

УДК 347.254

ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО: ИСТОРИОГРАФИЧЕСКИЙ ОЧЕРК

В.Д. Рузанова

*Самарский национальный исследовательский университет
имени академика С.П. Королёва, г. Самара, 443086, Россия*

Аннотация

В статье выявляются причины формирования в России традиции самостоятельного правового регулирования жилищных отношений, даётся характеристика развития жилищного законодательства, исследуется влияние доктрины на этот процесс. При рассмотрении вопроса о соотношении жилищного и гражданского законодательства утверждается приоритет норм гражданского права, содержащихся в Гражданском кодексе РФ, над гражданско-правовыми нормами Жилищного кодекса РФ. В связи с отнесением жилищного законодательства к совместному ведению РФ и её субъектов анализируется проблема разграничения нормотворческих полномочий между РФ и субъектами; отрицается возможность появления на региональном уровне гражданско-правовых норм. Делается вывод о том, что жилищное законодательство является устойчивым комплексным нормативным массивом, обладающим способностью адаптироваться к изменяющимся политическим и социально-экономическим условиям.

Ключевые слова: жилищное законодательство, кодификация законодательства, отрасль законодательства, жилищные отношения, приоритет действия норм ГК РФ и ЖК РФ, совместное ведение РФ и её субъектов

Жилищное законодательство России прошло длительный путь своего формирования и развития. До 1917 г. не существовало обособленной системы правового регулирования отношений, связанных с жильём, а к его найму применялись правила о найме имущества. В русском дореволюционном праве отсутствовали различия между наймом домов, земельных участков и движимого имущества [1, с. 355], соответствующая глава в Своде законов гражданских Российской Империи называлась «О найме имущества и отдаче оных в содержание»¹. Таким образом, в это время в России не было собственно жилищного законодательства, жилищные отношения регламентировались частным правом, государство в решении квартирного вопроса участия не принимало [2].

Процессы, происходившие в жилищной сфере после 1917 г., стали следствием политических и социально-экономических революционных преобразований, в результате которых экспроприированные советской властью дома начали заселяться трудящимися на основании договоров найма. Принципиальная особенность

¹ См. <http://civil.consultant.ru/elib/books/36/>

подхода к решению жилищной проблемы в послереволюционный период заключалась в том, что это бремя взяло на себя государство, которое специально регулировало процесс перераспределения жилищного фонда от «богатых» слоёв населения к «бедным», сведя рынок жилья на нет [2].

Договор найма жилого помещения регулировался Гражданским кодексом РСФСР 1922 г. (далее – ГК РСФСР 1922), но не в качестве самостоятельной договорной формы, а в рамках договора имущественного найма (ст. 152–179 ГК РСФСР 1922). Между тем жилищное законодательство в части найма жилого помещения в государственном и общественном жилищном фонде развивалось вполне самостоятельно и постепенно утрачивало связь с положениями указанного Кодекса. Так, наём жилых помещений был подробно регламентирован в отдельном нормативном акте – Постановлении Центрального исполнительного комитета и Совета народных комиссаров СССР от 4 января 1928 г. «О жилищной политике» (ПЦИК 1928).

В послереволюционный период в сфере регулирования жилищных отношений стал интенсивно накапливаться нормативный материал, послуживший впоследствии базой для кодификации жилищного законодательства [3, с. 150–157]. Поэтому не случайно идея принятия республиканских жилищных кодексов возникла ещё в 20-е годы XX в. К 1937 г. жилищное законодательство представляло собой сложное переплетение множества нормативных актов различного уровня, изданных в разное время и нередко противоречащих друг другу. Нормативным актом, в котором комплексно были урегулированы как отношения по управлению государственным и общественным жилищными фондами, так и порядок пользования жилыми помещениями, стало Постановление Центрального исполнительного комитета и Совета народных комиссаров СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» (ПЦИК 1937). В юридической литературе общепризнанной является оценка данного документа как акта первой кодификации жилищного законодательства [2]. Именно в нём впервые получило легальное закрепление понятие «жилищное законодательство».

