

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**КЫРГЫЗСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Ж. БАЛАСАГЫНА**

Диссертационный совет Д.12.10.419

На правах рукописи

УДК:338.109.11(575.2)

Умурзакова Анжела Курванжановна

**ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНОЙ
ЭКОНОМИКИ**

Специальность: 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Бишкек-2011

**Работа выполнена в отделе права
Института философии и политико-правовых исследований
Национальной Академии наук Кыргызской Республики**

- Научный руководитель:** доктор юридический наук, профессор
Арабаев Чолпонкул Исаевич
- Официальные оппоненты:** доктор юридических наук, профессор
Каудыров Толеш Ерденович
- кандидат юридический наук
Сулайманова Чолпон Назарбековна
- Ведущая организация:** кафедра гражданского, природоресурсного
и экологического права Евразийского
национального университета им.
Л.Н.Гумилева, Республика Казахстан

Защита состоится «31» мая 2011 года в 10.00 часов на заседании диссертационного совета Д.12.10.419 по защите диссертаций на соискание ученой степени доктора (кандидата) юридических наук в Кыргызском национальном университете имени Жусупа Баласагына по адресу: 720001, г. Бишкек, ул. Киевская 132, корпус № 2, юридический институт, ауд. № 202.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Кыргызского национального университета им. Ж. Баласагына, по адресу: 720024, г. Бишкек, ул. Жибек-Жолу, 394, корпус № 8.

Автореферат разослан « _____ » _____ 2011 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета
кандидат юридических наук, доцент

Косаков С.К.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. В настоящее время вопросы социальной защищенности граждан являются одним из приоритетных направлений государственной политики Кыргызской Республики. Социальные гарантии, предоставляемые гражданам Кыргызской Республики, должны, прежде всего, включать гарантию обеспеченности жильем. Именно жилье является основным капиталом любого гражданина, средой его обитания, средством удовлетворения его потребностей как материального, так и нематериального характера.

Статья 46 Конституции Кыргызской Республики закрепляет право каждого на жилище. Отношения, возникающие в сфере реализации указанного права, являются предметом регулирования нескольких отраслей права, в том числе, жилищного. Жилищное право затрагивает интересы каждого гражданина, независимо от имущественного положения или возраста. От формы, содержания и наполнения жилищных норм в значительной степени зависит и жизнь граждан, поскольку именно нормы жилищного законодательства призваны урегулировать порядок владения и пользования жилищем. Необходимо отметить, что жилищные отношения находятся в процессе динамичного развития, который обусловлен рядом факторов.

После приобретения Кыргызской Республикой независимости произошло изменение экономических и социальных условий жизни, что, безусловно, внесло существенные изменения во все общественные отношения, в том числе, и жилищные. Произошел переход от регулируемой экономики к рыночной, жилье стало предметом товарно-денежного оборота, в связи с чем возникли неурегулированные отношения в данной области, что, в свою очередь, привело к объективной необходимости проведения различных реформ и изменения жилищного законодательства.

В настоящее время жилищное законодательство Кыргызской Республики не адаптировано к современным условиям и является весьма устаревшим. Действующие жилищно-правовые нормы уже давно не находят своего практического применения и не выполняют возложенных на них функций.

Для регулирования жилищных отношений в Кыргызской ССР 20 мая 1983 года был принят Жилищный кодекс, нормы которого, в большинстве своем, были направлены на регулирование использования государственного и общественного жилищных фондов, и это не удивительно, так как в то время большую часть жилья составляли именно эти фонды.

Соотношение государственного и частного жилищных фондов после принятия Закона Республики Кыргызстан «О приватизации жилищного фонда», незамедлительно после распада Советского Союза в 1991 году, изменилось в противоположную сторону: произошел переход жилых помещений из государственной собственности в частную и, как следствие, понятие общественного жилищного фонда исчезло вообще. Однако, несмотря на указанное обстоятельство, т.е. независимо от относимости жилья к тому или

иному жилищному фонду, все жилищные отношения в Кыргызской Республике до сих пор регулируются нормами Жилищного кодекса 1983 года, который регулирует уже несуществующие категории и институты и соответственно не отражает реальной картины современных жилищных отношений.

Те подзаконные акты, которые принимаются в целях регулирования жилищных отношений, также не могут восполнить имеющиеся пробелы правового регулирования ввиду отсутствия единого надлежащего нормативного правового акта (не обязательно кодифицированного), который содержал бы в себе основные положения, относящиеся к рассматриваемой сфере.

Таким образом, действующее законодательство в области жилищного права не отвечает требованиям современной жизни, которые сложились на сегодняшний день в данной области. Кроме того, как мы полагаем, существует не только проблема отсутствия должного правового регулирования жилищных отношений в Кыргызской Республике, налицо отсутствие четкой, экономически обоснованной, гарантированной жилищной политики, проводя которую государство было бы способно удовлетворить спрос и потребность граждан в жилье.

В настоящее время требуется проведение принципиально новой жилищной политики. Следует учитывать, что большинство граждан нашего государства имеют очень низкий доход, размер которого несоизмерим с продажной ценой жилья на первичном и вторичном рынках. Именно поэтому задачей государства является создание и реализация комплекса мер по обеспечению таких граждан жильем, то есть создания реальной возможности строительства и приобретения жилья семьям со средним и низким доходом. Нужно отметить, что в зарубежных странах в этих целях осуществляется целый ряд мероприятий - от постановки в очередь нуждающихся граждан до предоставления специальных заемных средств для приобретения жилья. При этом указанные действия подкрепляются обоснованной и реалистичной жилищной политикой.

Также, говоря о развитии жилищных отношений в Кыргызской Республике, следует отметить, что на теоретическом уровне отсутствуют какие бы то ни было доктринальные разработки, позволяющие сформировать целостную систему категорий и институтов, опосредующих жилищные отношения. Недостаток теоретической обоснованности основополагающих категорий в сфере жилищных отношений, а также отсутствие научных работ в этой области отрицательно сказываются и на фактическом налаживании жилищного строительства, и определяют необходимость базового изучения современной жилищной ситуации и выработки адекватного ей категориального аппарата. При этом очевидно, что активное научное исследование особенностей жилищных правоотношений и перспектив развития жилищного права будет способствовать повышению общественного и государственного интереса, формированию инициативных групп, диалогов между социумом и властью по вопросу о проведении необходимых мероприятий в рамках государственной жилищной политики.

Таким образом, можно с уверенностью говорить о том, что сложившиеся на сегодняшний день жилищные отношения не получили должного законодательного регулирования, а сами эти отношения нуждаются в дальнейшем развитии и совершенствовании с учетом восприятия социально значимых принципов построения демократического государства.

Степень разработанности темы исследования. Теоретическую основу диссертационного исследования составили научные труды, посвященные отдельным вопросам жилищного права. В частности, в процессе исследования автор опирается на труды таких ученых - юристов Кыргызской Республики, как Ч.И. Арабаев и А.А. Калыбаева, которые в своих работах раскрыли различные аспекты формирования жилищного права Кыргызской Республики.

