

Масленникова Людмила Владимировна

канд. юрид. наук, преподаватель

Уткин Дмитрий Сергеевич

студент

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный

университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СПОСОБОВ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ

Аннотация: в статье раскрываются актуальные проблемы защиты жилищных прав, и дается анализ способам и формам защиты жилищных прав, которые могут быть применимы в целях восстановления нарушенных жилищных прав. При проведенном исследовании авторы пришли к выводу, что применяемые законодателем способы и формы защиты жилищных прав не предоставляют в полной мере юридические гарантии лицу, чьи жилищные права были нарушены, а также нормы Конституции РФ, ГК РФ, ЖК РФ не всегда осуществляют надлежащую защиту жилищных прав граждан.

Ключевые слова: жилищное право, защита жилищных прав, способы защиты жилищных прав, формы защиты жилищных прав, жилищное законодательство.

В юридической сфере долгое время существуют споры между учеными относительно сущности нарушения жилищных прав, способов обеспечения защиты этих прав, а также оптимального подхода к судебной защите жилищных прав. Однако, существует общее согласие в том, что эффективным способом защиты жилищных прав является выбор уполномоченного лица, которое представит интересы лица, чьи права были нарушены [2].

Однако для реализации этого выбора уполномоченного лица необходимо не только соблюдение принципов защиты жилищных прав, но и наличие юридических гарантий на осуществление защиты этих прав. С целью расширения спектра

способов защиты жилищных прав законодательство предлагает лицу, которому были нарушены жилищные права, не только обратиться в суд с исковым заявлением, но также подать жалобу в административный орган относительно незаконных действий, совершенных в отношении нарушителя этих прав [1].

Среди административных органов, которые имеют компетенцию рассматривать подобные жалобы, относятся территориальные органы государственной жилищной инспекции или органы опеки и попечительства. Эти органы имеют право рассмотреть заявления граждан о восстановлении нарушенных жилищных прав собственников или о восстановлении жилищных прав несовершеннолетних лиц. Однако, следует отметить, что административный порядок рассмотрения жалоб ограничен перечнем нарушений, предусмотренных Жилищным кодексом РФ [3] и другими федеральными законами. Несмотря на данные ограничения, защита жилищных прав в рамках административного порядка может быть эффективным способом восстановления нарушенных прав и применения санкций в отношении нарушителя.

Если лицо не смогло осуществить административный способ защиты своего жилищного права, то оно имеет право оспорить решение административного органа, например, отказывающее в удовлетворении жалобы. В таком случае судебные органы проводят судебный контроль и проверяют законность и обоснованность данного решения. Потерпевшее лицо и нарушитель жилищных прав потерпевшего лица могут обжаловать данное решение. Законодатель вводит презумпцию невиновности для нарушителя жилищных прав потерпевшего лица, которую суд должен подтвердить или опровергнуть [4].

К способам защиты жилищных прав относятся: признание права пользования, приватизация, вступление в члены жилищного кооператива, вселение, постановка на учет как нуждающегося в улучшении жилищных условий, получение служебного жилого помещения, получение жилищного сертификата и обеспечение жилым помещением за счет федерального бюджета. Все перечисленные способы защиты жилищных прав относятся к юрисдикционной форме защиты. Однако законодатель также предусмотрел неюрисдикционную форму защиты

жилищных прав – самозащиту жилищных прав [4]. При условии не превышения рамок реализации этого права, отсутствия вреда для нарушителя жилищных прав и третьих лиц, а также не нарушении их законных интересов, данная форма защиты может быть использована.

В рамках обеспечения самозащиты жилищных прав овладение пространством в многоквартирном доме может играть важную роль. Если кто-то из соседей установил крупногабаритные предметы таким образом, что они блокируют проход по общему коридору или выходу из жилого помещения, сосед-собственник имеет право переместить эти предметы. В случае, если в процессе переноски крупногабаритного предмета произошли повреждения или порча имущества, сосед-собственник выходит за рамки самозащиты жилищных прав и должен возместить убытки, вызванные этими действиями [1].

Очень важно отметить, что список способов защиты жилищных прав, установленных законодательством, не является исчерпывающим. В связи с ростом имущественного оборота, этот список только расширяется. Судебная практика признает и другие способы защиты жилищных прав, такие как отмена права на жилые помещения, приобретенных незаконным образом, возмещение ущерба в истечении права на жилье, или утрата (разрушение) жилья из-за действий недобросовестных приобретателей.

Разрешение конфликта интересов между лицом, которое лишилось жилья не по своей воле, и лицом, которое его приобрело в сделке с дефектами, лежит на суде. При разрешении спора, суд использовать оценочные категории для определения добросовестности приобретателя жилья, такие как честность, справедливость, разумность и осмотрительность. Также принимается во внимание поведение бывшего собственника жилья, который должен доказать, что потеря жилья произошла против его воли [2].

Одним из ключевых аспектов в реализации способов защиты жилищных прав является понимание законодателем и правоприменителями понятия «жилищное право». Это представляет собой отдельную отрасль права [5], институт (или подотрасль) гражданского права [7], комплексный институт права [3] или

отрасль законодательства России [6]. Именно в этом заключается значение выбора способа и формы защиты жилищных прав в рамках системы защиты гражданских прав.

Подводя итог проведенному исследованию, мы приходим к выводу, что понятие «жилищное право» охватывает комплексную отрасль права, включающую общее гражданское право, земельное право, семейное право и административное право. Важно, чтобы данная отрасль преимущественно регулировалась диспозитивным методом, а не императивным методом, поскольку применяемые законодателем способы и формы защиты жилищных прав не всегда обеспечивают полную юридическую защиту для лица, чьи жилищные права были нарушены. Кроме того, нормы Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ также не всегда обеспечивают должную защиту жилищных прав граждан.

Список литературы

1. Масленникова Л.В. Жилищное право Российской Федерации: учеб. пособие / Л.В. Масленникова. – Ч. II. – Краснодар: КубГАУ, 2016. – 89 с.
2. Жилищное право: учебник / И.В. Петров, Л.В. Масленникова. – Краснодар: КубГАУ, 2021. – 135 с.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: 29.12.2004 №188-ФЗ: ред. от 22.04.2024, с изм. от 25.04.2024 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 25.04.2024).
4. Масленникова Л.В. Проблемы жилищного права: учеб. пособие / Л.В. Масленникова. – Краснодар: КубГАУ, 2020. – 104 с.
5. Кириченко О.В. Права и обязанности граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учеб. пособие / О.В. Кириченко, Е.В. Накушнова. – М.: Юстицинформ, 2019. – 636 с. – EDN SYRRLI
6. Свит Ю.П. Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю.П. Свит. – М.: Юрайт, 2018. – 222 с. – EDN ILDORS
7. Седугин П.И. Жилищное право: учебник для вузов / П.И. Седугин. – М.: Норма, 2003. – 384 с.

8. Тихомиров М.Ю. Товарищество собственников жилья: новые требования законодательства / М.Ю. Тихомиров. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014. – 112 с.