Таким образом, жилищное законодательство как правовая форма удовлетворения жилищных потребностей граждан возникло и получило развитие в послереволюционный (советский) период. Комплексный подход законодателя к регулированию жилищных отношений оказал существенное влияние и на доктрину. Именно в это время зародился интерес учёных к системному изучению жилищных правоотношений: исследования стали вестись не только в цивилистическом, но и в других аспектах. В частности, в литературе освещались вопросы, связанные с управлением жилищного фонда, распределением жилых помещений и т. п. (см., например, [4]).

Однако дальнейшее регулирование в жилищной сфере пошло по отраслевому пути и сосредоточилось в основном на нормировании договора найма жилого помещения. Поэтому вплоть до начала 60-х годов научные исследования в значительной мере были связаны с договором жилищного найма. Основная дискуссия, особенно активизировавшаяся в связи с проведением работ по подготовке Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик (далее – Основы гражданского законодательства, ОГЗ), гражданских кодексов союзных республик,

развернулась относительно правовой природы договора найма жилого помещения: следует ли его рассматривать в качестве самостоятельного договора или же он является разновидностью договора имущественного найма [5, с. 96–98].

При осуществлении второй кодификации гражданского законодательства (1961–1964 гг.) к регулированию жилищных отношений был избран отраслевой подход: договор найма жилого помещения был закреплён в Основах гражданского законодательства от 8 декабря 1961 г. (гл. 11 ОГЗ) и более подробно урегулирован в Гражданском кодексе РСФСР от 11 июня 1964 г. (гл. 28 ГК РСФСР 1964). Однако нельзя не отметить, что в указанный Кодекс были также включены и нормы о предоставлении жилых помещений в домах местных Советов депутатов трудящихся, государственных, кооперативных и общественных организаций (ст. 296 ГК РСФСР 1964). Это свидетельствует о введении в кодификационный гражданско-правовой акт элементов комплексности, послуживших базой для формирования нового нормативного массива в сфере распределения и предоставления жилых помещений нуждающимся гражданам.

Легальной основой научных изысканий в 60–70-х годах XX в. являлись общесоюзные нормативные акты, прежде всего Основы гражданского законодательства, и гражданские кодексы союзных республик. Вместе с тем в это время резко возрос научный интерес к системному анализу проблем правового регулирования жилищных отношений, в том числе связанных с членством в жилищно-строительном кооперативе [6–9]. В указанный период учёные были заняты поиском оптимальных правовых форм регламентации жилищных отношений, обращали внимание на разрозненность, противоречивость, несогласованность в существующем правовом регулировании данной сферы. По мнению Б.М. Гонгалова и П.В. Крашенинникова, недостатки жилищного законодательства 60–70-х годов отчасти были обусловлены тем, что при проведении кодификации законодательства в 1961–1964 гг. не была найдена оптимальная форма регулирования жилищных отношений [3, с. 159].

Закрепление в 1977 г. права граждан на жилище на конституционном уровне (ст. 44 Конституции СССР (КСССР)) повлекло за собой формирование жилищного законодательства и изъятие из Гражданского кодекса большинства норм, касающихся договора найма жилого помещения. Как справедливо подчёркивает В.Н. Литовкин, закрепление указанного конституционного права повысило уровень правового регулирования жилищных отношений, привело к единым централизованным законодательным решениям в новом формате, принятом в Конституции СССР по предмету совместного ведения Союза ССР и союзных республик, – в форме союзных Основ и республиканских жилищных кодексов [2].

Следующим этапом кодификации жилищного законодательства явилось принятие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик от 24 июня 1981 г. (далее – Основы жилищного законодательства, ОЖЗ), а затем жилищных кодексов союзных республик, в том числе Жилищного кодекса РСФСР от 24 июня 1983 г. (далее – ЖК РСФСР).

Основы жилищного законодательства стали предметом научных обсуждений, в ходе которых высказывались идеи, имеющие методологическое значение для понимания природы жилищного законодательства (права) и особенностей регулирования им общественных отношений, заключающихся в их разнородности.

В частности, В.Ф. Яковлев в связи с этим писал: «...Для того, чтобы ответить на вопрос, не стоит ли за обособлением жилищного законодательства образование самостоятельной отрасли права, необходимо путём анализа содержания Основ выяснить, каков режим регулирования жилищных отношений и как он соотносится с режимом регулирования, присущим гражданскому праву» [10, с. 544]. Далее автор делает вывод о том, что регулируемые жилищным законодательством отношения в основной своей части совпадают с предметом гражданского права и частично охватываются административно-правовыми нормами.