Большое внимание вопросам реформирования жилищного права уделялось в последнее время в российской правовой науке. В частности, вопросы, касающиеся реформирования жилищного права и создания новой системы жилищных правоотношений, были рассмотрены в трудах таких ученых, как Л.Ю. Грудцына, Е.П. Данилов, А.А. Кирилловых, П.В. Крашенинников, Е.В. Богданов, В.Н. Литовкин, С.М. Корнеев, А.Н. Кичихин, П.И. Седугин, К.И. Скловский, И.В. Вишневская, И.Б. Марткович, Ю.К. Толстой, Б.М. Гонгалов, Г.Ф. Шешко, Е.С. Филиппова, П.С. Никитюк и других.

Также исследованию жилищных правоотношений посвящено много работ такого казахстанского ученого, как Ю.Г. Басин.

В основу диссертационного исследования положен нормативный материал, а именно: Конституция Кыргызской Республики, Гражданский кодекс Кыргызской Республики, Гражданский процессуальный кодекс Кыргызской Республики, Жилищный кодекс КиргССР, Кодекс Кыргызской Республики «Об административной ответственности», Закон «О нормативных правовых актах» и другие. Также были использованы и проанализированы источники жилищного права некоторых зарубежных стран (Российской Федерации, Республики Казахстан).

Объектом диссертационного исследования выступают общественные отношения, возникающие в сфере реализации гражданами жилищных прав и обязанностей.

Предметом диссертационного исследования являются теоретические разработки и правовые нормы, регулирующие реализацию субъективных жилищных прав и обязанностей.

Цель и задачи исследования. Основная цель диссертационной работы заключается в комплексном анализе теоретических, практических и законодательных аспектов развития жилищного права Кыргызской Республики в условиях рыночной экономики на современном этапе, а также в выработке предложений по совершенствованию жилищного законодательства Кыргызской Республики.

В соответствии с вышеназванной целью в диссертации ставились следующие конкретные задачи:

- выявить и проанализировать исторические аспекты формирования жилищного права Кыргызской Республики и определить систему действующих источников жилищного права Кыргызской Республики, дать ей оценку;
- рассмотреть основные принципы жилищного права Кыргызской Республики;
- проанализировать категорию «жилищное правоотношение» в контексте общеправового учения о правоотношениях;
- определить место жилищного права в системе права Кыргызской Республики;
- рассмотреть правовую природу юридического факта применительно к возникновению, изменению и прекращению жилищных правоотношений, а также изучить особенности субъектного состава и объекта жилищных правоотношений;
- изучить зарубежный опыт в сфере регулирования жилищных правоотношений, оценить возможность его использования применительно к условиям Кыргызской Республики, на основании чего сформулировать предложения и рекомендации по совершенствованию законодательства Кыргызской Республики в области жилищного права;
- исследовать эффективность защиты жилищных прав граждан как составной части жилищной политики Кыргызской Республики.

Научная новизна диссертации заключается в том, что впервые в правовой науке Кыргызской Республики проводится комплексный анализ вопросов, связанных с формированием и дальнейшим развитием жилищного права Кыргызской Республики.

Также научная новизна предопределяется тем, что в диссертации на основании сравнительного анализа законодательства различных государств в сфере жилищных правоотношений сформулированы новые с теоретической и практической точек зрения механизмы, позволяющие обеспечить защиту прав и интересов граждан в области обеспеченности жильем, и соответствующие рекомендации по совершенствованию действующего законодательства Кыргызской Республики.

Практическая и теоретическая значимость работы заключается в том, что выводы и предложения, сделанные в диссертационном исследовании, представляют практический интерес для совершенствования жилищного законодательства Кыргызской Республики, правоприменительной деятельности, а также могут быть использованы в процессе преподавания жилищного права или специальных курсов для студентов юридических и экономических специальностей, подготовки учебников и учебно-методических пособий.

Основные положения, выносимые на защиту:

1. Исследование истории развития жилищного права Кыргызской Республики позволило автору разработать ее периодизацию: зарождение основных элементов жилищных отношений в период до вхождения Кыргызской Республики в состав СССР (до 1936 года); становление и развитие

жилищных отношений в рамках социалистической общественно-политической модели управления в период нахождения Кыргызской Республики в составе СССР (1936–1991 годы); становление жилищных отношений на основе реализации принципа частной собственности в период после распада СССР и обретения Кыргызской Республикой независимости (1991 год – по настоящее время).

2. Обосновывается определение принципа жилищного права как основополагающего положения, нормативно закрепляющего объективные закономерности реализации содержания жилищных правоотношений.

Систему принципов жилищного права, по мнению автора, можно представить в форме сочетания двух видов: собственно юридические и социально ориентированные принципы.

Собственно юридические принципы жилищного права – это нормативные положения, касающиеся определения правового статуса участников жилищных правоотношений, правового положения объектов жилищных отношений, оснований возникновения и прекращения, а также процесса реализации жилищных прав и обязанностей (принцип законности; принцип равноправия граждан; принцип неприкосновенности собственности, в том числе, неприкосновенности жилища; принцип неразрывной связи жилищных прав и обязанностей граждан).

К социально ориентированным принципам жилищного права следует отнести положения, призванные воплотить наиболее благоприятные условия реализации гражданами своего субъективного права на жилище (принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений; принцип цивилизованного и целенаправленного использования жилых помещений; принцип недопустимости произвольного лишения жилища; принцип всемерной защиты жилищных прав граждан).

3. По результатам рассмотрения существующих подходов к определению категории жилищного правоотношения, предлагается следующая классификация жилищных отношений: жилищные отношения, носящие публично-правовой характер и жилищные отношения, носящие частно-правовой характер. По мнению автора, предложенная классификация будет отражать специфику жилищного права, в котором органично сочетаются диспозитивное и императивное начала правового регулирования.

4. По результатам анализа имеющихся в правовой науке взглядов и мнений относительно правовой природы жилищного права, в настоящее время предлагается считать жилищное право Кыргызской Республики подотраслью гражданского права, которая в дальнейшем при соблюдении ряда условий (разработка единой жилищной политики, принятие соответствующих нормативных актов, создание научно-теоретической базы) трансформируется в комплексную отрасль права.

5. Обосновывается следующее определение юридического факта в жилищном праве: это жизненное обстоятельство, с которым жилищное законодательство связывает возникновение, изменение и прекращение

субъективных прав и обязанностей лиц, участвующих в жилищных правоотношениях (субъектов жилищных правоотношений).

Также, на основе учения о юридических фактах, предложена классификация юридических фактов в жилищном праве: юридические факты в сфере публично-правовых жилищных правоотношений и юридические факты в сфере частно-правовых жилищных отношений.

