

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет»  
(Национально-исследовательский университет)  
Филиал ФГ АОУ ВО «ЮУрГУ» (НИУ)» в г. Златоусте  
Факультет сервиса, экономики и права  
Кафедра «Экономика и право»

## ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ И РАЗРЕШЕНИЯ В СУДЕ ЖИЛИЩНЫХ СПОРОВ

ФГАОУ ВО «ЮУрГУ» (НИУ) – 40.03.01. 2021. 059. ВКР

Руководитель работы,  
канд. историч. наук, доцент,  
доцент кафедры

\_\_\_\_\_ Л. А. Ковалева  
\_\_\_\_\_ 2021 г.

Автор работы,  
студент группы ФСЭиП-551

\_\_\_\_\_ А. Р. Лаврентьева  
\_\_\_\_\_ 2021 г.

Нормоконтролер, канд. юрид. наук,  
доцент

\_\_\_\_\_ А. А. Терегулова  
\_\_\_\_\_ 2021 г.

Златоуст  
2021

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет»  
(Национально-исследовательский университет)  
Филиал ФГ АОУ ВО «ЮУрГУ» (НИУ)» в г. Златоусте  
Факультет сервиса, экономики и права  
Кафедра «Экономика и право»

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой  
\_\_\_\_\_ Т.И. Гусева  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

З А Д А Н И Е  
к выпускной квалификационной работе  
Лаврентьевой Алены Рафиковны  
Группа ФСЭиП-551

- 1 Тема работы «Особенности рассмотрения и разрешения в суде жилищных споров»  
утверждена приказом по университету от 26.04.2021 г. № 714-13/12.
- 2 Срок сдачи законченной работы 14.06.2021 г.
- 3 Исходные данные к работе: Гражданский Кодекс РФ, монографии, учебники, учебные пособия, научные статьи, судебная практика.
- 4 Перечень вопросов, подлежащих разработке:
  1. Понятие и сущность права на жилище
  2. Подсудность жилищных споров
  3. Анализ судебной практики по разрешению споров, связанных с нарушением жилищных прав граждан и выселением из жилого помещения
  4. Пути решения проблем, связанных с рассмотрением и разрешением в суде жилищных споров

---

5 Календарный план

Разделы выпускной квалификационной работы	Дата выполнения
Введение	
Теоретические и правовые основы права на жилище	
Анализ особенностей рассмотрения и разрешения в суде жилищных споров	
Заключение	
Библиографический список	

Руководитель работы,  
должность, ученая степень  
Автор работы, студент  
группы

Л. А. Ковалева  
  
Лаврентьева А.Р.

## АННОТАЦИЯ

Лаврентьева А.Р. Выпускная квалификационная работа «Особенности рассмотрения и разрешения в суде жилищных споров»: ФГАОУ ВО «ЮУрГУ (НИУ)», ФСЭиП-551, 55 с., библиогр. список – 43 наим.

Объект исследования – общественные отношения в сфере жилищных споров.

Предмет исследования составляют особенности рассмотрения и разрешения в суде жилищных споров.

Цель работы исследовать особенности рассмотрения и разрешения в суде жилищных споров.

В работе дана общая характеристика праву на жилище, изучена подведомственность и подсудность жилищных споров, проведен анализ судебной практики по разрешению споров, связанных с нарушением жилищных прав граждан и предложены пути решения проблем, связанных с рассмотрением и разрешением в суде жилищных споров.

Результаты исследования имеют практическую значимость, содержат выводы и предложения по проблемам, связанным с особенностями рассмотрения и разрешения в суде жилищных споров.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРАВА НА ЖИЛИЩЕ .....	8
1.1 Понятие и сущность права на жилище .....	8
1.2 Подсудность жилищных споров.....	19
2 АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ РАССМОТРЕНИЯ И РАЗРЕШЕНИЯ В СУДЕ ЖИЛИЩНЫХ СПОРОВ.....	25
2.1 Анализ судебной практики по разрешению споров, связанных с нарушением жилищных прав граждан и выселением из жилого помещения .	25
2.2. Пути решения проблем, связанных с рассмотрением и разрешением в суде жилищных споров.....	44
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	48
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	55
.....	55

## ВВЕДЕНИЕ

К наиболее значимым правам которые гарантируются Конституцией РФ относится право на жилище. Практика закрепления подобных правовых предписаний в основном законе характерна для множества развитых стран и находит свое отражение во многих основополагающих международных актах, предусматривающих признание прав и свобод человека.

В литературе указывается, «недостаток исследований феномена права на жилище сказывается, в первую очередь, на состоянии жилищного законодательства в целом»<sup>1</sup>.

Изложенное служит свидетельством признания государством и международной общественностью высокой роли жилища в жизнедеятельности каждого человека. Данный факт, в свою очередь, обуславливает возложение на государство обязанности по созданию условий для беспрепятственной реализации и защиты право на жилище каждым гражданином, в том числе и в рамках судопроизводства. Согласно Конституции РФ каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Данная гарантия распространяется и на весь комплекс жилищных прав, которыми обладает человек. Порядок реализации указанной гарантии, а также верное разрешение того или иного жилищного спора неразрывно связано с такими правовыми категориями как «подведомственность» и «подсудность», что обуславливает актуальность и практическую значимость исследования данных процессуальных институтов. Жилищная политика РФ основывается в обеспечении граждан конституционным правом на жилище.

Экономическая и политическая ситуация внутри страны напрямую связана с данным процессом. Государство должно помогать реализовывать субъективное право каждого гражданина нашей страны. Следует отметить, что реализация

---

<sup>1</sup> Богданов, Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище / Е.В. Богданов // Журнал российского права. - 2003. - № 4. - С. 21-29.

данного права в первую очередь зависит от финансового благосостояния государства.

Несмотря на большое количество исследований разных авторов остается много вопросов, которые требуют скорейшего разрешения и нормативного закрепления.

Объект исследования – общественные отношения в сфере жилищных споров.

Предмет исследования составляют особенности рассмотрения и разрешения в суде жилищных споров.

Цель работы исследовать особенности рассмотрения и разрешения в суде жилищных споров.

Задачи исследования:

- выявить природу и сущность права на жилище;
- раскрыть подведомственность и подсудность жилищных споров;
- исследовать порядок исполнения решений судов о выселении из жилого помещения;
- изучить отдельные основания выселения граждан из жилых помещений;
- рассмотреть выселение собственников из занимаемого жилого помещения;
- охарактеризовать порядок выселения бывших членов семьи собственника жилого помещения.

