

Тема 2 Жилищное законодательство

Учебные вопросы:

1. Источники жилищного права
2. Конституция как источник жилищного права
3. Жилищный кодекс РФ: общая характеристика и структура
4. Жилищное законодательство субъектов Российской Федерации
5. Соотношение гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

Вопрос 1

Источники жилищного права – это нормативные акты, изданные органами государственной и муниципальной власти Российской Федерации и содержащие правовые нормы, регулирующие жилищные правоотношения.

Существует несколько оснований классификации источников жилищного права:

- по вертикали: федеральные акты, акты субъектов Российской Федерации и акты органов местного самоуправления Российской Федерации;
- по предмету регулирования: общие и специальные;
- по направлению правового регулирования: материальные и процессуальные.

Наибольшее значение имеет классификация нормативных актов жилищного права в зависимости от их юридической силы.

1. **Конституция РФ** является правовой основой жилищного законодательства: нормы, содержащиеся в Основном законе страны, определяют содержание других нормативных актов, регулирующих жилищные правоотношения. Конституция относит жилищное законодательство к совместному ведению РФ и её субъектов (п. «к» ч. 1 ст. 72), в отличие от гражданского законодательства, которое относится к исключительному ведению Российской Федерации. Это означает, что до принятия нормативного акта федерального значения по какому-то вопросу

субъект РФ регулирует жилищные правоотношения местными нормативными актами по этому вопросу, однако после принятия соответствующего федерального нормативного акта аналогичный правовой акт субъекта РФ должен быть отменен.

2. **Жилищный кодекс РФ** от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ вступил в силу с 1 марта 2005 года и знаменует собой новую эпоху в развитии жилищных отношений в нашей стране. Предыдущий Жилищный кодекс РСФСР был принят ещё в 1983 году и уже к 2000 году был на 70% мертвый, его положения не могли воплотиться на практике. Новый Жилищный кодекс РФ содержит восемь разделов, 14 глав, 165 статей.

3. **Закон РФ от 4 июля 1991 года «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»**. Согласно данному закону государственные и муниципальные органы могут бесплатно передавать в собственность граждан по их просьбе занимаемые ими жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Этот Закон содержит правила приватизации жилищного фонда России и является правовым основанием для изменения формы собственности на конкретное жилое помещение у конкретного лица

4. **Градостроительный кодекс РФ** от 29 декабря 2004 года определяет систему законодательства о градостроительстве, регулирует вопросы обеспечения права граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, на выбор места жительства в пределах территории РФ при осуществлении градостроительной деятельности. На обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности соблюдения требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил. Градостроительный кодекс РФ регулирует также вопросы застройки территорий городских и сельских поселений, устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила, контроль за осуществлением градостроительной деятельности, ответственность за нарушение законодательства РФ о градостроительстве.

5. **Закон РФ от 25 июня 1993 года «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»**, будучи административно-правовым актом. Является и источником гражданского права, поскольку обязывает граждан регистрироваться по месту проживания и ограничивает возможность их пребывания на некоторых территориях страны.

Федеральный закон от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и принятая на основании и в соответствии с данным Законом Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения (утв. Приказом Минюста России от 6 августа 2001 г.).

7. Важнейшим источником жилищного права является **Гражданский кодекс РФ**, в частности глава 35 «Наём жилого помещения» (ст. 671-688 ГК РФ).

8. **КоАП РФ** содержит нормы об ответственности за административные правонарушения в области охраны собственности, в частности об ответственности за нарушение правил пользования этими помещениями, правил содержания и ремонта жилых домов или помещений, нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.21 – 7.23 КоАП РФ).

9. **Земельный кодекс РФ** от 25 октября 2001 г. регулирует правовое положение, в частности земель поселений, т.е. земель, используемых и предназначенных для застройки и развития городских и сельских поселений. Земельный кодекс РФ устанавливает институт зонирования территорий, который предусматривает, в частности, установление жилой территориальной зоны в составе земель поселений (ч. 1 ст. 85). Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной смешанной

жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам (ч. 5 ст. 85 ЗК РФ).

Кроме вышеперечисленных законов в сфере жилищного регулирования действуют подзаконные акты, а также законы субъектов РФ в соответствии со ст. 72 Конституции РФ, которая определяет, что жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ.