6. Обосновывается необходимость кардинального пересмотра подходов к построению системы источников жилищного права Кыргызской Республики в связи с его устаревшим характером, и в целях совершенствования жилищного законодательства Кыргызской Республики предлагается разработать и принять закон о жилищных отношениях и отменить действующий Жилищный кодекс 1983 года, а также провести инвентаризацию законодательства в области жилищных отношений с целью приведения всех нормативных правовых актов в соответствие с вновь принятым актом.

7. Предлагается принять постановление Пленума Верховного суда Кыргызской Республики, в котором обобщить имеющуюся практику разрешения гражданско-правовых споров, связанных с реализацией прав на жилые помещения. Автором обосновывается мнение, что необходимость разработки и принятия подобного постановления обусловлена отсутствием разработанной жилищной политики, направленной на повышение степени социальной защищенности граждан и тем, что разработка подобного постановления и дальнейшее его применение судами при рассмотрении споров, вытекающих из жилищных правоотношений, положительно скажется на повышении эффективности защиты прав и законных интересов граждан в сфере владения, пользования и распоряжения жильем.

Личный вклад соискателя. Диссертация является самостоятельно выполненным научным трудом, результаты которого, в процессе исследования различных аспектов развития жилищного права Кыргызской Республики, получены соискателем лично. Диссертантом единолично сформулированы положения диссертации, выносимые на защиту, составляющие её новизну и практическую значимость, направленные на совершенствование законодательства Кыргызской Республики.

Апробация результатов исследования. Диссертация выполнена и обсуждена в отделе права Института философии и политико-правовых исследований Национальной Академии наук Кыргызской Республики и на кафедре гражданского права и процесса юридического института при Кыргызском национальном университете им. Ж. Баласагына, а также рекомендована к защите кафедрой специальных юридических дисциплин Чуйского университета Кыргызской Республики.

Полнота отражения результатов диссертации в публикациях. Основные положения и выводы диссертации отражены в девяти публикациях автора, семь из которых опубликованы в рекомендованных НАК Кыргызской Республики рецензируемых периодических изданиях и две – в зарубежных научных изданиях.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, объединяющих девять разделов, заключения и списка использованной литературы, состоящего из 182 наименований, включая публикации автора. Общий объем диссертации составляет 163 страницы машинописного текста.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во введении обосновывается актуальность выбранной темы, ставятся цели и задачи исследования, определяются объект и предмет исследования, показывается степень разработанности проблемы, обосновываются научная новизна и практическая значимость полученных результатов, приводятся сведения об их апробации, формулируются основные положения, выносимые на защиту.

Первая глава «Общая характеристика жилищного права Кыргызской Республики» состоит из трех разделов.

В первом разделе первой главы «Историко-правовые аспекты жилищного права», рассматриваются общие вопросы становления и развития жилищного права в Кыргызской Республике.

Автором отмечается, что особенности культурного развития народа Кыргызстана предопределили характер и отношение к жилищному фонду, что, в свою очередь, повлияло на процесс формирования соответствующего законодательства. Институты жилищного права, известные римскому частному праву, нашли отражение в законодательстве Кыргызской Республики, прежде всего, в гражданском. Факт нахождения Кыргызской Республики в составе СССР, по мнению автора, оказал исключительно позитивное влияние на становление жилищного права Кыргызской Республики, поскольку в отсутствии единообразных планов по развитию жилищных фондов и приведению законодательства в соответствие с правоприменительной практикой, говорить о каком-либо формировании жилищного права Кыргызской Республики было бы невозможным, кроме того, именно в советский период существования государства был создан основной жилищный фонд, который был впоследствии приватизирован и успешно эксплуатируется в настоящее время.

Анализ принятых программ развития жилищной политики показал, что большинство из них носит декларативный характер, не подтвержденный материально-правовыми и процессуально-правовыми нормами в области жилищного права.

На основании анализа исторических аспектов развития жилищного права автор выделяет этапы его формирования:

1. Зарождение основных элементов жилищных отношений в период до вхождения Кыргызской Республики в состав СССР (до 1936 года);
2. Становление и развитие жилищных отношений в рамках социалистической общественно-политической модели управления в период нахождения Кыргызской Республики в составе СССР (1936–1991 года);

3. Становление жилищных отношений на основе реализации принципа частной собственности в период после распада СССР и обретения Кыргызской Республикой независимости (1991 год – по настоящее время).

Во втором разделе первой главы «Источники жилищного права Кыргызской Республики» автор определил систему источников жилищного права, осуществил анализ и дал ей оценку.

Проблема формирования системы источников жилищного права Кыргызской Республики, как отмечает автор, является весьма актуальной в современных условиях, поскольку изменившиеся социально-экономические условия не нашли, к сожалению, своего отражения в нормативной правовой базе, регулирующей основы реализации гражданами своих жилищных прав.

Анализ действующих источников жилищного права показал, что все они являются весьма устаревшими и неэффективными. Основным источником жилищного права – Жилищный кодекс Кыргызской Республики (ранее КиргССР) был принят 20 мая 1983 года и до сих пор современные жилищные правоотношения регулируются нормами этого кодекса. Жилищные отношения за такой период времени претерпели коренные преобразования, а правовые нормы остались без изменений. Жилищный кодекс содержит в себе названия несуществующих органов власти, так, например, статья 14 Жилищного кодекса определяет компетенцию Совета народных депутатов, статья 17 компетенцию Министерства жилищно-коммунального хозяйства Киргизской ССР, статья 25 права Совета Министров СССР и т.д.

Автор указывает, что действующее жилищное законодательство формировалось во времена коренного перелома политической и экономической системы государства и было призвано придать легальный статус вновь возникшим отношениям, основанным на демократических началах и принципах рыночной экономики, а также приходит к выводу об излишней громоздкости жилищного законодательства при отсутствии основных нормативных актов, адекватно регулирующих отношения в данной сфере. Кроме того, как известно, подзаконные акты должны приниматься во исполнение положений законодательных актов. Однако, применительно к жилищному праву данное правило, к сожалению, не соблюдается.

В целом же, говоря о системе источников жилищного права в Кыргызской Республике, автор отмечает, что она представляет собой совокупность основанных на конституционно-правовых нормах нормативных правовых актов различной юридической силы, которая нуждается в преобразовании и совершенствовании, которые, в свою очередь, будут заключаться в разработке и принятии единого нормативного акта, регулирующего основные вопросы в сфере жилищных отношений, а также последующем пересмотре всего массива подзаконных актов и приведении их в соответствие с законом.

В третьем разделе первой главы «Принципы жилищного права» раскрывается сущность принципа жилищного права, предлагается дефиниция и классификация принципов жилищного права Кыргызской Республики.

Автор полагает, что принципы правового регулирования являются базисом, на котором основывается дальнейшее развитие и формирование любой отрасли права, и что формирование и дальнейшее развитие жилищного права Кыргызской Республики невозможно без определения системы его принципов. Так, по мнению автора, принцип жилищного права в обязательном порядке должен быть закреплен в нормативном правовом акте. Именно поэтому в дефиниции принципа жилищного права следует в обязательном порядке указать на его нормативный характер и тем самым придать ему свойство правовой нормы, несоблюдение которой повлечет негативные последствия для участников правоотношений.