Нормативную основу исследования составляют Конституция РФ, Жилищный и Гражданский кодекс РФ, Закон об исполнительном производстве и другие нормативные акты.

Эмпирическая основа представлена анализом практики судов общей юрисдикции.

Теоретическую основу составляют работы таких авторов, как К. Куценко, С. Сулова, В. Скрипко, В. Глазов, О. Сидорина, Е. Богданов и др.

Методологическая основа включает использование следующих методов: общенаучных – анализа, синтеза, аналогии, моделирования; частно-научных – формально-юридического.

Структура работы обусловлена ее целью и задачами и включает введение, две главы, заключение, в котором подводятся итоги исследования, и библиографический список

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РАССМОТРЕНИЯ И РАЗРЕШЕНИЯ В СУДЕ ЖИЛИЩНЫХ СПОРОВ

## 1.1 Понятие и сущность права на жилище

В последнее время вопросы, связанные с проблемами сущности и содержания права граждан на жилище, стали предметом достаточно серьезного внимания российских правоведов. Обычно предпринимаемые в этом отношении исследования касаются таких ее аспектов, как анализ «прежних и нынешних конституционных норм права на жилище» или понятие и правовая природа конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в современных условиях<sup>1</sup>. При этом не уделяется должного внимания гражданско-правовому регулированию данного права.

Вместе с тем не все вопросы, относящиеся к сущности права граждан на жилище, получили достаточное освещение в юридической литературе. «Недостаток исследований феномена права на жилище сказывается, в первую очередь, на состоянии жилищного законодательства в целом. Видимо, трудности разработки и принятия Жилищного кодекса РФ также в некоторой степени объясняются данным обстоятельством», - справедливо подчеркивает Е.В. Богданов<sup>2</sup>.

Действующее на территории Российской Федерации законодательство о праве на жилище основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами этого права, на его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании

---

<sup>1</sup> См., напр.: Скрипко, В.Р. Конституционное право граждан Российской Федерации на жилище / В.Р. Скрипко // Государство и право. – 2002. – № 12. – С. 14.

<sup>2</sup> См.: Богданов, Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище / Е.В. Богданов // Журнал российского права. – 2003. – № 4. – С. 45.



равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из Жилищного Кодекса Российской Федерации, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.<sup>1</sup>

В советский период до закрепления в Конституции СССР 1977 г. право на жилище отождествлялось в основном с используемым термином «право на жилую площадь». В научных исследованиях внимание уделялось раскрытию и обоснованию права советских граждан на жилую площадь как гражданско-правового института, а не института государственного (конституционного) права.<sup>2</sup>

Первое значимое исследование «права на жилую площадь» было проведено С.И. Аскназием, который под последним понимал особый гражданско-правовой институт - совокупность норм, имеющих свое место в науке гражданского права<sup>3</sup>. Указанное определение отражало понимание права на жилую площадь в объективном смысле, т.е. как правовой институт. Позднее указанное право уже стало определяться как субъективное. В частности, как отмечал Ю.К. Толстой, «гражданину принадлежит субъективное право быть обеспеченным жильем из общественных фондов»<sup>4</sup>. Право на жилище в рассматриваемый период связывалось с необходимостью обеспечить всех нуждающихся в улучшении жилищных условий советских граждан государственным жильем. Учитывая это, основными элементами указанного права являлись право на получение жилого помещения в пользование и право пользования помещением. Содержание термина «право на жилище» не

---

<sup>1</sup> См.: Голоманчук, Э.В. Конституционное право граждан на жилище в Российской Федерации. Дисс ... канд. юрид. наук // Волгоград. 2006. – С.39.

<sup>2</sup> См.: Аскназий, С.И. Советское жилищное право. – М.: Норма, 1940. – С. 62.

<sup>3</sup> См.: Аскназий, С.И. Советское жилищное право. // – М.: Госюриздат, 1940. – С. 62.

<sup>4</sup> См.: Толстой, Ю.К. Советское жилищное право. / Ю.К. Толстой. – Л.: Издательство Ленинградского университета 1967. – С. 6-7; Он же. Советское жилищное законодательство. // – Л.: Издательство Ленинградского университета, 1974. – С. 5-8.

совпадало с его современным пониманием.<sup>1</sup> В научной литературе отмечалось, что «право на жилище» и «право на жилую площадь» по своему содержанию не совпадают. Под правом на жилую площадь следует понимать комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему по договору найма. В то же время понятие права на жилище по содержанию значительно шире.<sup>2</sup>

Право на жилище было впервые установлено в Конституции СССР 1977 года, а затем нашло отражение в Конституции РСФСР и Конституции РФ, а также в кодифицированных жилищных законах (Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, ЖК РСФСР и др.).

Принятие Жилищного кодекса РСФСР было толчком для продолжения исследований сущности права на жилище в теории жилищного права. Так, Марткович И.Б. под правом на жилище понимал гарантированную для каждого гражданина возможность быть обеспеченным постоянным жилищем, отвечающим по размеру и качеству установленным требованиям. При этом в содержании права на жилище им выделялись, во-первых, юридическая возможность (право) стабильного обладания жильем, во-вторых, юридическая возможность (право) получения при определенных условиях другого жилища в домах государственного или общественного жилищного фонда, в домах жилищных (жилищно-строительных) кооперативов либо приобретения жилья в собственность<sup>3</sup>.

Седугин П.И. одним из первых отметил, что под правом на жилую площадь следует понимать комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему по договору найма. В

---

<sup>1</sup> См.: Семина, Т.А. Право граждан на получение жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов социального использования как аспект права на жилище / Т.А. Семина // Жилищное право. – 2006. – С.21.

<sup>2</sup> См.: Семина, Т.А. Право граждан на получение жилого помещения государственного и муниципального жилищного фондов социального использования как аспект права на жилище / Т.А. Семина // Первый столичный юридический центр. 2009.

<sup>3</sup>См.: Марткович, И.Б. Жилищное право: закон и практика / И.Б. Марткович – М.: Норма, 1990. – С. 31, 34.

то же время понятие права на жилище, по его мнению, по содержанию значительно шире и не может быть сведено лишь к праву на жилую площадь<sup>1</sup>.

В.Н. Литовкин указал в качестве таких правомочий право гражданина на обеспечение жильем из общественных фондов и право на пользование жилым помещением<sup>2</sup>. В.П. Грибанов считал, что право на жилище состоит из: права на удовлетворение потребности в жилье, права на занятие помещения, права пользования определенным жилым помещением<sup>3</sup>.