После принятия ЖК РСФСР и жилищных кодексов других союзных республик появился целый ряд работ, посвящённых комплексному анализу жилищных отношений (см., например, [11]). Указанные нормативные акты были охарактеризованы в неразрывном единстве с Основами жилищного законодательства. Во многих научных трудах не только осуществлялся доктринальный анализ действующего жилищного законодательства, но и предлагались пути его дальнейшего развития и совершенствования (см. [12, 13]).

В период действия ЖК РСФСР в стране произошли кардинальные изменения социально-экономических условий, связанные с распадом СССР как государства и переходом к рынку. Отражением этих процессов явилось коренное обновление законодательства. Так, был принят Закон РСФСР от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» (1541-1), а затем в связи с распадом Советского Союза изданы законы новой России: в 1992 г. – Закон РФ № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (4218-1), в 1993 г. – Конституция Российской Федерации (далее – КРФ), в 1994 г. – часть первая, а в 1996 г. – вторая Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и др. На момент принятия Конституции РФ и первой части ГК РФ Основы жилищного законодательства фактически уже не действовали, а ЖК РСФСР действовал в части, не противоречащей законам РФ, принятым позднее.

В литературе Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» (4218-1) обоснованно называют переходным, поскольку именно ему в период до принятия нового Жилищного кодекса предстояло осуществить адаптацию институтов советского жилищного законодательства к принципиально новым политическим и социально-экономическим условиям. В частности, отмечается, что жилищное законодательство, будучи многоотраслевым, сохраняло свои функции в структуре постсоветского российского права, а государство (органы местного самоуправления) утратило функциональное назначение быть монополистом в жилищном строительстве и жилищном фонде, главным инструментом в решении жилищной проблемы, уступив место рынку жилья [2].

Произошедшие изменения в политической и социально-экономической жизни России и, как следствие, в нормативной базе страны не могли не наложить отпечаток на направления научных изысканий в сфере жилищных правоотношений: такие исследования стали осуществляться в основном в форме сравнения норм ЖК РСФСР с нормами новых законодательных актов, чтобы определить систему действующего права в жилищной сфере [14]. Следует также отметить, что одним из импульсов для пристального внимания учёных к вопросам жилищного законодательства и проблеме его соотношения с гражданским законодательством явилось принятие части второй ГК РФ, в главе 35 которой был урегулирован

договор найма жилого помещения. Как видим, в этот период сложилась ситуация, когда действие кодификационного акта жилищного законодательства было поставлено в прямую зависимость от вновь изданного кодификационного акта гражданского законодательства.

Жилищный кодекс РФ мог оказаться одним из первых принятых в этот период законов, поскольку его проект был опубликован ещё в октябре 1994 г.² Однако, как известно, этот акт приняли только 29 декабря 2004 г. (вступил в силу 1 марта 2005 г.). После его принятия появился целый ряд комментариев и других доктринальных источников (см., например, [15, 16]), началось обсуждение практических и теоретических вопросов, а именно: о составе жилищного законодательства, о понятии и системе жилищных отношений, о приоритетах в действии ГК РФ и ЖК РФ, о месте жилищного права (законодательства) в системе российского права (законодательства), о соотношении гражданского и жилищного законодательства в регулировании «общих зон» (например, общей долевой собственности в многоквартирных домах, договора найма жилого помещения) и др.

Современное жилищное законодательство представляет собой систему законов и других нормативных правовых актов, комплексно регулирующих разнообразные жилищные отношения как единое целое (ч. 2 ст. 5 ЖК РФ). Отметим, что практически во всех современных кодификационных нормативных правовых актах РФ (Гражданском, Трудовом, Семейном кодексах и др.) законодательство трактуется в узком смысле (как совокупность законов) и только ЖК РФ сохранил широкое понимание законодательства, включив в его состав не только законы и подзаконные нормативные правовые акты, но и акты органов местного самоуправления, что нельзя признать правильным. Таким образом, в жилищном законодательстве имеется три правотворческих уровня: федеральный уровень, уровень субъектов Федерации, уровень органов местного самоуправления. В юридической литературе верно отмечается, что введение третьего правотворческого уровня (органы местного самоуправления), регулирующего жилищные отношения, не соответствует ст. 72 Конституции РФ, в которой представлены лишь два уровня (РФ и её субъекты) [17]. Кроме того, ч. 2 ст. 5 ЖК РФ не содержит указания на ГК РФ как на источник, регулирующий общественные отношения в жилищной сфере.