Кроме того, принцип жилищного права направлен исключительно на прямое или опосредованное регулирование общественных отношений, возникающих в ходе реализации жилищных прав. Поскольку основным наполнением любого правового отношения является его содержание, то есть субъективные права и обязанности участников правоотношения, логичным будет указать, что принцип жилищного права отражает и регулирует именно процесс реализации этих прав и обязанностей. В связи с этим автором дается определение принципа жилищного права, как основополагающего положения, нормативно закрепляющего объективные закономерности реализации содержания жилищных правоотношений.

Систему принципов жилищного права, как видится автору, можно представить в форме сочетания двух видов: собственно юридические и социально ориентированные.

К социально ориентированным принципам жилищного права следует отнести положения, призванные воплотить наиболее благоприятные условия реализации гражданами своего субъективного права на жилище, такие как: принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений, принцип цивилизованного и целенаправленного использования жилых помещений, принцип недопустимости произвольного лишения жилища, принцип всемерной защиты жилищных прав граждан.

К собственно юридическим принципам жилищного права, по мнению автора, относятся: принцип законности, принцип равноправия граждан, принцип неприкосновенности собственности, в том числе, неприкосновенности жилища, принцип неразрывной связи жилищных прав и обязанностей граждан.

Таким образом, автором была предложена система принципов жилищного права Кыргызской Республики, основываясь на которой, по его мнению, возможно будет в дальнейшем построить целостную, логически и теоретически выверенную систему жилищного.

Вторая глава «Особенности жилищного права Кыргызской Республики» включает в себя три раздела.

В первом разделе второй главы «Жилищное право в системе права Кыргызской Республики» автор проанализировал категорию «жилищное правоотношение» в контексте общеправового учения о правоотношениях и определил место жилищного права в системе права Кыргызской Республики.

Необходимость выработки такого понятия как «жилищное правоотношение» обусловлена, прежде всего, потребностью в комплексном подходе к решению жилищных вопросов в условиях существенного изменения и усложнения характера задач в области обеспечения граждан жильем [100, с.43].

В жилищном законодательстве Кыргызской Республики не содержится определение понятия «жилищные отношения», а в юридической литературе существует несколько различных точек зрения относительно данной категории.

Одни авторы под «жилищными отношениями» («жилищными правоотношениями») понимают только гражданско-правовые отношения по пользованию гражданами жилыми помещениями и эти отношения, соответственно, регулируются гражданским законодательством [106, с.9]. Другие авторы считают, что жилищные отношения – это отношения, связанные с удовлетворением потребности в жилье, либо отношения, которые складываются в процессе удовлетворения гражданами своих жилищных потребностей, а также отношения по предоставлению гражданам жилища и права пользования жилыми помещениями [90, с.12].

Проанализировав имеющиеся мнения относительно классификации жилищных отношений, автор предлагает более простое и одновременно более обобщенное деление жилищных отношений на две группы: жилищные отношения, носящие публично-правовой характер (обязательным участником которых является публично-правовой орган) и жилищные отношения, носящие частно-правовой характер (участниками которых являются субъекты частного права – физические, юридические лица, государство, по статусу приравненное к частным лицам).

Такое деление во многом совпадает с предложенной Ю.К. Толстым классификацией всех жилищных отношений на две большие группы: организационные отношения, построенные на началах власти и подчинения и отношения, складывающиеся на началах равенства их участников, которые подразделяются на имущественные и личные неимущественные отношения, вытекающие из факта соседства [119, с.25].

Однако, предложенная автором классификация, по его мнению, обладает определенными преимуществами.

Во-первых, отпадает необходимость перечисления всех разновидностей жилищных отношений в зависимости от их конкретной направленности или субъектного состава. Тем самым появляется возможность включить в состав жилищных отношений ранее не известные праву общественные связи, которые сложились в ходе развития жилищного законодательства или правоприменительной практики. Таким образом, происходит расширение предмета жилищного права и отнесение к нему по сути любого правоотношения, имеющего объектом жилое помещение. Конкретное же указание на разновидности общественных отношений, по мнению автора, лишь делает предмет жилищного права более громоздким и не объясняет его специфики. В данном случае может возникнуть вопрос о том, например, к

какой категории следует отнести договорные отношения по купле-продаже жилого помещения, которые традиционно считаются гражданско-правовыми, а следуя предложенной автором классификации, их следует отнести к жилищно-правовым. По мнению автора, такие отношения будут носить межотраслевой характер, то есть одновременно подпадать под регулирование жилищного и гражданского права, причем последнее должно применяться subsidiarily. В качестве примера автор приводит институт брачного договора, который, будучи частью предмета правового регулирования семейного права, тем не менее, может при необходимости регулироваться общими нормами гражданского права об обязательствах.

Во-вторых, классификация жилищных отношений на частно-правовые и публично-правовые будет отражать специфику жилищного права, в котором органично сочетаются диспозитивное и императивное начала правового регулирования.

Относительно места жилищного права в системе права в научной среде также нет единой точки зрения. И.Л. Брауде считал, что «жилищное право не образует самостоятельной отрасли права в единой системе советского права. То, что у нас называют жилищным правом, есть часть гражданского права» [55, с. 52].

В.Н. Литовкин также считает, что «жилищное право является составной частью гражданского права... жилищное право – это специальные нормы гражданского права, регламентирующие владение и пользование чужим жильем...» [143, с. 62].

В юридической литературе было также высказано мнение о том, что жилищное право представляет собой самостоятельную отрасль в системе права [100, с.47]. Разделение всей системы правовых норм на различные отрасли права происходит не по одному, а по разным основаниям и на разных уровнях. Как правило, пишет А. В. Мицкевич, такое разделение является свидетельством многообразия общественной жизни и потребностей, обуславливающих формирование системы права [98, с.14].

Вместе с тем большинство авторов высказываются в пользу выделения жилищного права в особую, комплексную отрасль права [78, с. 101]. Жилищное право – это комплексная отрасль, в которой объединены нормы и правовые институты гражданского (большая часть норм), административного и других отраслей права [74, с.41].

Как комплексная отрасль права жилищное право представляет собой совокупность норм, регулирующих общественные отношения по управлению жилищным фондом, его содержанию и ремонту; отношения, возникающие в связи с предоставлением гражданам жилых помещений и использованием ими на условиях найма или аренды, отношения собственности в жилищной сфере и другие общественные отношения, связанные с удовлетворением жилищной потребности [141, с.154].