О.Ю. Усков считает, что отсутствие общепринятого решения по вопросу о юридической природе права на жилище в науке гражданского и жилищного права во многом обусловлено той ситуацией, которая наблюдается и в науке конституционного (государственного) права, а также в общей теории права<sup>4</sup>.

Обусловлено это тем, что в российском законодательстве понятие «жилище» раскрывается неполно, что вызывает на практике различные споры. С точки зрения русского языка, жилище - это помещение, в котором живут, можно жить.

Жилищное законодательство, включая Жилищный кодекс РФ, не дает определения понятия «жилище». Жилищный кодекс указывает лишь на то, что объектами жилищных прав являются жилые помещения.

К жилым помещениям относятся (ст. 16 ЖК РФ): жилой дом и его часть, квартира и ее часть, комната вместе с вспомогательной площадью (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т.п.), другие объекты жилого дома (лифт и лифтовое хозяйство, иное инженерное оборудование). Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей этого помещения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Жилым домом признается здание (самостоятельный объект), которое состоит из комнат, помещений

---

<sup>1</sup> См.: Седугин, П.И. Право на жилище в СССР / П.И. Седугин – М., 1983. – С. 36.

<sup>2</sup> См.: Литовкин, В.Н. Регулирование учета граждан, нуждающихся в жилье, и распределение жилой площади / В.Н. Литовкин // Состояние и задачи дальнейшего развития научных исследований в области жилищного законодательства в СССР. – М., – 1971. – С. 26-27.

<sup>3</sup> См.: Грибанов, В.П. Основы советского жилищного законодательства: пособие для слушателей нар. ун-тов. / В.П. Грибанов – М.: Знание, 1983. – С. 23.

<sup>4</sup> См.: Усков, О.Ю. Эволюция права на жилище (законодательство и доктрина) / О.Ю. Усков// «Журнал российского права», – 2005, – № 8. – С. 24.

вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования и состоящее из одной или нескольких комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места проживания граждан в жилом доме или квартире. Жилое помещение предназначено для проживания граждан (ст. 17 ЖК РФ).

Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно оно отвечать, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с Жилищным кодексом РФ и другими федеральными законами.

Понятие «жилище» значительно шире понятия «жилое помещение», которое используется в Жилищном кодексе РФ. Если в конституционном праве употребляется термин «жилище», то имеется в виду жилище как среда обитания, граница сферы частной жизни граждан, которая, за исключением строго установленных законом случаев, не может быть нарушена. Поэтому жилище в конституционном смысле - не только жилое помещение, постоянное или временное, но и все вспомогательные, подсобные помещения, функционально связанные с жилым строением и расположенные на определенной территории, граница которой определяет сферу известной обособленности личной жизни гражданина от окружающих.

Примечание к ст. 139 Уголовного кодекса РФ дает следующее определение понятию «жилище»: «Под жилищем в настоящей статье, также в других статьях настоящего Кодекса понимаются индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для

постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания». (Примечание введено Федеральным законом от 20 марта 2001 г. № 26-ФЗ27). Вместе с тем, наличие такого определения не решает проблемы легального закрепления понятия «жилище», так как нормы уголовного закона не могут применяться по аналогии, а значит, это понятие не может использоваться в гражданском и жилищном праве. В то же время оно представляется интересным в рамках научного осмысления понятия «жилище» и в целом его понимании.

Так, Жилищный кодекс РФ, принятый тремя годами позже указанного примечания, не ввел в текст ст. 16 последнюю фразу: «...а равно иное помещение и строение, не входящие в жилищный фонд...» В результате все приспособленные для жилья дополнительные помещения выпали из правового поля жилищных отношений.

Грудцына Л.Ю. под термином «жилище» понимает особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната вместе с соответствующей вспомогательной площадью (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т.п.), а также различного рода другими объектами жилого дома (лифт и лифтовое хозяйство, иное инженерное оборудование)<sup>1</sup>.

На взгляд Голоманчук Э.В., определить понятие «жилище» можно следующим образом: жилище - это квартира, жилой дом, специализированный дом (общежитие, дом маневренного фонда, гостиница-приют, дом-интернат для инвалидов, ветеранов, специальный дом для одиноких престарелых и др.), комната в общежитии, номер в гостинице или санатории, палатка, садовый дом, хозяйственная постройка, приспособленная под жилье, отдельная каюта на теплоходе, отдельное купе в поезде, служебное помещение, временно используемое для жилья и любое другое помещение, отвечающее

---

<sup>1</sup> См.: Грудцына, Л.Ю. Конституционное право граждан на жилище. Неприкосновенность жилища / Л.Ю. Грудцына// «Адвокат», –2005, – № 7. – 89-90.

установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям, занимаемое лицом на законных основаниях, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. К жилищу не относятся надворные постройки, погреба, амбары, гаражи и другие помещения, отделенные от жилых построек, не используемые для проживания людей.<sup>1</sup>

О том, что «жилище» более широкое понятие, чем просто «жилое помещение», можно сделать вывод из практики Европейского суда по правам человека. Так, по делу «Баркли против Соединенного Королевства» Суд признал жилищем фургон, которые заявительница-цыганка разместила на принадлежащем ей участке земли и в которых она проживала со всей своей семьей.

В постановлении от 18 ноября 2004 г. по делу «Прокопович против России» Европейский Суд сослался на прецедентное право Конвенционных органов относительно того, что концепция «жилища» по смыслу статьи 8 Конвенции не ограничена жилищем, занимаемым на законных основаниях или установленным в законном порядке. «Жилище» - это автономная концепция, которая не зависит от классификации в национальном праве. То, является ли место конкретного проживания «жилищем», которое бы влекло защиту на основании пункта 1 статьи 8 Конвенции, зависит от фактических обстоятельств дела, а именно: от наличия достаточных продолжающихся связей с конкретным местом проживания.<sup>2</sup> В связи с этим, Европейский суд по правам человека признал жилищем заявительницы квартиру ее гражданского мужа, в которой она проживала без прописки и без оформления брака в течение 10 лет до смерти мужа и из которой была затем выселена.

---

<sup>1</sup> См.: Голоманчук, Э.В. Конституционное право граждан на жилище в Российской Федерации / Э.В. Голоманчук. // Дисс... канд.юрид.наук. – Волгоград. 2006. – С.41.

