

Жилищное законодательство

совокупность нормативно-правовых актов, которые регулируют жилищные отношения с целью обеспечения права граждан на жилье, должного использования и сохранения жилищного фонда, а также укрепления законности в области жилищных отношений.

Аналогия закона и
аналогия права в
жилищном праве

Под аналогией закона понимается

- применение к жилищным отношениям закона, регулирующего сходные отношения в сфере жилищного законодательства.

- **Жилищные отношения очень тесно связаны с правоотношениями, возникающими в других сферах жизни общества и регулируемые иными отраслями права. В ст. 8 ЖК РФ определены случаи применения к жилищным отношениям иного законодательства. Это отношения, возникающие в процессе ремонта, переустройства и перепланировки жилых помещений, при использовании инженерного оборудования, предоставлении коммунальных услуг, внесении платы за коммунальные услуги (ст. 8 ЖК РФ).**

- **Вместе с тем применение соответствующего законодательства к перечисленным жилищным правоотношениям возможно только с учетом требований ЖК РФ, закрепленных в ст. 29 ЖК РФ. Следовательно, для таких случаев установлен приоритет норм ЖК РФ.**

В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения

(аналогия закона) п. 1 ст. 7 ЖК РФ.

- **В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).**

- Общие начала и смысл жилищного законодательства определяются в ст. 1 и 4 ЖК РФ. Критерии добросовестности, гуманности, разумности и справедливости действий участников жилищных правоотношений должны определять характер их поведения при осуществлении жилищных прав и обязанностей. Они носят оценочный характер и позволяют принять объективное, правильное решение жилищного вопроса.

- **Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие, за исключением случаев прямо предусматривающих действие обратной силы закона (ст. 6 Жилищного кодекса РФ).**

ЖК РФ Статья 6. Действие жилищного законодательства во времени

1. Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.
2. Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.
3. В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.
4. Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров

- **Вопросы соотношения жилищного законодательства и норм международного права оговорены в ст. 9 ЖК РФ.**

- Исходя из ст. 9 Жилищного кодекса РФ, если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора. На территории Российской Федерации действуют, в частности, международно-правовые акты ООН, содержащие правила в сфере жилищных отношений. К примеру, Всеобщая декларация прав человека (принята на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) от 10 декабря 1948 г.), Международный Пакт о гражданских и политических правах и Международный Пакт об экономических, социальных и культурных правах (1966 г.).

• **Согласно ст. 15**
Конституции РФ

общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры РФ являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором РФ установлены иные правила, чем это предусмотрено законом, то применяются правила международного договора.

- **ЖК РФ** отражает основополагающий принцип международного публичного права (принцип добросовестного выполнения международных обязательств) и устанавливает соответствующий ему порядок применения норм международного права.

- **Постановления и распоряжения Правительства РФ в случае их противоречия Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам и указам Президента РФ могут быть отменены Президентом РФ (ст. 33 Федерального конституционного закона от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» (с посл. изм. и доп.). Акты Правительства РФ могут быть обжалованы в суд.**

- **Высшей юридической силой среди нормативных правовых актов органов местного самоуправления обладают устав муниципального образования и оформленные в виде правовых актов решения, принятые на местном референдуме (сходе граждан). Им не должны противоречить иные муниципальные правовые акты.**