Жилищные отношения представляют собой совокупность имущественных, неимущественных, организационных, финансовых и других социальных связей, возникающих по поводу жилища [3, с. 168]. Дискуссионным остаётся вопрос о понятии и системе жилищных отношений [18, с. 12–17]. Особенности их правового регулирования обусловлены тем, что, с одной стороны, они неоднородны, что прямо следует из перечня общественных отношений, регулируемых жилищным законодательством, данного в ст. 4 ЖК РФ, а с другой – имеют некое объединяющее начало: они возникают по поводу одного объекта – жилища. Под жилищем понимается законченный строительством и находящийся в эксплуатации объект (жилой дом, жилое помещение) [16, с. 13]. Следовательно, жилищное законодательство регулирует неоднородные общественные отношения, к которым должны применяться различные методы правового регулирования (гражданско-правовые и административно-правовые) [10, с. 544–545, 550].

² См. Рос. газ. – 1994. – 8 окт.

Жилищные отношения, таким образом, регулируются нормами различных отраслей права (конституционного, гражданского, административного и др.).

Вместе с тем наличие объединяющего начала (один объект) делает возможным осуществлять правовое регулирование указанных отношений как единого комплекса. «Единство правового регулирования всех общественных отношений, складывающихся по поводу жилища как такового (жилищных отношений), – отмечают Б.М. Гонгало и П.В. Крашенинников, – обеспечивает координированное проведение мероприятий, направленных на удовлетворение жилищных потребностей граждан» [3, с. 168]. Жилищное законодательство в конечном итоге направлено на достижение единой социально значимой цели – реализации конституционного права граждан на жилище (ст. 40 КРФ). Такой подход к регулированию жилищных отношений, во-первых, свидетельствует об объективной связи последних, а во-вторых, отражает волю законодателя, который очерчивает предмет жилищного законодательства. Следует согласиться с высказанным в литературе утверждением о том, что «само содержание и смысл норм жилищного законодательства есть результат взаимодействия объективных условий и субъективных факторов» [3, с. 169].

Во главе жилищного законодательства стоит кодификационный акт – ЖК РФ, который регулирует обширный круг жилищных отношений в целях удовлетворения жилищных потребностей граждан (ст. 4 ЖК РФ). Можно констатировать, что Жилищный кодекс РФ образует отрасль законодательства и стабильно наращивает свои позиции в его структуре, демонстрируя жизнеспособность на протяжении длительного периода времени [2].

В ЖК РФ, так же как и в ГК РФ, установлен приоритет его норм по отношению к нормам, содержащимся в других нормативных правовых актах. Согласно ч. 8 ст. 5 ЖК РФ в случае несоответствия Жилищному кодексу РФ норм жилищного законодательства, прописанных в законах и иных нормативных правовых актах, применяются положения Жилищного кодекса РФ. Пунктом 2 ст. 3 ГК РФ также установлено, что нормы гражданского права, закреплённые в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ. В связи с этим возникает вопрос: какой закон подлежит приоритетному применению в тех случаях, когда гражданско-правовые нормы, содержащиеся в актах жилищного законодательства, противоречат положениям ГК РФ?

В литературе продолжается дискуссия о месте жилищного права (законодательства) в системе российского права (законодательства) и о соотношении гражданского и жилищного законодательства (см., например, [10; 19]). Названные вопросы волновали правоведов уже в период становления жилищного законодательства и всегда трактовались широко, поскольку речь шла не только о жилищном законодательстве, но и о жилищном праве.

Если проанализировать взгляды исследователей по вопросу отраслевого деления права и, соответственно, отраслевой принадлежности жилищного права, то можно выделить следующие основные позиции:

- жилищное право – институт [6, с. 21; 10, с. 551–552] или подотрасль [20, с. 21] гражданского права;
- жилищное право – комплексная отрасль права [11, с. 42–43; 21, с. XIII];
- жилищное право – самостоятельная отрасль права [22].

Аналогичные суждения выказывались и относительно места жилищного законодательства, комплексный характер которого в настоящее время признаётся большинством юристов [2].