<sup>2</sup> Постановление Европейского Суда по правам человека от 18 ноября 2004 г. Дело «Прокопович (Prokovich) против Российской Федерации» (жалоба № 58255/00) (Первая секция) // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. Российское издание. № 8/2006.

Европейский Суд по правам человека в своих решениях дает расширительное толкование понятия жилище, распространяя его на помещения, используемые для профессиональной и служебной деятельности. По мнению Европейского Суда, профессиональная деятельность не может исключаться из содержания частной жизни. Европейский Суд обратил внимание, что более широкое толкование понятия жилище полностью соответствует французскому варианту текста европейской Конвенции 1950 года, так как французское слово «domicile» имеет более широкое значение, чем английское «home». В России понятие жилище понимают как помещение с правом проживания.

Безусловно, неотчуждаемость естественных прав носит достаточно условный характер. Попадая в сферу позитивного права, т.е. права, закрепленного нормативно-правовой системой государства, естественные права при определенных условиях могут быть ограничены, например, за совершение уголовного преступления лицо может быть лишено свободы на определенный срок или даже пожизненно. Еще острее противоречия между естественным и позитивным правом проявляются в сфере права на жизнь, которой в соответствии с уголовным законодательством лицо может быть лишено при назначении уголовного наказания в виде смертной казни.

Говоря о соотношении естественных и позитивных прав в отношении жилища, необходимо понимать различия между непосредственно «правом» и его предметом, в данном случае жилым помещением.

В соответствии с гражданским процессуальным законодательством России<sup>1</sup>, на единственное пригодное для проживания должника жилое помещение не может быть обращено взыскание по исполнительным документам. Вместе с тем, жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, может быть конфисковано по решению суда даже в том случае, если оно является единственным пригодным для проживания.

---

<sup>1</sup>Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 38-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Собрание законодательства РФ. – 2002 г. – № 46 – ст. 4532.

Однако сама по себе конфискация жилища не означает лишения права лица на жилище. Очевидно, что в современных условиях право на жилище не следует понимать, как обязанность государства предоставить жилое помещение на праве собственности каждому нуждающемуся лицу.

Современное государство не берет на себя обязательства по обеспечению каждому гражданину жилища на праве собственности и не признает за собой таких обязательств – подобный подход явился бы утопическим.

Государство предоставляет определенным гражданам безвозмездно жилые помещения, тем самым реализовывает их конституционные права на жилище.

В частности, осенью 2016 года Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства России объявило о начале реализации проекта строительства «государственных доходных домов», изначально в Москве, Томске и Казани<sup>1</sup>.

Анализируя механизмы реализации права граждан на жилище, С. Куценко приводит их перечень:

– Очередь на улучшение жилищных условий, представляющая собой основную форму безвозмездного обеспечения граждан жильем. В целом число очередников имеет тенденцию к сокращению, одно это вовсе не заслуга органов государственной власти. Снижение этого числа в первую очередь обусловлено «естественной убылью», в первую очередь решение жилищной проблемы гражданином самостоятельно. Основной проблемой здесь является отсутствие четкой нормативной базы, регулирующей механизм очереди на улучшение жилищных условий;

– Предоставление жилья льготным категориям граждан по государственным федеральным программам. Проблемой здесь выступает то, что по некоторым категориям выполнение программ даже на 30-40 % уже было лучшим результатом;

---

Томин, В. В России появятся государственные доходные дома / В. Томин // Российская газета. – 2016. – 14 апр. - № 8933. – С. 2



– Региональные и муниципальные жилищные программы. Безусловно, такие программы лучше, чем федеральные, учитывают специфические жилищные проблемы региона или муниципального образования, однако реализация региональных и муниципальных программ как правило затруднена по причине недостатка финансовых ресурсов;

– Ипотека. Проблемы данного механизма связаны в первую очередь с тем, что ипотечное кредитование в основном могут позволить себе граждане с доходом выше среднего. Решение данной проблемы может осуществляться посредством массового строительства жилья эконом-класса, приобретение которого в ипотеку было бы доступно для мало- и среднеобеспеченных граждан. При этом важно, чтобы в конечном итоге такое жилье не представляло собой малопригодные для проживания «трущобы»;

– Долевое участие в строительстве жилья. Такой механизм, безусловно, характеризуется множеством проблем. Словосочетание «обманутые дольщики» уже давно вошло в обиход СМИ. Задача государства – наведение порядка в сфере долевого строительства, дальнейшее ужесточение контроля за застройщиками. Необходим постоянный мониторинг финансового состояния организаций, осуществляющих строительство « долевого жилья », выявление фактов фиктивного и преднамеренного банкротства строительных организаций и т.д.

– Государственно-частное партнерство, подробнее о котором будет сказано ниже;

– Жилищно-строительные кооперативы. По сути это разновидность потребительского кооператива, некоммерческая организация, целью которой является удовлетворение потребностей ее членов в жилье. В ЖСК могут объединяться граждане для строительства нового дома, приобретения новых или капитально отремонтированных домов либо домов, подлежащих капитальному ремонту и реконструкции, осуществления ремонта на собственные средства и т. д. Но пока этот механизм используется недостаточно из-за правового и организационного несовершенства его реализации. Главенствующая роль при

формировании кооперативного движения должна принадлежать государству: от создания законодательной базы и контроля над строительными компаниями до искоренения коррупции в части предоставления земельных участков и т.д.<sup>1</sup>.

Необходимо отметить, что в целом обеспеченность населения России жильем находится на достаточно низком уровне.

Таблица 1– Обеспеченность населения жильем в ряде государств мира<sup>2</sup>.

Страна	Жилищная обеспеченность, кв.м / чел
Норвегия	74,0
США	69,7
Люксембург	66,3
Швейцария	44,0
Нидерланды	41,0
Франция	39,9
Белоруссия	25,4
Россия	24,9
Китай	22,7
Таджикистан	8,0

Соответственно, по уровню обеспеченности населения жильем Россия отстает от развитых государств, уступая и крупным государствам с многомиллионным населением, и странам-«карликам» вроде Люксембурга. Кроме того, позиции России ниже, чем многих постсоветских государств – стран Балтии (например, показатель Эстонии – 29,7 кв.м, Латвии – 27,0 кв.м, Литвы – 24,9 кв.м), Белоруссии.

Вышеизложенное позволяет заключить, что право на жилище относится к числу важнейших естественных, т.е. присущих от рождения и неотчуждаемых, прав человека. Позитивное право каждого демократического и правового государства должно не только закреплять право каждого на жилище, но и предусматривать механизмы реализации данного права.