Жилищное законодательство - это совокупность нормативно-правовых актов, посредством которых устанавливаются, изменяются или прекращаются соответствующие жилищные правоотношения.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Указы Президента Российской Федерации, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить настоящему Кодексу, другим федеральным законам.

Правительство Российской Федерации вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение настоящего Кодекса, других федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации.

Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом,

другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов.

Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса применяются положения настоящего Кодекса

Вопрос 2

Конституционное право на жилище выражает сущность системы удовлетворения жилищных потребностей общества, т. е. является фундаментальным правом, от которого зависит система конкретных жилищных прав граждан и они не должны противоречить ему в соответствии со ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище. Часть 2 ст. 40 Конституции РФ предусматривает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Однако содержание данного права изменилось т. к. сегодня всем гражданам, нуждающимся в жилье, государство уже не может гарантировать «благоустроенное жилище», а также невысокую плату за квартиру и коммунальные услуги. Конституция РФ закрепила принципы рыночной экономики, в том числе в жилищной сфере. Она изменила пути решения жилищного вопроса граждан, установив, что бесплатно (то есть на условиях договора социального найма) или за доступную плату жилье предоставляется двум категориям граждан:

- а) малоимущим;
- б) иным указанным в законе лицам, нуждающимся в жилище.

Право на жилище может быть закреплено также и в законах субъектов РФ.

Право на жилище может быть сведено к нескольким основным юридическим возможностям, вытекающим из содержания ст. 40 Конституции РФ:

- возможность стабильного пользования занимаемым жилым помещением в домах государственного, муниципального и других жилищных фондов на условиях договора найма, участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, путем индивидуального жилищного строительства, приобретения жилых помещений (домов) по договорам, купли-продажи, дарения, мены, а также наследования и по другим основаниям, предусмотренным законодательством;

- возможность улучшения своих жилищных условий, получения другого жилого помещения разными способами: малоимущими лицами, иными указанными в законе гражданами, нуждающимися в жилище, путем получения жилья бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального или иного жилищного фонда в соответствии с установленными законом нормами;

- возможность использования жилого помещения не только для проживания гражданина — собственника этого помещения и членов его

семьи, но и путем передачи жилого помещения для проживания другим гражданам на основании договора (коммерческого найма и др.);

- обеспечение для жителей жилых домов (жилых помещений) здоровой среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека;

- обеспечение недопустимости произвольно лишать граждан права на жилище с обеспечением конституционного права на жилище связаны и другие нормы Конституции РФ о неприкосновенности жилища и защите от проникновения в него других лиц помимо воли проживающих нем (ст. 25), неприкосновенности частной жизни (ст. 23); - право на судебную защиту (ст. 46) и др.

В ст. 17 Конституции РФ кроме того указано, что право на жилище принадлежит каждому от рождения. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом или на основании судебного решения.

Недопустимо произвольно лишить гражданина жилища. Произвольное лишение жилища имеет место тогда, когда оно происходит без указанных в законе оснований и без установленного законом порядка. Такие действия носят противоправный характер и могут быть обжалованы в суде.

В конституционно-правовом смысле лишение жилища предусматривает также лишение права на проживание в нем. Поэтому гражданин, самовольно вселившийся в жилое помещение, выселяется из него на основании решения суда без предоставления другого жилья. Судебный порядок выселения из самоуправно занятого жилого помещения установлен и в связи с необходимостью доказывания факта самоуправного вселения в жилое помещение, что обеспечит юридические гарантии лицу, подозреваемому в самоуправном вселении, и обеспечивает принцип презумпции невиновности.

Кроме того, собственник не может быть лишен своего жилища иначе, чем по решению суда (ст.35 Конституции РФ).