Полагаем, что при поиске ответа на данный вопрос необходимо исходить из определённых теоретических предпосылок, в частности из концепции вторичных образований в праве (законодательстве), или «теории удвоения структуры права» [23, с. 28–30], а также из доктринального подхода к соотношению отраслевой и комплексной кодификаций. Конституция РФ в п. «о» ст. 71 и п. «к» ст. 72, а также ГК РФ в ст. 288 и 292 признают самостоятельное существование жилищного законодательства как отрасли наряду с гражданским.

На наш взгляд, жилищное законодательство следует рассматривать как комплексную отрасль законодательства, поскольку его акты содержат нормы различных отраслей права. Согласно «теории удвоения структуры права» комплексные отрасли права (законодательства) относятся к вторичным образованиям по отношению к отраслевым в структуре права (законодательства). ЖК РФ является результатом так называемой комплексной кодификации, отличающейся от отраслевой кодификации тем, что в этом акте осуществлена систематизация норм различных отраслей права. Однако поскольку жилищное законодательство кодифицировано, то оно как комплексное образование обладает относительной самостоятельностью. Мы согласны с В.Н. Литовкиным, полагающим, что решение, где должна пройти граница между основной и комплексной отраслями, должно быть общим, одинаковым для всех комплексных отраслей, содержащих нормы гражданского права [25, с. 47–53].

В юридической литературе преобладающим является мнение о том, что основополагающие отраслевые кодификационные акты играют роль первичных по отношению к комплексным. Так, О.С. Иоффе отмечал, что нормы комплексных кодифицированных актов, кроме прямо установленных ими изъятий, следует применять и толковать в соответствии и в сочетании с нормами того отраслевого кодифицированного акта, к которому они примыкают по своему содержанию [25, с. 54]. В связи с этим считаем, что по общему правилу нормы гражданского права, содержащиеся в ГК РФ, имеют приоритет при их применении по отношению к гражданско-правовым нормам ЖК РФ, многие положения ЖК РФ не могут применяться без учёта норм ГК РФ и доктринальных положений гражданского права. Е.А. Суханов верно подчёркивает, что Жилищный кодекс должен уступать Гражданскому кодексу в сфере регулирования жилищных отношений, являющихся одновременно гражданско-правовыми [26, с. 91–92].

При определении соотношения жилищного и гражданского законодательства следует учитывать то важное обстоятельство, что первое находится в совместном ведении РФ и её субъектов (ст. 72 КРФ), а второе – в ведении РФ (ст. 71 КРФ). В нормативных актах указанных в ст. 72 Конституции РФ отраслей, как известно, содержится немало гражданско-правовых норм. В связи с этим возникает вопрос: могут ли субъекты РФ включать в нормативные акты, издаваемые ими в сфере совместного ведения, гражданско-правовые нормы? Одни учёные-правоведы решают этот вопрос положительно [27, с. 68], другие же, напротив, полагают, что создавать гражданское законодательство может только Российская Федерация [28, с. 340–344; 3, с. 174].

Полагаем, что отнесение жилищного и другого законодательства, указанного в Конституции РФ, к совместному ведению РФ и её субъектов, а также наличие в таких актах гражданско-правовых норм не являются достаточным основанием для вывода о неизбежности появления на региональном уровне гражданско-правовых по своей юридической природе норм. Считаем, что толкование ст. 71 и 72 Конституции РФ возможно лишь на основе их нормативного единства. Поскольку Конституция РФ, с одной стороны, говорит о совместном ведении в названных сферах, а с другой – относит гражданское законодательство к ведению РФ, то это может означать только одно: если общественные отношения в совместных областях требуют гражданско-правового регулирования, то такие правовые нормы могут находиться исключительно в актах федерального уровня. Субъекты же Федерации при реализации полномочия издавать нормативные правовые акты в законодательных сферах, указанных в п. «к» ст. 72 Конституции РФ, не могут включать в эти акты нормы гражданского права. Именно таким образом должны разграничиваться и осуществляться нормотворческие полномочия РФ и её субъектов.

Как видим, переход от всеобъемлющей распределительной системы как основного способа удовлетворения жилищных потребностей граждан в советское время к сочетанию рыночных и социальных механизмов в жилищной сфере в настоящий период не привёл к прекращению существования жилищного законодательства. Это свидетельствует о жизнеспособности указанного нормативного массива и о его широких адаптационных возможностях.