## 1.2 Подсудность жилищных споров

---

<sup>1</sup> Куценко, С.Ю. К вопросу о необходимости совершенствования механизмов реализации государственной жилищной политики на муниципальном уровне / С.Ю. Куценко // Вестник Северного (Арктического) федерального университета. – 2015. - № 2. – С. 37-44.

<sup>2</sup> Официальный сайт Фонда содействия реформированию ЖКХ. // <https://www.reformagkh.ru>. – Дата обращения – 02.06.2021

Уже устоявшимся является мнение о том, что жилищные споры представлены в судебном производстве как одна из самых многочисленных и сложных в разрешении категорий дел. Возникновение данной тенденции обусловлено особой природой жилищных споров, которая характеризуется многообразием оснований их возникновения, высокой социальной значимостью их непосредственного предмета (то или иное право на жилое помещение), а также многовариативностью субъектного состава. Кроме того, при их рассмотрении и разрешении возникает целый ряд непростых материально- и процессуально-правовых вопросов, вызванных в том числе фактом регулирования жилищных правоотношений различными по своей природе правовыми нормами, а также другими особенностями.

С учетом изложенного можно сформулировать тезис о том, что в сравнении с иными формами защиты, судебная защита жилищных прав представляется наиболее эффективной.

В юридической литературе существует несколько точек зрения по вопросу об определении понятия подсудности:

- подсудность - предметную компетенцию судов, третейских судов, нотариата, органов по рассмотрению и разрешению трудовых споров, других органов государства и организаций, имеющих право рассматривать и разрешать отдельные правовые вопросы;

- подсудность – круг дел, отнесенных к ведению того или иного органа;

- подсудность– свойство дел, в силу которого они подлежат разрешению определенными органами;

- подсудность– относимость нуждающихся в государственно-властном разрешении споров о праве и других дел к ведению различных

государственных, общественных, смешанных (государственно-общественных) органов и третейских судов<sup>1</sup>.

Из указанных положений можно сделать вывод о том, что подсудность, в понимании гражданского процессуального права, подразумевает под собой определенный круг правовых споров, разрешение которых отнесено к компетенции того или иного юрисдикционного органа.

Анализируя соотношение понятия «подсудность» со схожим по правовой природе процессуальным термином «юрисдикция» необходимо исходить из того, что подсудность разграничивает полномочия юрисдикционных органов по рассмотрению правовых споров опираясь на объект соответствующего полномочия - то есть на характер и отличительные признаки категорий правовых споров. В свою очередь отправной точкой для определения юрисдикции служит субъект; наделенный полномочием по рассмотрению дела - уполномоченный юрисдикционный орган. Обе указанные процессуально-правовые категории служат для достижения единой цели - определения четкого разграничения полномочий субъектов, на которые возложена задача по разрешению правовых споров.

Для определения того, какой орган компетентен рассматривать конкретный жилищный спор, используются следующие критерии: субъектный состав, характер материально-правового спора, указание в самом законе об отнесении дела к подведомственности тех или иных судов и другие, в зависимости от правовой ситуации.

Применяя указанные критерии разграничения к жилищным спорам необходимо подчеркнуть, что в субъектный состав жилищного спора может входить любой участник жилищных правоотношений (физические и юридические лица и органы местного самоуправления). Анализируя правовой характер жилищного спора, следует указать, что основным его отличительным признаком является предмет - то или иное право на жилое помещение.

---

<sup>1</sup> Невоструев, А. Г. Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения жилищных дел: учеб. пособие / А. Г. Невоструев. - М.: Статут, 2015,- 177 с.

Рассматривая вопрос о нормативном закреплении предписаний о подсудности судам споров, вытекающих из жилищных правоотношений, необходимо указать следующее.

Для правильного применения норм гражданско-процессуального законодательства, при разрешении спора, вытекающего из жилищных правоотношений (равно как и при разрешении правовых споров иных категорий) верное определение подсудности имеет принципиальное значение.

Свидетельством данного факта может послужить статистика нарушений процессуального законодательства при вынесении судом определений, уже традиционно предполагающая достаточно высокий процент нарушений на стадии открытия производства по делу, при определении подсудности и дел. Определенный интерес в рамках настоящего исследования имеет вопрос соотношения понятие «подсудность».

Подсудность предполагает распределение полномочий по рассмотрению дел в узком аспекте - в рамках отдельной подсистемы судов. Так, подсудность является процессуально-правовым институтом, позволяющим распределить подведомственные судам общей юрисдикции споры между различными судами, определить конкретный суд, к компетенции которого относится рассмотрение и разрешение того или иного дела.

В профильной практической литературе ориентированной на судейский корпус подчеркивается критическая необходимость первостепенного разрешения судьей, рассматривающим поступившее заявление, двух следующих вопросов: вопрос о том, подлежит ли заявление рассмотрению и разрешению в порядке гражданского судопроизводства; если отсутствуют обстоятельства, при наличии которых судья выносит определение об отказе в принятии заявления, и заявленное требование подведомственно судам, то необходимо ответить на вопрос о подсудности спора данному суду<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Настольная книга судьи по гражданским делам / под ред. Н. К. Толчеева. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2008. С. 57.

По правилам общей территориальной подсудности исковое требование предъявляется в суд по месту проживания ответчика. Применительно к жилищным делам указанное правило используется в основном в том случае, если предметом жилищного спора являются права и законные интересы, косвенно связанные с правом на жилое помещение (дела о взыскании платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о возмещении убытков в связи с затоплением квартиры и т.п.)<sup>1</sup>.

Во избежание подобных процессуальных ошибок правоприменителю целесообразно осуществить сбор информации относительно конкретного местонахождения спорного жилого помещения, и тем самым обеспечить точное установление подсудности жилищного дела. В данном аспекте полезными с процессуальной точки являются положения, закрепленные в пункте 9 Временного порядка. В частности, предусмотрено, что для определения подсудности в случае необходимости судья обращается к соответствующим органам относительно предоставления информации о месте нахождения имущества ответчика (физического или юридического лица) и о зарегистрированном в установленном законом порядке месте проживания (пребывания) ответчика-физического лица. Указанным пунктом также регламентированы порядок и форма направления соответствующего запроса в уполномоченные органы государственной власти.