На основании изучения мнений относительно сущности жилищного права, автор приходит к выводу, что жилищное право является неким комплексом

норм, различных по юридической силе, объединенных единым предметом правового регулирования, делая при этом оговорку, что подобный подход справедлив для стран с более развитой социальной системой, чем в Кыргызской Республике. Объективно в Российской Федерации, в ситуации, которую описывают подавляющее большинство авторов, чьи мнения были приведены выше, обстановка с жилищным фондом, реализацией жилищной политики и прочие вопросы решены гораздо более эффективно по сравнению с Кыргызстаном, в связи с чем для России обоснованнее и правильнее говорить о комплексном характере отрасли жилищного права.

Одновременно, учитывая современные реалии Кыргызской Республики, фактическое отсутствие адекватного жилищного законодательства, недостатки государственных жилищных программ, неисследованность основополагающих категорий жилищного права в науке, говорить о существовании комплексной отрасли жилищного права в Кыргызской Республике, по мнению автора, преждевременно.

Автор полагает, что до тех пор, пока не будет принят соответствующий нормативный правовой акт, регулирующий основные категории и отношения в области жилищного права, жилищное право на сегодняшний день следовало бы считать подотраслью гражданского права.

Таким образом, в настоящее время говорить о наличии в Кыргызской Республике полностью сформировавшейся системы жилищно-правовых норм, хотя бы и носящей комплексный характер, преждевременно. Разработка и последующая реализация мер, направленных на совершенствование правового регулирования жилищных отношений, как полагает автор, в последующем приведет к образованию некой комплексной отрасли права, аналогичной той, которая существует сейчас в некоторых зарубежных странах. При этом для того, чтобы жилищное право в конечном итоге преобразовалось именно в такую комплексную отрасль, следует вначале на теоретическом уровне, а в последующем путем сравнительно-правового анализа и апробирования отдельных методов построения жилищной политики и принятия соответствующих нормативных актов разработать и создать адекватную комплексную систему, объединяющую различные элементы нормативно-правового регулирования.

Во втором разделе второй главы «Юридические факты в жилищных правоотношениях», рассматривается правовая природа юридического факта применительно к возникновению, изменению и прекращению жилищных правоотношений и классификация таких фактов.

Весьма существенную роль в механизме правового регулирования любых общественных отношений, в том числе жилищных, играют юридические факты, поскольку именно они выступают в качестве тех правовых рычагов, которые превращают абстрактные нормы права в конкретные правоотношения, «оживляют» их, приводят в действие и от полноты системы юридических фактов непосредственно зависит своевременность и точность правовой реакции [155, с.3].

Автор указывает, что на основе теоретически обоснованной классификации юридических фактов в жилищном праве, возможно будет выработать практические рекомендации по вопросу о том, какие именно факты, наиболее адекватно отражающие общественные потребности, сделать юридически значимыми, т.е. включить в структуру жилищно-правовых норм.

Автором также отмечается, что ни в действующем Жилищном кодексе Кыргызской Республики, ни в проекте Жилищного кодекса, ранее разработанном законодательным органом Кыргызской Республики, не предусмотрены нормы, посвященные основаниям возникновения, изменения и прекращения жилищных отношений.

Автор подчеркивает необходимость формирования двухуровневой системы юридических фактов, так как в жилищном праве уживаются одновременно и отношения исключительно диспозитивной направленности, возникающие из договоров, и отношения власти-подчинения, которые возникают, изменяются и прекращаются исключительно в связи с принятием каких-либо нормативных актов.

Кроме того, по мнению автора, это также обусловлено, тем, что сами отношения, составляющие предмет жилищного права, настолько разнородны, что объединить обстоятельства реальной жизни, влекущие их возникновение, изменение и прекращение в одну категорию, представляется проблематичным.

Таким образом, систему юридических фактов, по мнению автора, можно представить следующим образом: юридические факты в сфере отношений власти-подчинения и юридические факты в сфере отношений, основанных на равенстве сторон.

В то же время автор признает необходимость дальнейшей разработки теории юридических фактов в жилищном праве, отмечая, что в рамках исследования была предпринята попытка первичного анализа данной проблемы, еще не получившей ни должного законодательного регулирования, ни соответствующего теоретического обоснования.

В третьем разделе второй главы «Особенности объекта и субъектного состава жилищных правоотношений» автор осуществляет анализ особенностей субъектного состава и объекта жилищных правоотношений.

Характеризуя жилищные правоотношения, необходимо отметить, что они обладают особой спецификой, а именно: особыми юридическими фактами, лежащими в их основе, особым объектом и особым субъектным составом.

В настоящее время, несмотря на значимость категории «объект» для жилищного правоотношения, существуют некоторые проблемы теоретического и прикладного характера в области определения объекта жилищных правоотношений. Так, в гражданском законодательстве используется понятие «жилое помещение», а в уголовном законодательстве при разъяснении объективной стороны некоторых составов преступлений используется термин «жилище» и его значение отличается от того, которое вкладывается в аналогичное понятие гражданским законодательством [157, с.14].

Взаимосвязь правовых категорий «жилище» и «жилое помещение» не вызывает сомнений, о чем не раз подчеркивалось в юридической литературе. На первый взгляд между ними можно поставить знак равенства, определив их как синонимы, однако на практике это вызывает трудности и различные споры. Поэтому четкое определение этих двух понятий имеет большое значение для правильного их использования теоретиками и практиками в своей деятельности [133, www.juristlib.ru].

В результате анализа нормативных правовых актов, регулирующих отношения по осуществлению гражданами своих субъективных прав на жилье, автор отмечает, что терминологически правильным будет использование термина «жилое помещение» применительно к объекту правоотношения. Если жилищное право официально будет оперировать термином «жилое помещение», это повлечет за собой соответствующие изменения в категориальном аппарате других отраслей права, так, например, в уголовном праве также будет использоваться термин «жилое помещение».

Автор отмечает, что в жилищном праве Кыргызской Республики субъектный состав жилищных отношений пока не урегулирован надлежащим образом, так как многие субъекты, предусмотренные устаревшим советским кодексом, в настоящее время, просто не существуют.

Также, говоря о субъектном составе жилищных правоотношений, автор приходит к следующим выводам: во-первых, что категории «субъект правоотношения» и «сторона правоотношения» являются по своему значению нетождественными. Субъекты правоотношения – это те лица, которые могут непосредственно участвовать в нем, их перечень неизменен и характерен, по сути для каждой отрасли права и разновидности правоотношения. Это физические лица, юридические лица и публично-правовые образования (государство и органы местного самоуправления).

В зависимости от конкретного правоотношения могут изменяться лишь его стороны, их наименование и правовой статус, то есть объем предоставляемых прав и обязанностей.

Во-вторых, что касается сторон жилищного правоотношения, то их перечень следует оставить открытым, так как невозможно заранее предсказать все разновидности жилищных правоотношений, в которых могут участвовать различные стороны. Наименование стороны будет зависеть от объема прав и обязанностей, предоставляемых ей в данном правоотношении (собственник, наниматель, члены семьи, временные жильцы и т.д.). То есть, субъектный состав жилищного правоотношения остается неизменным, меняется лишь правовое положение этих субъектов, что, в свою очередь, вызывает изменения наименования.