Проведённый анализ позволяет заключить, что современное российское жилищное законодательство – это отрасль законодательства, которая является отражением заложенной в послеоктябрьский период традиции комплексного регулирования жилищных отношений как относительно самостоятельной сферы отношений, связанных с удовлетворением жилищных потребностей граждан.

Источники

- ГК РСФСР 1922 – Гражданский кодекс РСФСР от 31 окт. 1922 г. // Собрание узаконений РСФСР. – 1922. – № 71. – Ст. 904.
- ГК РСФСР 1964 – Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 406.
- ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1: Федеральный закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации (СЗ РФ). – 1994. – № 32. – Ст. 3301; Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 268-ФЗ // СЗ РФ. – 2015. – № 29. – Ст. 4394; Ч. 2: Федеральный закон от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
- ЖК РСФСР – Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1985. – № 4. – Ст. 117.
- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (ч. I). – Ст. 14.
- КРФ – Конституция Российской Федерации (принята народным голосованием 12 дек. 1993 г.) // Рос. газ. – 1993. – 25 дек. – № 237.
- КСССР – Конституция Союза Советских Социалистических Республик (принята на внеочередной седьмой сессии Верховного Совета СССР девятого созыва 7 окт. 1977 г.) // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. – 1977. – № 41. – Ст. 617.

- ОГЗ – Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 8 дек. 1961 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1961. – № 50. – Ст. 525.
- ОЖЗ – Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик от 24 июня 1981 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1981. – № 26. – Ст. 834.
- ПЦИК 1928 – Постановление Центрального исполнительного комитета и Совета народных комиссаров СССР от 4 янв. 1928 г. «О жилищной политике» // Собрание законов СССР. – 1928. – № 6. – Ст. 49.
- ПЦИК 1937 – Постановление Центрального исполнительного комитета и Совета народных комиссаров СССР от 17 окт. 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» // Собрание законов СССР. – 1937. – № 69. – Ст. 314.
- 1541-1 – Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959.
- 4218-1 – Закон Российской Федерации от 24 дек. 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Рос. газ. – 1993. – 23 янв. – № 15.

Литература

1. *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права. – М.: Спарк, 1995. – 556 с.
2. *Литовкин В.Н.* Жилищное законодательство: вчера, сегодня, завтра // Жилищное право. – 2010. – № 6. – С. 71–113.
3. *Гонгало Б.М., Крашенинников П.В.* Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. – М.: Статут, 2008. – С. 150–195.
4. *Аскназий С.И.* Советское жилищное право. – М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1940. – 184 с.
5. *Чигир В.Ф.* Советское жилищное право: в 3 ч. – Минск: Изд-во Белорус. гос. ун-та, 1960. – Ч. I. – 146 с.
6. *Чигир В.Ф.* Советское жилищное право. – Минск: Вышэйш. шк., 1968. – 227 с.
7. *Прокопченко И.П.* Управление и пользование жилищным фондом в СССР. – М.: Стройиздат, 1970. – 308 с.
8. *Чиквашвили Ш.Д.* Жилищно-строительная кооперация в СССР. – М.: Юрид. лит., 1965. – 200 с.
9. *Иоффе О.С.* Обязательственное право. – М.: Юрид. лит., 1975. – 880 с.
10. *Яковлев В.Ф.* Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик // Яковлев В.Ф. Избр. тр.: в 3 т. – М.: Статут, 2012. – Т. 2, кн. 1. – С. 543–552.
11. *Седугин П.И.* Право на жилище в СССР. – М.: Юрид. лит., 1983. – 224 с.
12. *Андрианов И.И.* Жилищное законодательство: практические вопросы. – М.: Юрид. лит., 1988 – 384 с.
13. *Марткович И.Б.* Жилищное право: закон и практика. – М.: Юрид. лит., 1990. – 319 с.
14. *Крашенинников П.В.* Российское жилищное законодательство. – М.: Норма, 1996. – 269 с.
15. Жилищный кодекс РСФСР с постатейными материалами / Сост. П.В. Крашенинников, Е.Г. Федосова, Г.А. Славинская, Е.А. Солопова. – М.: Спарк, 1997. – 800 с.
16. *Литовкин В.Н.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). – М.: Проспект, 2005. – 300 с.
17. *Литовкин В.Н.* Дефектная ведомость Жилищного кодекса РФ // Журн. рос. права. – 2006. – № 4. – С. 40–53.