Шерстюк В.М., разделяя мнение о необходимости неукоснительного соблюдения правил об исключительной подсудности по жилищным спорам, при этом подчеркивает, что применение исключительной подсудности по спорам о праве собственности на жилой дом не всегда оправдано. В первую очередь данный тезис адресован к рассмотрению дел по спорам о праве собственности на жилой дом на основании норм наследственного права, и главным образом к таким, где ставится вопрос о признании недействительным свидетельства о

---

<sup>1</sup> Невоструев, А. Г. Подведомственность и подсудность отдельных категорий жилищных / А. Г. Невоструев // Реализация концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации: проблемы теории и практики: Сборник статей. Министерство образования и науки РФ, ФГБОУ ВПО «Удмуртский государственный университет», Институт права, социального управления и безопасности. - Ижевск: Изд. центр «Удмуртский университет», 2015. - С. 63-78.

праве на наследство, а если оно не выдано, то о признании недействительным завещания, например, по мотивам психического заболевания наследодателя. В частности, данным ученым-процессуалистом приводится мнение о том, что подобного рода споры должны рассматриваться по месту нахождения большинства доказательств (это может быть место жительства истца, ответчика или какое-либо другое место), так как при их разрешении наиболее важно выяснить вопрос о состоянии здоровья наследодателя в момент составления им завещания. В свою очередь, большинство доказательств может находиться и нередко находится по месту жительства истца или ответчика в зависимости от того, с кем из наследников проживал наследодатель в момент составления завещания. Именно здесь чаще всего проживают и свидетели, находятся письменные доказательства (история болезни и др.)<sup>1</sup>.

Подводя итоги проведенного исследования необходимо акцентировать внимание на критическую важность правильного понимания процессуальных правил и подсудности, а также их корректного определения для верного разрешения жилищных споров, защиты жилищных прав граждан и реализации их конституционного права на рассмотрение их спора в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом.

Жилищные споры в судебной практике разрешаются судом общей юрисдикции, арбитражным судом, третейским судом и условно называются «гражданские дела».

В соответствии со ст. 46 Конституции РФ каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Решения и действия (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суде.

Судами разрешаются жилищные споры между: нанимателями и наймодателями, гражданами и жилищно-строительными кооперативами,

---

<sup>1</sup> Шерстюк, В. М. Рассмотрение споров о праве на жилой дом / В.М. Шерстюк. - М.: Юридическая литература, 1988. - 128 с.

собственниками и сонаимателями, и т.д. в домах государственного, общественного и индивидуального жилищных фондов;

Особенностью рассмотрения жилищных споров в суде является большое число предъявляемых исков, связанных с основаниями возникновения, изменения и прекращения жилищных правоотношений.

Так же к особенностям рассмотрения жилищных споров, является многосубъектный состав лиц участвующий в процессе, привлечение почти в каждое судебное дело свидетелей, частое привлечение адвокатов.

Одной из особенностей так же является частое по сравнению с другими категориями дел рассмотрение конкретного жилищного дела в кассационной и надзорной инстанциях с возвращением этих дел на новое рассмотрение в суде первой инстанции.



## 2. АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ РАССМОТРЕНИЯ И РАЗРЕШЕНИЯ В СУДЕ ЖИЛИЩНЫХ СПОРОВ

### 2.1 Анализ судебной практики по разрешению споров, связанных с нарушением жилищных прав граждан и выселением из жилого помещения

Что касается судебной практики в сфере жилищных споров, то нужно сказать следующее: она покрывает практически все ситуации, которые возникают в области регулирования жилищного законодательства. Все это в существенной степени упрощает собственно слушание дел, а также подготовку к ним каждого участника судебного заседания.

Далее подчеркнем, что ВС РФ на регулярной основе формирует обзоры обновляющейся, а также существующей судебной практики по жилищным спорам, где осуществляются оптимальные и самые характерные судебные решения в плане разных споров и вопросов. В перспективе, суды всех уровней смогут прибегать к таким обзорам с той целью, чтобы уточнить правоприменительную практику, которая формировалась годами.

Существует масса жилищных споров, которые рассматривают суды в рамках прочих правовых сфер. Например, это касается семейной сферы, ведь тут жилищное и семейное право – смежные отрасли, в которых встречается масса общностей.

Соответственно, жилищное право рассматривается в качестве характерного межотраслевого симбиоза разных норм права. Вот только заметим, что они не всегда регулируют исключительно отношения, образующиеся в жилищной сфере. Кроме вопросов проживания, жилищное право часто понимает и другие вопросы: аренда недвижимости, споры с соседями или застройщиками, нарушения в порядке применения помещений и так далее.

После того, как будет принято решение о том, что новый жилищный спор не удастся решить в досудебном порядке, нужно готовить определение о

подсудности дела. В дальнейшем его могут рассмотреть в судах общей юрисдикции, а также в арбитражном или третейском суде, в некоторых случаях – у мировых судей. В том случае, если хотя бы один участник спора выступает в качестве частного лица, то дело нужно рассматривать в суде общей юрисдикции.

Практика показывает, что мировой судья может рассматривать только такие дела, в которых сумма иска составляет не более 50000 рублей. Дела, связанные с вопросом о выселении или же вселении граждан решаются в районном суде.

Далее проанализируем пример. Истец обращается в суд с заявлением, в котором требует вселить его в квартиру. Ссылка дается на то, что его жена, которая является по делу ответчиком, с согласия дочери прописала истца в квартиру, как только они официально вступили в брак. Впрочем, истец так и не поселился в квартире, так как с супругой они жили в другом месте. Однако после того, как брак был расторгнутым, бывшая жена стала возражать против права истца на поселение.

На основании решения суда первой инстанции, иск удовлетворили. Потом заместитель председателя ВС РФ в протесте поставил вопрос о том, чтобы отменить это решение. В конечном итоге, протест удовлетворили по весомым основаниям. Так, по нормам ЖК РФ, истец получил бы равное с нанимателем право на спорную недвижимость лишь в том случае, если бы он вселился в квартиру, как супруг ответчика, после получения согласия от всех совершеннолетних членов семьи, которые там прописаны (в письменном виде).

Однако суд постановил, что ответчик не вселялся в квартиру, а лишь оформляет прописку на спорной жилой площади. Все это отвечает договоренности между сторонами, которая была достигнута ранее.

Принимая во внимание сложившуюся ситуацию, отметим, что истец не получал самостоятельных прав на спорную жилую площадь, так как для получения таких прав будет недостаточно просто получить прописку. Нужно также на официальном уровне заселиться в квартиру, жить в ней на законных основаниях определенное время.

Рассмотрим проблемы судебного рассмотрения споров, вытекающих из жилищных правоотношений по договору социального найма, на основе действующего ЖК РФ.