Третья глава «Модернизация жилищного права Кыргызской Республики» включает в себя три раздела.

В первом разделе третьей главы «Использование зарубежного опыта в развитии жилищного права Кыргызской Республики» изучается зарубежный опыт в сфере регулирования жилищных правоотношений и проводится оценка

возможности его использования применительно к условиям Кыргызской Республики на примере законодательства Российской Федерации и Республики Казахстан.

Так, основным нормативным правовым актом, регулирующим жилищные правоотношения в Республике Казахстан, является Закон «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года. Указанный Закон изменил правовое положение основного субъекта жилищных отношений и приблизил их правовое регулирование к общегражданскому стандарту [60, с.48].

В результате анализа системы источников жилищного права Республики Казахстан, автор приходит к выводу, что нормы жилищного права нашли свое воплощение в реальной действительности и являются полноценными регуляторами жилищных правоотношений.

Что касается опыта Российской Федерации, то жилищное законодательство Российской Федерации в основной его части до 1980-х годов включалось в состав гражданского законодательства, пока не было признано целесообразным подготовить и принять в качестве самостоятельных основополагающие жилищные законы – Основы жилищного законодательства и жилищные кодексы [143, с.68].

В настоящее время в Российской Федерации действует Жилищный кодекс, который вступил в силу 1 марта 2005 года. По мнению П. Крашенинникова «жилищный кодекс сформулировал все основы рыночных отношений в жилищной сфере, поскольку в него входят не только права по пользованию жилыми помещениями, но и такие вопросы, как управление многоквартирными домами, оплата за жилье и коммунальные услуги и др., приняв новый жилищный кодекс, мы установили инвентарий, определили «правила игры» для всех участников правоотношений в жилищной сфере. Для пользователей жилыми помещениями – собственников, нанимателей, для коммерческого найма, для членов кооператива, и т.д. И, с другой стороны, для организаций, эксплуатирующих жилье и предоставляющих коммунальные услуги» [89, с. 55].

Автором отмечается, что использование зарубежного опыта имеет немаловажное значение, так как его анализ позволит учесть и использовать положительные результаты в национальном законодательстве и избежать возможных ошибок.

Во втором разделе третьей главы «Некоторые вопросы совершенствования жилищного законодательства Кыргызской Республики» предлагаются варианты совершенствования жилищного законодательства Кыргызской Республики.

Так, на основании изучения опыта других стран, в целях реформирования жилищного законодательства Кыргызской Республики автором предлагается отменить действующий Жилищный кодекс 1983 года и вместо последнего разработать и принять закон о жилищных отношениях, а также провести инвентаризацию законодательства в области жилищных отношений с целью приведения всех нормативных правовых актов в соответствие с вновь принятым актом.

Принятие подобного нормативного акта, по мнению автора, будет способствовать разграничению сферы применения различных нормативных актов в области жилищных отношений. Лишь после некоторого времени применения положений данного закона и формирования первичной правоприменительной практики можно будет сделать промежуточные выводы относительно дальнейшего совершенствования законодательства в сфере жилищных отношений, упразднения существующих нормативных актов, исключения из кодексов определенных глав и возможности разработки жилищного кодекса на основе уже имеющегося опыта в регулировании жилищных правоотношений.

Принятие кодекса в качестве единственной или первичной меры в рамках реформирования жилищного законодательства, по мнению автора, будет являться неэффективным. Так, кодекс – это кодифицированный акт, то есть закон, который составлен на основе качественной переработки норм иных нормативных правовых актов. Возникает вопрос, как можно кодифицировать то, чего фактически нет в настоящее время, то есть нормативные правовые акты в сфере жилищных отношений. Автор полагает, что принятие кодекса в настоящее время может повлечь за собой необходимость последующей постоянной корректировки его положений и, как следствие, отсутствие адекватного решения накопившихся проблем, кроме того, в этом случае нельзя говорить о мобильности и динамичности норм жилищного законодательства, а также возможности провести четкую градацию внутри самих жилищных отношений, в результате чего может появиться путаница в том, какой метод правового регулирования надлежит применять к тому или иному жилищному отношению. По мнению автора, принятие такого нормативного акта, как закон о жилищных отношениях, позволило бы соотнести законодательную базу с имеющимися на практике общественными отношениями по поводу жилья, обновить принципы жилищного права, а также существенно сократить количество подзаконных актов, которые автоматически были бы приведены в соответствие с законодательными актами, и заложить основные начала правового регулирования, которые, вполне возможно, смогут получить свое дальнейшее развитие в тексте кодифицированного нормативного акта.

В третьем разделе третьей главы «Эффективность защиты жилищных прав граждан в Кыргызской Республике» осуществляется анализ существующих способов защиты жилищных прав и их эффективность.

Общеизвестно, что любое субъективное право имеет действительную ценность, если оно осуществимо и если государством гарантирована его защита в случае нарушения или оспаривания и жилищные субъективные права не составляют исключение. Автором отмечается, что жилищные права в системе субъективных прав граждан имеют огромное значение, поскольку предоставляют их обладателям возможность реализовать одну из главных потребностей любого человека – потребность в благоустроенном жилье.

Вопрос об эффективности права, как отмечает автор, это вопрос и о социальной эффективности, характеристики права с качественной стороны.

Одним из важнейших показателей социальной эффективности правовой системы являются результативность работы юридических органов, состояние

юридической практики. Эффективность защиты прав граждан характеризуется четкой работой всех компонентов правовой системы, всех элементов механизма правового регулирования, как правотворчества, так и применения права, правоприменительных актов и судебной практики.

Несмотря на имеющиеся в законодательстве Кыргызской Республики различные способы и формы защиты нарушенных и оспариваемых прав, по мнению автора, эффективная защита того, что принадлежит гражданам согласно закону, возможна лишь в случае именно судебной защиты нарушенного права, как самой совершенной из всех способов защиты, кроме того согласно ст. 40 Конституции Кыргызской Республики каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод и в данном случае жилищные права граждан не являются исключением.

Учитывая тот факт, что защита любого субъективного права осуществляется в предусмотренном законом порядке (в том числе применение надлежащих способов защиты), при разработке нового нормативного правового акта, который будет регулировать жилищные отношения, по мнению автора, необходимо предусмотреть способы защиты жилищных прав, что будет способствовать более полной реализации гражданами конституционного права на жилище и недопустимости его произвольного лишения.

Ввиду отсутствия надлежащей правовой базы, разработанной жилищной политики, направленной на повышение степени социальной защищенности граждан, в качестве практической рекомендации по повышению эффективности защиты жилищных прав, автором предлагается принять обобщенное постановление Верховного суда Кыргызской Республики, в котором отразить наиболее часто встречаемые категории дел, доказательственную базу, необходимую для разрешения таких дел по существу, а также наиболее распространенные ошибки при подаче соответствующих заявлений.