Вопрос 3

ЖК РФ был принят 29 декабря 2004 г. В 2005–2010 гг. в ЖК РФ вносились изменения. Данная «корректировка» текста Кодекса свидетельствует о том, что ряд статей ЖК РФ не были проработаны в достаточной степени и, как показывает практика, нуждается в совершенствовании. По своему положению ЖК РФ в системе актов жилищного законодательства является базовым (основным) законодательным актом для данной отрасли. Другие нормативные правовые акты (включая федеральные законы) не должны противоречить его нормам и положениям (ст. 5 ЖК РФ). ЖК РФ по структуре и содержанию кардинально отличается от ЖК РСФСР (1983). В ЖК РФ неоднократно вносились изменения и дополнения. В настоящее время он состоит из девяти разделов, 17 глав, 191 статьи. В нем, например, впервые предусмотрены разделы, касающиеся права собственности и других вещных прав на жилые помещения (разд. II, гл. 5 и 6, ст. 30–48), специализированного жилищного фонда (разд. IV, гл. 11 и 12, ст. 110–134) и др.

Новый ЖК РФ состоит из 8 разделов, первые 6 из них разделены на 14 глав. Всего в ЖК РФ содержится 165 статей, которые регулируют основные отношения, связанные с возникновением, осуществлением, изменением, прекращением права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; использованием общим имуществом собственников помещений; отнесением помещений к числу жилых помещений и исключением их из жилищного фонда; содержанием и ремонтом жилых помещений; их переустройством и перепланировкой; управлением многоквартирными домами; созданием и деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья; внесением платы за жилые помещения и

коммунальные услуги; осуществлением контроля над использованием и сохранностью жилищного фонда и др. (ст. 4 ЖК РФ).

Принятие ЖК РФ является важным и своевременным событием в обновлении жилищной правовой базы, поскольку прежний ЖК РСФСР не отвечал современным условиям развития общественных отношений. Более того, он не играл главенствующей роли в системе актов жилищного законодательства. Это место более 10 лет занимали Основы.

Несмотря на то, что в целом ЖК РФ отражает сложившиеся рыночные отношения в жилищной сфере, по ряду вопросов отменяет или ограничивает жилищные права граждан. Конечно, в действующем Кодексе теперь имеется определенная статья (ст. 11) о защите жилищных прав граждан и других участников жилищных отношений. Большинство вопросов, в том числе любые случаи выселения граждан из жилого помещения (принудительного лишения прав на жилище), должны разрешаться только в судебном порядке, т.е. они относятся к полномочиям судов общей юрисдикции. Ранее (в ЖК РСФСР) допускалось выселение в административном порядке лиц, самоуправно занявших жилое помещение и из домов, грозящих обвалом.

Но, как указано выше, ряд вопросов, так или иначе касающихся права граждан на жилище, не нашел должного закрепления в принятом жилищном законодательстве. В частности, не смогут воспользоваться правом на бесплатную приватизацию занимаемых жилых помещений граждане после 1 марта 2015 г.

Касаясь условий обеспечения граждан жилыми помещениями в настоящее время, следует отметить, что ЖК РФ не предусмотрено обеспечение граждан ведомственным жильем, т.е. в жилых домах организаций. Сужены жилищные права граждан в части обмена жилых помещений (ст. 72–75) и получения жилья в натуре при сносе дома (ст. 30–32). Эти и другие статьи свидетельствуют о том, что ЖК РФ не решит всех вопросов в правовом отношении, и, следовательно, в правоприменительной практике будут возникать споры, которые необходимо решать в судебном

порядке. В связи с этим, как и ранее, жилищное законодательство остается проблемным с точки зрения его применения и защиты жилищных прав граждан. Соответственно имеющиеся правовые проблемы в области жилищных отношений необходимо решать путем внесения изменений и дополнений в ЖК РФ, а также путем принятия других федеральных законов.

Принятие ЖК РФ в целом следует рассматривать как прогрессивное явление, поскольку старое жилищное законодательство не отвечало нынешним условиям развития государства и общества и, следовательно, служило тормозом в формировании новых (рыночных) жилищных отношений. К сожалению, не все положения ЖК РФ проработаны в достаточной степени: имеются определенные погрешности, в частности неясен смысл некоторых статей, содержатся нормы, ухудшающие положение граждан по сравнению с прежним законодательством. И эта тенденция, направленная на приспособление законодательства к интересам чиновников (а не граждан), сохраняется. Например, в декабре 2009 г. в ч. 1 ст. 89 ЖК РФ внесено изменение, позволяющее предоставлять жилые помещения гражданам не по месту их жительства, а в других населенных пунктах. Эта норма, позволяющая, например, переселять граждан из областного центра в населенные пункты области, ограничивает жилищные права граждан.