Законодательством установлен порядок, в соответствии с которым гражданин, подпадающий под категорию лиц, которые вправе получить жилое помещение на основании договора социального найма, в обязательном порядке должен быть поставлен на учет как нуждающийся в жилье, и при наличии свободного жилья оно должно быть ему предоставлено.

Отказ от постановки гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, а также отказ в предоставлении ему жилья на основании договора социального найма может быть обжалован в суд.

Так, например, гражданин Х. обратился в Гурьевский городской суд с требованием обязать администрацию муниципального образования поставить его на учет как нуждающегося в жилом помещении.

Изначально органом местного самоуправления гражданину Х. отказано в постановке на учет в связи с отсутствием свободного жилья. Решением Гурьевского городского суда от 27 января 2016 года исковое заявление удовлетворено.

Судом указано, что орган муниципального управления в любом случае обязан поставить гражданина Х. на соответствующий учет, даже при отсутствии свободного жилья в специализированном фонде, а жилоепомещение по договору социального найма должно быть ему предоставлено при первой возможности в соответствии с очередностью<sup>1</sup>.

Иными словами, договор социального найма обладает определенными признаками публичного договора. Органы государственного и муниципального управления обязаны поставить на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении гражданина, если он соответствует указанным в законе требованиям,

---

<sup>1</sup> Решение Гурьевского городского суда Кемеровской области от 27 января 2016 года по исковому заявлению Хлестова // <https://rospravosudie.com/>. (Дата обращения 02.06.2021).

и точно так же обязаны предоставить такому гражданину жилое помещение при его наличии в соответствующем фонде.

Подавляющее большинство судебных споров в жилищной сфере относится к вопросам социального найма жилья, а именно к обязыванию государственных или муниципальных органов предоставить гражданину специализированное жилое помещение или, наоборот, к выселению гражданина из такого помещения. В этом заключается специфика пользования жилыми помещениями государственного или муниципального фонда. Если жилое помещение принадлежит лицу на праве собственности, неуплата коммунальных услуг ни в коем случае не может явиться основанием для признания лица утратившим право собственности.

В данном случае может быть прекращена поставка коммунальных ресурсов (электроэнергии и т.д.), однако отношения собственности остаются незыблемыми.

В случае же если лицо пользуется муниципальным или государственным жилищем, неисполнение обязательств по оплате коммунальных услуг может явиться основанием для расторжения договора социального найма и выселения гражданина без предоставления иного жилого помещения.

Кого следует признавать надлежащим истцом или ответчиком в жилищном споре, когда орган местного самоуправления, субъект РФ, или уполномоченные государственные органы, действуют от имени собственников жилых помещений и не являются .

Когда основанием для жилищного спора договора социального найма жилого помещения, о взыскании платы за жилье и коммунальные услуги, о выселении в связи с проведением капитального ремонта стороной по спору в силу ст. 671 ГК РФ является наймодатель. В этом случае признается надлежащей стороной- орган местного самоуправления, субъект РФ, или уполномоченные государственные органы, потому что именно эти субъекты имеют правом распоряжаться жилыми помещениями ,принимать решения о предоставлении жилого помещения, о сносе жилого помещения.

Наниматель и члены его семьи выступают заинтересованными лицами, когда основание для спора является договор социального найма.

Проводя анализ ст. ст. 69, 70 ЖК РФ в судебной практике, назревают вопросы, кто именно считается членом семьи нанимателя. Жилищный спор затрагивает интересы всех членов семьи обладающие правом на проживание, законодательство предоставляет равные права, что вызывает так же необходимость участвовать в судебном процессе.

Совместно предъявить иск в суд вместе с истцами и ответчиками (чаще с ответчиками) нанимателями жилого помещения выступает и наймодатель или жилищный орган, например по делам об обмене жилого помещения.

Наймодатель выступает в суде без самостоятельных требований, в качестве третьего лица, по жилищным спорам при расторжении договора социального найма, потому что, в этом случае имеет правовую и материальную связь и с ответчиком и с истцом. **наймодатель** выступает, при расторжении договора социального найма, он имеет материально-правовую связь как с истцом, так и с ответчиком. Таким образом, третье лицо без самостоятельных требований по жилищным делам может состоять в материально-правовых отношениях с обеими сторонами, а поэтому оно должно участвовать в споре одновременно на стороне истца и ответчика.

По жилищным делам, где предметом спора является перепланировка жилого или не жилого помещения или переустройство его, к участию в споре привлекаются органы жилищно-коммунального хозяйства.

В Обзоре законодательства и судебной практики Верховного суда РФ за второй квартал 2006 года, утвержденном Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 27 сентября 2006 г. даны разъяснения о виде судопроизводства (исковым, особом или в производстве по делам, возникающим из публичных правоотношений), в нем рассматриваются заявления граждан о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии.

Следует обратить внимание судов на следующее. Частью 4 ст. 29 ЖК РФ установлено, что на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни и здоровью.

Указанная норма должна рассматриваться во взаимосвязи с другими положениями этой статьи, в частности с ее частью 5, которая устанавливает право суда принять решение о продаже жилого помещения с публичных торгов или о расторжении договора социального найма при условии непринятия судом решения, предусмотренного частью 4 данной статьи.

В случае самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения нарушаются права и законные интересы органа местного самоуправления, который в соответствии с ч. 5 ст. 29 ЖК РФ вправе обратиться в суд с иском о продаже с публичных торгов самовольно переустроенного жилого помещения либо о расторжении договора социального найма. Суд может отказать в удовлетворении такого иска и при наличии соответствующего заявления гражданина принять решение о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если признает, что этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни и здоровью.

В этом случае в решении суда о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии должно быть указано, что оно является основанием для внесения соответствующим органом, осуществляющим технический учет недвижимого имущества, изменений в техническую документацию на жилое помещение.

Вместе с тем положения ст. 29 ЖК РФ не содержат запрета и не исключают полномочия органа местного самоуправления, предусмотренные п. 7 ч. 1 ст. 14, ст. ст. 26 - 28 ЖК РФ, согласовать по заявлению гражданина самовольно выполненные переустройство и (или) перепланировку и сохранить жилое помещение в существующем состоянии. Отказ органа, уполномоченного

принимать решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, может быть признан судом неправомерным, если гражданином были представлены указанные в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ документы, а произведенные им переустройство и (или) перепланировка соответствуют требованиям законодательства.