Автор полагает, что тщательное изучение имеющейся практики разрешения отдельных категорий жилищных споров, а также гражданско-правовых споров, связанных с жилыми помещениями, будет способствовать выявлению наиболее распространенных фактических и правовых оснований для подачи заявлений, определению круга обстоятельств, подлежащих доказыванию, формулированию наиболее значимых трудностей, с которыми могут столкнуться участники процесса в ходе судопроизводства. Принятие соответствующего постановления, во-первых, отразит реально существующую ситуацию в области защиты субъективных прав граждан в сфере жилищных правоотношений, во-вторых, позволит обнаружить пробелы и недостатки законодательства, препятствующие эффективной защите таких прав, в-третьих, будет способствовать скорейшей разработке комплекса мер организационного, правового и фактического характера, которые обеспечили бы повышение эффективности защиты жилищных прав.

ВЫВОДЫ

На основе обобщения результатов проведенного диссертационного исследования были сделаны следующие выводы:

1. Анализ историко-правовых аспектов становления жилищного права позволил выделить этапы формирования жилищного права: первый этап - зарождение основных элементов жилищных отношений в период до вхождения Кыргызской Республики в состав СССР (до 1936 года); второй – становление и развитие жилищных отношений в рамках социалистической общественно-политической модели управления в период нахождения Кыргызской Республики в составе СССР (1936 год -1991 год); и третий этап – становление жилищных отношений на основе реализации принципа частной собственности в период после распада СССР и обретения Кыргызской Республикой независимости (1991 год – по настоящее время).

2. Принципы правового регулирования являются базисом, на котором основывается дальнейшее развитие и формирование любой отрасли права, и без определения системы его принципов дальнейшее развитие жилищного права Кыргызской Республики невозможно.

3. Рассмотрение вопроса о жилищных правоотношениях имеет важное теоретическое и практическое значение, и необходимость выработки такого понятия обусловлена, прежде всего, потребностью в комплексном подходе к решению жилищных вопросов в условиях существенного изменения и усложнения характера задач в области обеспечения граждан жильем.

4. Относительно места жилищного права в системе права среди ученых нет единой точки зрения. Рассмотрев имеющиеся в теории права мнения относительно правовой природы жилищного права, автор приходит к выводу, что наличие в жилищном праве одновременно публично-правовых и частных начал должно предопределить формирование жилищного права в комплексную отрасль права. Однако, на сегодняшний день жилищное право представляет собой скорее подотрасль гражданского права ввиду отсутствия теоретической базы и собственно законодательства, адекватно отражающего современные реалии, которое в дальнейшем может трансформироваться в комплексную отрасль права.

5. Рассмотрение вопроса о юридических фактах в жилищных правоотношениях показало, что юридические факты, влекущие возникновение, изменение и прекращение субъективных прав и обязанностей в рамках указанных отношений, также возможно разделить на две большие группы: юридические факты, влекущие возникновение, изменение и прекращение субъективных прав и обязанностей в рамках публично-правовых жилищных отношений; и юридические факты, влекущие возникновение, изменение и прекращение субъективных прав и обязанностей в рамках жилищных отношений, основанных на равенстве участников (частно-правовых жилищных отношений).

6. На основании изучения положительного опыта других стран, было предложено отменить действующий Жилищный кодекс 1983 года,

разработать и принять закон о жилищных отношениях, который будет способствовать выделению жилищного права как комплексной отрасли права, а также разграничению сферы применения различных нормативных актов в области жилищных отношений. Лишь после некоторого времени применения положений данного закона и формирования первичной правоприменительной практики можно будет сделать промежуточные выводы относительно дальнейшего совершенствования законодательства в сфере жилищных отношений, упразднения существующих нормативных актов, исключения из кодексов определенных глав на основе уже имеющегося опыта в регулировании жилищных правоотношений.

7. Анализ форм и средств защиты жилищных прав показал, что наиболее действенной является юрисдикционная форма защиты, которая реализуется через обращение в судебные органы с соответствующими заявлениями и, учитывая тот факт, что защита любого субъективного права осуществляется в предусмотренном законом порядке (в том числе применение надлежащих способов защиты), при разработке нового нормативного правового акта, который будет регулировать жилищные отношения, по мнению автора, необходимо предусмотреть способы защиты жилищных прав, что будет способствовать более полной реализации гражданами конституционного права на жилище и недопустимости его произвольного лишения. А также принять постановление Пленума Верховного суда Кыргызской Республики, в целях повышения степени социальной защищенности граждан и эффективности защиты жилищных прав.

СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ:

1. Умурзакова, А.К. Понятие и особенности жилищных правоотношений в Кыргызской Республике [Текст] / А.К. Умурзакова // Наука и новые технологии. – 2008. – №10. – С. 61–63.
2. Умурзакова, А.К. Проблема правового вакуума в жилищном законодательстве Кыргызской Республики [Текст] / А.К. Умурзакова // Вестник ун-та Д.А. Кунаева. – 2009. – №4(33). – С. 203–205.
3. Умурзакова, А.К. Место жилищного права в системе права Кыргызской Республики [Текст] / А.К. Умурзакова // Каз. журн. межд. права. 2009. – №4(36). – С. 136–138.
4. Умурзакова, А.К. Система принципов жилищного права Кыргызской Республики [Текст] / А.К. Умурзакова // Известия ВУЗов. 2009. – №8. – С. 134–137.
5. Умурзакова, А.К. К вопросу о юридических фактах в жилищном праве Кыргызской Республики [Текст] / А.К. Умурзакова // Наука и новые технологии. 2009. – №8. – С. 152–156.
6. Умурзакова, А.К. Опыт правового регулирования жилищных отношений Российской Федерации [Текст] / А.К. Умурзакова // Социальные и гуманитарные науки. 2009. – №7-8. – С. 82–85.
7. Умурзакова, А.К. Жилищное право Кыргызской Республики: историко-правовой аспект [Текст] / А.К. Умурзакова // Гуманитарные проблемы современности. 2010. – № 11. – С. 546–549.
8. Умурзакова, А.К. Некоторые проблемы формирования системы источников жилищного права Кыргызской Республики [Текст] / А.К. Умурзакова // Вест. кырг. гос. юрид. акад. 2010. – №1. – С. 67–73.
9. Умурзакова, А.К. О мерах защиты жилищных прав граждан в Кыргызской Республике [Текст] / А.К. Умурзакова // Известия ВУЗов. 2010. – №3. – С. 253–255.

Умурзакова Анжела Курванжановнанын 12.00.03 – жарандык укук; ишкерлик укук; үй-бүлө укугу; эл аралык жеке укук адистиги боюнча юридика илимдердинин кандидаты окумуштуулук даражасын изденип алуу үчүн жазган «Кыргыз Республикасынын турак-жай укугунун базар экономикасынын шарттарында өнүгүшүнүн негизги тенденциялары» темасындагы диссертациялык изилдөөсүнө берилген

РЕЗЮМЕСИ

Түйүндүү сөздөр: турак-жай укугу, турак-жай жөнүндө мыйзамдар, принциптер, юридикалык факт, турак-жай укугу боюнча мамилелер, турак-жай укугу боюнча мамилелердин субъектилери, турак-жай, жашоо жайы, турак-жай кору, турак-жай кодекси, өркүндөтүү, үзүрлүүлүк, турак-жай укугун коргоо.

