотношений в форме сохранности и правильной эксплуатации жилищного объекта. В данном случае юридическая обязанность в структуре жилищных правоотношений представляет собой меру должного для субъекта поведения, причем эта обязательность предписывается не только ЖК, но и целым рядом других нормативных актов, регулирующих жилищные правоотношения. В иерархии юридических актов они не обладают той юридической силой, которую имеет ЖК или ГК. Гражданский кодекс Республики Беларусь также может регулировать жилищные отношения, если иное не будет предусмотрено жилищным законодательством (ч. 5 п. 1 ст. 1). Перечень данных актов достаточно широк. Можно сказать, что кодификация жилищного законодательства, результатом которой стало принятие ЖК в 2012 г., не достигла цели унификации действующих жилищных норм и сокращения объема ведомственного нормотворчества. Стоит заметить, причиной этому стала изначальная недооценка характера казуальности ЖК, чего требовала практика. Нормотворческие органы остались на позициях советских традиций определения «модельности» жилищных правоотношений посредством ЖК.

Исключение из данной практики составляют Указы Президента Республики Беларусь, являющиеся традиционными источниками права для национальной правовой системы. В системе источников жилищного права Указы Президента занимают существенное место не столько по количеству изданных актов, сколько по характеру регулируемых отношений. Юридическая сила данных актов имеет определенные особенности. В случае расхождения указа с законом, последний имеет верховенство лишь тогда, когда полномочия на издание указа были предоставлены законом. Как правило, указы обладают большей юридической силой нежели законы. Таким образом, даже ЖК, обладающий по определению закона «О нормативных правовых актах» большей юридической силой по отношению к другим законам (ч. 2 п. 3 ст. 23), не превышает силу указов, регулирующих жилищные отношения [7].

Заключение. Теория правоотношения оказала существенное влияние на разработку вопросов жилищного правоотношения. Это касается как самого доктринального понятия, так и содержания структурных элементов данного вида отношений. Важнейшие компоненты в виде субъекта, объекта и содержания жилищного правоотношения копируются в отраслевом законодательстве.

Основная задача современного правоприменения в жилищной сфере — создать адекватную правоприменительную модель реализации жилищного правоотношения, которая заложена в основном источнике жилищного

права — Жилищном кодексе. Основной принцип, который должен реализоваться на практике, — соблюдение юридической силы нормативных правовых актов, регулирующих жилищные правоотношения.

Литература и электронные публикации в Интернете

1. Об изменении законов правового регулирования жилищных отношений [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 4 мая 2019 г., № 185-З // Пех / ООО «Юрспектр». — Минск, 2022.
2. *Егоров, А. В.* Введение в теорию сравнительного правоведения / А. В. Егоров. — Новополоцк : ПГУ, 2007. — 192 с.
3. *Егоров, А. В.* Теория сравнительного правоведения [Introduction to the theory of the Comparative Law] / A. V. Egorov. — Novopolock : PGU, 2007. — 192 p.
4. *Егоров, А. В.* Теория сравнительного правоведения / А. В. Егоров. — М. : Проспект, 2019. — 288 с.
5. *Егоров, А. В.* Teorija sravnitel'nogo pravovedenija [Theory of Comparative Law] / A. V. Egorov. — M. : Prospekt, 2019. — 288 p.
6. *Тихомиров, Ю. А.* Новые векторы регулирования — «другое» право? / Ю. А. Тихомиров // Журнал рос. права. — 2016. — № 4. — С. 5–15.
7. *Тихомиров, Ю. А.* Novye vektory regulirovaniya — «drugoe» pravo? [New vectors of regulation — «other» law?] / Ju. A. Tihomirov // Zhurnal ros. prava. — 2016. — N 4. — P. 5–15.
8. *Трубецкой, Е. Н.* Энциклопедия права / Е. Н. Трубецкой. — Киев : «Русский труд», 1907. — 113 с.
9. *Trubeckoj, E. N.* Jenciklopedija prava [The Encyclopedia of Law] / E. N. Trubeckoj. — Kiev : «Russkij trud#», 1907. — 113 p.
10. Гражданский кодекс Республики Беларусь : 7 дек. 1998 г., № 218-З [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобрен Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. — Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&0=hk9800218>. — Дата доступа: 05.01. 2022.
11. О нормативных правовых актах : Закон Респ. Беларусь, 17 июля 2018 г., № 130-З // Эталон. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2022.

ALEKSANDRA EGOROVA

HOUSING LEGAL RELATIONSHIP FROM THE STANDPOINT OF THE NEW EDITION OF THE HOUSING CODE OF THE REPUBLIC OF BELARUS

Author affiliation. *Aleksandra EGOROVA* (alya.egorof@yandex.ru), *Vitebsk State University named after P. M. Masherov (Vitebsk, Belarus)*.

Abstract. The article examines the issues of the formation of the theoretical structure of an independent type of legal relationship — housing legal relationship. The approaches regarding the specific definition of subjects, objects and content of this type of legal relationship are analyzed. The author adheres to the stance of the formation of an independent branch of housing law, but at the same time points out that changes have taken place regarding the doctrine of the formation of branches of law in terms of defining the subject and method of legal regulation of public relations. The current regulatory acts in the field of housing rights are analyzed; the sources regulating this type of legal relationships are evaluated from the standpoint of the Law of the Republic of Belarus “On Regulatory Legal Acts”. The Housing Code of the Republic of Belarus remains the main source of housing law. At the same time, the need for subsidiary regulation of

housing relationships is indicated. Regulatory legal acts issued by the President of the Republic of Belarus were subject to a separate analysis.

Keywords: housing legal relationship; housing law; Housing Code; Civil Code; comparison.

UDC 347.254(476)

*Статья поступила
в редакцию 28. 02. 2022 г.*

А. Н. ШКЛЯРЕВСКИЙ

**ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ
ИНВЕСТИЦИОННЫХ ОТНОШЕНИЙ НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

В статье автором исследуются проблемы повышения активности предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. Анализируются теоретико-правовые аспекты, связанные с осуществлением строительства недвижимого имущества, а также правовая регламентация привлечения инвестиционных ресурсов в указанную сферу деятельности. На основании проведенного анализа внесены предложения по развитию девелоперской деятельности в Республике Беларусь путем формирования соответствующего законодательства и развития информационного обеспечения рынка недвижимости.

Ключевые слова: девелопмент недвижимости; девелоперская деятельность; застройщик; инвестиционная деятельность; объект недвижимости; предпринимательская деятельность; рынок недвижимости.

УДК 346.543

Введение. В современных экономических условиях все большее значение приобретает рынок недвижимости, который решает не только социальные проблемы белорусских граждан, но и способствует развитию реального сектора экономики, формирует новые виды предпринимательской деятельности, повышает привлекательность инвестиционных отношений не только для отечественных, но и зарубежных инвесторов. Происходящие в Республике Беларусь процессы перехода к рыночной экономике возродили принципы частной собственности, распространяющиеся, в том числе, на объекты недвижимости: здания, сооружения и земельные участки.

Введение в гражданский оборот названных объектов обусловило необходимость формирования института недвижимости, обеспечивающего не только легальную возможность совершения сделок с объектами недвижимости, но и возможность на теоретико-прикладном уровне повышать эффективность функционирования общественных отношений в указанном сегменте экономики.

Александр Николаевич ШКЛЯРЕВСКИЙ (shkliareuski_a@bseu.by), кандидат юридических наук, доцент, декан факультета права Белорусского государственного экономического университета (г. Минск, Беларусь).