Уже в период действия ЖК РФ, в 2005–2010 гг., были внесены изменения в ст. 2, 12–14, 20, 23, 28, 32, 33, 36, 39, 49, 50, 52, 57, 63, 89, 100, 104, 155–157, 159, 161 и 162 ЖК РФ, а также изменения коснулись ст. 2, 14, 18 и 20 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Существенные изменения в ЖК РФ были внесены в 2011 и 2012 гг. Всего за эти два года изменения в ЖК РФ были внесены тринадцатью федеральными законами. Данные изменения свидетельствуют, в частности, о том, что отдельные положения (нормы) ЖК РФ нуждаются в совершенствовании. В связи с внесением указанных изменений в ЖК РФ соответственно изменяются нормы других актов

жилищного законодательства, которые, как следует из ст. 5 ЖК РФ, не должны ему противоречить.

Вопрос 4

Как сказано выше, жилищное законодательство является сферой совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов. Согласно Конституции РФ (ст. 76) по предметам совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.

До принятия Конституции РФ 1993 г. в материалах по жилищным вопросам указывалось, что «базовым документом в области жилищных отношений должны стать Основы жилищного законодательства Российской Федерации... которые будут призваны заменить явно устаревший, но пока еще действующий с поправками и дополнениями Жилищный кодекс РСФСР» и что «после принятия «Основ жилищного законодательства Российской Федерации» большинство законодательных и правовых актов в жилищной сфере (законы, кодексы, постановления, положения) должны разрабатываться и приниматься республиками в составе Российской Федерации, краями, областями, автономной областью, автономными округами, городами Москвой и Санкт-Петербургом...». Конституция РФ 1993 г. в отличие от прежних конституций, действовавших на территории Российской Федерации, не упоминает о таких нормативных актах, как Основы законодательства, кодексы. В ст. 76 Конституции РФ определены виды нормативных правовых актов по другим моментам — в зависимости от уровня, на котором принимаются акты. В данной статье речь идет о федеральных конституционных законах, федеральных законах, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации. Термин «закон» употребляется в Конституции РФ неоднозначно, в

некоторых случаях этот термин употребляется в широком смысле, охватывая не только законы, но и иные нормативные правовые акты.

Законодательная практика России пока не пошла по пути принятия Основ жилищного законодательства; в настоящее время ведется подготовка проекта нового Жилищного кодекса.

В субъектах Российской Федерации государственными органами власти принято достаточно много законов и иных нормативно-правовых актов по регулированию жилищных отношений. В некоторых республиках — в Республике Башкортостан, Республике Коми, Кабардино-Балкарской Республике — приняты жилищные кодексы. В большинстве субъектов Российской Федерации приняты жилищные законы и иные нормативно-правовые акты по отдельным вопросам.

Жилищные кодексы субъектов Российской Федерации, имея сходство в структуре и содержании, различаются по кругу регулируемых ими отношений. Так, в ЖК Республики Башкортостан включен раздел (XIII), регулирующий налогово-кредитные отношения в области жилищной политики, в ЖК Республики Коми включена глава (10) об аренде жилых помещений и глава (15) о финансовой поддержке развития жилищной сферы, а ЖК Кабардино-Балкарской Республики содержит нормы, регулирующие индивидуальное жилищное строительство и предоставление земельных участков под такое строительство (гл. 18), предусматривающие оказание кредитно-финансовой помощи в жилищной сфере.

Жилищные кодексы субъектов Российской Федерации созданы на основе и в соответствии с федеральным законодательством — Жилищным кодексом РСФСР, Гражданским кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.

Вместе с тем некоторые нормы жилищных кодексов находятся в противоречии с федеральными законами. Так, ст. 3 ЖК Республики Башкортостан гласит, что «законодательство Российской Федерации... применяется к жилищным отношениям в Республике Башкортостан, если оно

не противоречит законодательству Республики Башкортостан». Данная норма не соответствует ст. 76 Конституции РФ, провозгласившей приоритет российского законодательства перед законами субъектов Российской Федерации.