18. *Суслова С.И.* Жилищные права: понятие и система. – М.: Юриспруденция, 2011. – 222 с.
19. *Ростовцева Н.Ф.* Об актуальных вопросах российского жилищного законодательства // Журн. рос. права. – 2008. – № 11. – С. 40–52.
20. *Брауде И.Л.* Некоторые вопросы системы советского права // Учён. зап. Всесоюз. ин-та юрид. наук. – 1955. – Вып. 4. – С. 3–27.
21. *Седугин П.И.* Предисловие // Седугин П.И. Жилищное право. – М.: Норма, 2003. – С. X–XIV.
22. *Городов О.А.* Жилищное право. – М.: Юрайт-М, 2001. – 195 с.
23. *Алексеев С.С.* Структура советского права. – М.: Юрид. лит., 1975. – 263 с.
24. *Литовкин В.Н.* Жилищное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства // Журн. рос. права. – 2010. – № 1. – С. 47–53.
25. Систематизация хозяйственного законодательства / Отв. ред. С.Н. Братусь. – М.: Юрид. лит., 1971. – 263 с.
26. *Суханов Е.А.* Кодификация законодательства о вещном праве // Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. – М.: Статут, 2008. – С. 72–93.
27. *Толстой Ю.К.* Проблемы разграничения полномочий Российской Федерации и её субъектов в сфере законодательной деятельности // Журн. рос. права. – 2005. – № 12. – С. 66–69.
28. *Маковский А.Л.* О кодификации гражданского права (1922–2006). – М.: Статут, 2010. – 735 с.

Поступила в редакцию
25.02.16

Рузанова Валентина Дмитриевна, кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой гражданского и предпринимательского права

Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королёва
ул. Московское шоссе, д. 34, г. Самара, 443086, Россия
E-mail: vd.ruz@mail.ru

ISSN 1815-6126 (Print)
ISSN 2500-2171 (Online)

UCHENYE ZAPISKI KAZANSKOGO UNIVERSITETA. SERIYA GUMANITARNYE NAUKI
(Proceedings of Kazan University. Humanities Series)

2016, vol. 158, no. 2, pp. 425–435

Housing Legislation: Historiographical Outline

V.D. Ruzanova

Samara National Research University, Samara, 443086 Russia
E-mail: vd.ruz@mail.ru

Received February 25, 2016

Abstract

The paper deals with issues related to identification of the causes of formation of independent legal regulation of the housing relations in Russia, description of the development of housing legislation, and influence of the doctrine on this process. During the post-revolutionary period, the burden of solving the housing problem was taken by the state, which is reflected in the regulations. The normative material

was then intensely accumulated and served as the basis for further codification of housing legislation. Originally, the legislator demonstrated a comprehensive approach to the regulation of housing relations. Subsequently, however, the focus shifted mostly to the normalization of tenancy agreements in the codification acts of civil legislation. After having been established in 1977, the constitutional right of citizens to housing became a prerequisite for housing legislation. Thus, the basics of housing legislation and the Housing Codes of the Union Republics developed. During the period of transition to market relations in the housing area, normative legal acts were published. They were intended for the adaptation of the institutions of the Soviet housing legislation to the recent political and socio-economic conditions that were in effect until the adoption of the new Housing Code.

It is emphasized in the paper that the historically doctrinal research in this area has been always directed at finding the most appropriate legal regulation of housing relations. The conclusion is made that the modern housing legislation is a stable complex array of regulations, having the ability to adapt to the changing political and socio-economic conditions.

Keywords: housing legislation, codification of legislation, branch of legislation, housing relations, precedence of rules in Russian Civil Code and Russian Housing Code, joint competence of Russian Federation and its subjects

⟨ *Для цитирования:* Рузанова В.Д. Жилищное законодательство: историографический очерк // Учен. зап. Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. – 2016. – Т. 158, кн. 2. – С. 425–435. ⟩

⟨ *For citation:* Ruzanova V.D. Housing legislation: historiographical outline. *Uchenye Zapiski Kazanskogo Universiteta. Seriya Gumanitarnye Nauki*, 2016, vol. 158, no. 2, pp. 425–435. (In Russian) ⟩