

**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.