Диссертациялык изилдөөнүн объектиси катары жарандардын турак-жай укуктарын жана милдеттерин турмушка ашыруу чөйрөсүндө келип чыгуучу коомдук мамилелер алынды.

Диссертациялык изилдөөнүн предметин субъективдүү турак-жай укуктарын жана милдеттерин турмушка ашыруу чөйрөсүндөгү теориялык иштеп чыгуулар жана ченемдик жоболор.

Диссертациялык изилдөөнүн максаты Кыргыз Республикасынын турак-жай укугунун базар экономикасынын азыркы баскычтагы шарттарында өнүгүшүнүн теориялык, практикалык жана мыйзамдык аспектилерин бардык тараптан талдоо, ошондой эле Кыргыз Республикасынын турак-жай мыйзамдарын өркүндөтүү боюнча сунуштарды иштеп чыгуу.

Диссертациялык изилдөөнүн методологиялык негиздерин жалпы илимий (тарыхый-диалектикалык, талдоо жана синтез) жана жеке илимий (формалдык-логикалык, системдүү, салыштырма-укуктук) амалдары.

Диссертациялык изилдөөнүн илимий жаңылыгы Кыргыз Республикасынын турак-жай укугунун калыптанышы жана андан ары өнүгүшү менен байланышкан маселелерди ар тараптуу талдоо Кыргыз Республикасынын илимий укугунда биринчи жолу жүргүзүлүп жатат, ошондой эле жарандардын турак-жай менен камсыз болуу жаатындагы укуктарын жана кызыкчылыктарын коргоого мүмкүндүк бере турган теориялык жана практикалык көз караштан жаңы болгон тыянактар жана Кыргыз Республикасынын колдонуудагы мыйзамдарын өркүндөтүү боюнча тиешелүү сунуштар жол-жоболоштурулду.

Диссертациялык изилдөөнүн материалдарынын колдонуу даражасы болуп диссертациялык иште чыгарылган тыянактар жана сунуштар Кыргыз Республикасынын турак-жай укугун, укукту пайдалануу ишмердүүлүгүн өркүндөтүү үчүн практикалык кызыкчылык туудурат, правоприменительной деятельности, ошондой эле аларды турак-жай укугун, юридикалык жана экономикалык адистиктерди окуган студенттер үчүн атайын курстарды окутуу, окуу куралдарын жана окуу-усул колдонмолорун даярдоо процессинде пайдаланууга болот.

Колдонуу тармагы: укук илимий, жарандык укугу, турак-жай укугу, мыйзам.

РЕЗЮМЕ

на диссертационное исследование Умурзаковой Анжелы Курванжановны на тему «Основные тенденции развития жилищного права Кыргызской Республики в условиях рыночной экономики» на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности: **12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право**

Ключевые слова: жилищное право, жилищное законодательство, принципы, юридический факт, жилищные правоотношения, субъекты жилищных правоотношений, жилище, жилое помещение, жилищный фонд, жилищный кодекс, совершенствование, эффективность, защита жилищных прав.

Объектом диссертационного исследования выступают общественные отношения, возникающие в сфере реализации гражданами жилищных прав и обязанностей.

Предметом диссертационного исследования являются теоретические разработки и правовые нормы, регулирующие реализацию субъективных жилищных прав и обязанностей.

Цель диссертационного исследования заключается в комплексном анализе теоретических, практических и законодательных аспектов развития жилищного права Кыргызской Республики в условиях рыночной экономики на современном этапе, а также в выработке предложений по совершенствованию жилищного законодательства Кыргызской Республики.

Методами диссертационного исследования являются общенаучные (историко-диалектический, анализа и синтеза) и частнонаучные приемы познания (формально-логический, системный, сравнительно-правовой).

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что впервые в правовой науке Кыргызской Республики проводится комплексный анализ вопросов, связанных с формированием и дальнейшим развитием жилищного права Кыргызской Республики, а также сформулированы новые с теоретической и практической точек зрения механизмы, позволяющие обеспечить защиту прав и интересов граждан в области обеспеченности жильем, и соответствующие рекомендации по совершенствованию действующего законодательства Кыргызской Республики.

Степень использования материалов диссертационного исследования: выводы и предложения, сделанные в диссертационном исследовании, представляют практический интерес для совершенствования жилищного законодательства Кыргызской Республики, правоприменительной деятельности, а также могут быть использованы в процессе преподавания жилищного права или специальных курсов для студентов юридических и экономических специальностей, подготовки учебников и учебно-методических пособий.

Область применения: правовая наука, гражданское право, жилищное право, законодательство.

RESUME

for the dissertational research by Anjela Kurvanjanovna Umurzakova on theme «Main tendencies of the Kyrgyz Republic housing law development under conditions of market economy» for the academic degree of candidate of legal sciences in specialty: 12.00.03 – civil law; entrepreneurial law; family law; international private law

Key words: housing law, housing legislation, principles, legal fact, housing legal relationship, subjects of housing legal relationship, dwelling, premises, available housing, housing code, improvement, efficiency, housing rights protection.

The object of the dissertation research is public relations arising in the sphere of realization by citizens their housing rights and obligations.

The subject of the dissertation research is theoretical developments and legal norms regulating realization of subjective housing rights and duties.

The objective of the dissertation research is in complex analysis of theoretical and legislative aspects of the Kyrgyz Republic housing law development in the context of the market economy at the present stage as well as in working out of proposals in relation to improvement of the Kyrgyz Republic housing legislation.

Methods of the dissertation research are general scientific (historical dialectic, synthesis and analysis) and private scientific way of cognition (aristotelian method, systematic approach, method of comparative law).

Scientific novelty of the dissertation research is in the fact that for the first time in the legal science of the Kyrgyz Republic has been conducted a complex analysis of issues connected with formation and further development of the housing law of the Kyrgyz Republic and also from theoretical and practical points of view there have been formed new mechanisms that allow providing of protection of rights and interest of citizens in the sphere of housing and relative recommendations of improvement of current legislation of the Kyrgyz Republic.

The degree of use of materials of the dissertation research: conclusions and offers made in the thesis work represent practical interest for improvement of the Kyrgyz Republic housing law, law enforcement and also may be used in the process of teaching of housing law and special courses for students of legal and economic specialties, preparation of manuals and study guides.

Field of application: legal science, civil law, housing law, legislation.

Умурзакова Анжела Курванжановна

**ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ**

Подписано в печать 26.04.2011. Формат 60×84^{1/16}
Офсетная печать. Объем 1,5 п. л.
Тираж 100 экз. Заказ 174.

Отпечатано в типографии КРСУ
720048, г. Бишкек, ул. Горького, 2.