Отдельные субъекты федерации ведут в этом направлении работу. Например, в г. Москве завершается подготовка проекта Жилищного кодекса Москвы, в котором предполагается свести воедино действующие нормы жилищного права, устранить противоречия между ними, восполнить пробелы в жилищном законодательстве. В Жилищном кодексе Москвы предполагается урегулировать такие сферы отношений, как управление жилищным фондом, постановка на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставление жилых помещений, приватизация жилых помещений; определить понятия договора найма и договора аренды (коммерческого найма) жилых помещений, права и обязанности собственников жилья и др. Развитие жилищного законодательства субъектов Российской Федерации, очевидно, будет идти главным образом по пути издания отдельных законов и иных нормативных правовых актов по вопросам, относящимся к компетенции субъектов Федерации.

Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации довольно разнообразны, поскольку разнообразны по своему характеру сами жилищные отношения. Например, в субъектах Российской Федерации приняты акты, устанавливающие особенности осуществления приватизации жилья в регионах, пользования жильем по договору найма и др. Так, в Москве действует Положение о порядке и условиях передачи государственного и муниципального жилищного фонда в собственность граждан в г. Москве, утвержденное постановлением Правительства Москвы от 27 августа 1991 г.

Московская городская Дума утвердила Положение о порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в городе Москве (постановление от 24 декабря 1997 г.

Позже, 7 октября 1998 г., Мосгордумой утверждена новая редакция данного Положения. Положением установлен порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, путем заключения договора найма жилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности города Москвы, а также определен общий порядок предоставления жилых помещений, находящихся в собственности Москвы, а также путем приобретения жилых помещений в собственность.

Вопрос 5

Жилищное законодательство в основной его части до 80-х гг. 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.

В течение 1983—1995 гг. жилищное законодательство России развивалось отдельно от гражданского законодательства. Новый Гражданский кодекс содержит наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (гл. 18 и 35 ГК РФ). Согласно ст. 288 ГК РФ собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Предусматривается, что жилые помещения предназначены для проживания граждан и что гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи; ГК РФ устанавливает также, что жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания других граждан на основании договора.

Вторая часть ГК РФ включает главу 35 «Наем жилого помещения», посвященную общему регулированию найма жилого помещения, при этом ГК РФ «исходит из подразделения такого найма на наем жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования и наем жилого помещения в домах (квартирах) граждан и

организаций, осуществляемый, как правило, на коммерческих началах (коммерческий наем)».

Вместе с тем в ГК РФ прямо признается самостоятельное существование жилищного законодательства как отрасли законодательства. Это вытекает из Конституции РФ, в которой упоминаются отдельно гражданское законодательство (п. «о» ст. 71) и жилищное законодательство (п. «к» ст. 72). Так, в ст. 288 ГК РФ говорится, что «перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством». А в ст. 292 ГК РФ предусматривается: «Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользоваться этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством».

Из этого следует, что гражданское законодательство регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями лишь тогда, когда жилье является предметом экономического оборота. Отношения собственности - вещные отношения в жилищной сфере — это области, регулируемые гражданским законодательством. В юридической литературе указывалось, что «многие законы и иные нормативные акты с равным основанием могут считаться актами как жилищного, так и гражданского законодательства. Сказанное относится и к Закону РФ «Об основах федеральной жилищной политики», и к Закону РФ «О приватизации жилищного фонда», и к Закону РФ «О товариществах собственников жилья», и ко многим другим законам и подзаконным нормативным актам, рассчитанным как на собственно гражданские, так и на жилищные отношения. Четкую разграничительную линию между ними едва ли можно провести».

В ГК РФ (ст. 672) дается общее определение договора найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования. Одновременно в ГК РФ указывается, что «договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям,

на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством». По правилам жилищного законодательства определяется, например пригодность жилого помещения для проживания. Следовательно, наем жилого помещения социального использования и другие аспекты жилищных отношений — это в основном предмет регулирования жилищного законодательства. К этому договору применимы лишь некоторые статьи ГК РФ (ст. 674, 675, 678 и др.). Что касается иных положений ГК РФ, то они «применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством» (п. 3 ст. 672 ГК РФ), т. е. в субсидиарном (восполнительном) порядке.