Таким образом, вопрос о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии может быть решен судом при рассмотрении иска органа, осуществляющего согласование, о продаже жилого помещения с публичных торгов или о расторжении договора социального найма (при наличии заявления гражданина о сохранении жилого помещения в существующем виде), а также в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, по заявлению гражданина об оспаривании отказа органа местного самоуправления в согласовании самовольно выполненных переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Проанализируем один из примеров, где предметом спора, является перепланировка жилого помещения, Гражданка А. обратилось с иском о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии к администрации города Челябинска. В своем иске гражданка указала: что, в мае 2007 года выполнила перепланировку в квартире. Она установила дверь в оконном проеме и подвела к нему крыльцо. При этом не производила замену инженерных сетей, электрического оборудования, санитарно-технического оборудования. Изменения коснулись только дверного проема, данные которого нужно внести в техническую документацию. Изменения жилого помещения не нарушает права и законные интересы других граждан, не создает угрозу их жизни и здоровью. По данному делу дано заключение санитарно-эпидемиологической оценки, пожарно-технической экспертизы, а так же выполнено согласованием эксплуатирующей организации жилого дома. Гражданка А. Просит суд сохранить в перепланированном виде квартиру принадлежащей гражданке А.

Представитель администрации города Челябинска иск не признала, пояснив, что произведенная А. перепланировка затрагивает права и интересы других лиц - собственников жилых помещений дома. Перепланировка привела к присоединению части общего имущества в доме, а именно, - несущих конструкций и земельного участка, на котором расположен дом. Отсутствует согласие всех собственников квартир многоквартирного дома.

Решением Челябинского городского суда А. в удовлетворении иска отказано. Отказывая истице в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что произведенная перепланировка жилого помещения затрагивает несущую стену здания, а так же крыльцо занимает соответствующую часть земельного участка, следовательно, необходимо согласие собственников помещений многоквартирного жилого дома, то есть решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

П.4 ст.29 ЖК РФ предусмотрена возможность сохранения жилого помещения в переустроенном (или) перепланированном состоянии на основании решения суда. Вместе с тем, согласно ч.1,2 ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, в том числе несущие конструкции данного дома, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии со ст.44 ЖК РФ принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте в доме, принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Гражданкой А. не было предоставлено такое решение общего собрания, в силу чего, по мнению



коллегии, судом обоснованно отказано истце в удовлетворении заявленных требований.

По сравнению с другими категориями дел, жилищные споры имеют отличительные особенности. Признание права на жилье, выселение из жилого помещения, законность пользования и проживания в спорном помещении - является предметом исковых требований. Возникновения права на жилое помещение предоставляет право требовать гражданину своих жилищных прав в судебном порядке.

В способах доказывания фактов заключается процессуальная особенность рассмотрения в суде жилищных споров. Большинство обстоятельств, таких как факт совместного проживания граждан и ведение общего хозяйства, смена места жительства нанимателем, использование жилого помещения не по назначению и т.д., производится исключительно свидетельскими показаниями. Особенность данных дел, в том что, свидетельские показания имеют большое значения, чем письменные документы. Констатация совершенно очевидного нарушения гражданином правил снятия и постановки на регистрационный учет по месту жительства, где он преимущественно проживает, не означает, что суд признает его выбытие как факт расторжения им договора найма. Заключение брака не является основанием для непризнания гражданина членом семьи.

В Жилищном кодексе РФ указаны конкретные виды, с помощью которых могут устанавливаться те или иные факты, подлежащие доказыванию. Например, факт приобретения права на жилое помещение согласно ст. 57 ЖК РФ устанавливается решением органа местного самоуправления и договором социального найма жилого помещения. Конечно, общие нормы гражданского процессуального права, бесспорно, оказывают воздействие на порядок разрешения жилищных споров, однако в особенности при рассмотрении споров, вытекающих из жилищных правоотношений, входят нормы, устанавливающие особенную подведомственность, судебный круг лиц, участвующих в деле, особенности содержания решения суда и другие, которые относятся к сфере

гражданского процесса, несмотря на то, что закреплены в жилищном законодательстве<sup>1</sup>.

При рассмотрении гражданских дел по жилищным спорам, суд применяет нормы материального и процессуального права, однако «в отличие от применения материально-правовых норм, направленного на устранение последствий гражданского правонарушения и урегулирования спорных отношений, нормы гражданского процессуального права, устанавливая наиболее оптимальные условия для достижения объективной истины по гражданским делам, обеспечивают тем самым правильное применение норм материального права, правильное разрешение споров, исследованных судом».

Конечной целью правоприменения является реализация норм права, без применения норм процессуального права осуществление правосудия невозможно, то есть приведение фактического поведения субъектов спорного материального правоотношения в соответствии с предписаниями применяемых судом норм права. Применение норм процессуального права является лишь средством для достижения этой цели. Возникающее при этом гражданско-процессуальные отношения необходимо рассматривать как «надстроечные над первичными, материальными, через последующее звено – судебную деятельность». Что касается жилищного законодательства в целом, то необходимо признать, что и в настоящее время оно не способно эффективно регулировать жилищные правоотношения<sup>2</sup>.

В случаях когда наниматель при жизни подал заявления на приватизацию жилого помещения в котором он проживает, но умер до оформления права собственности в установленном порядке.

Тогда в судебной практике возник вопрос о правомерности обращения в суд с требованием о приватизации жилого помещения наследниками

---

<sup>1</sup>Скловский, К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. /К.И. Скловский- М., Статут. 2008. – 126 – 129 с.

<sup>2</sup> Еремичев, И.А., Эриашвили Н.Д. Жилищное право. Гриф МО РФ. / И.А. Еремичев, Н.Д. Эриашвили. – М.: Юнити, изд. 5-е, 2008. – 228-231 с.

нанимателя, не являвшимися ко дню смерти последнего ни членами его семьи, ни лицами, имеющими самостоятельное право пользования жилой площадью.

Наниматель двухкомнатной квартиры И. обратилась в администрацию Калининскому району с заявлением о бесплатной передаче ей в собственность в порядке приватизации занимаемого жилого помещения, однако вопрос о приватизации жилья в течение установленного Законом (ст. 8) срока решен не был. Через несколько месяцев Иванова умерла. Ее сын — Кириллов, не являвшийся пользователем данной квартиры, обратился в суд с заявлением о признании права на его приватизацию. Определением судьи районного суда в принятии заявления Кириллова отказано по мотиву того, что правом на бесплатное получение в собственность жилья в порядке приватизации обладают лишь те граждане, которые занимают жилые помещения по договору найма или аренды. Кириллов такого права, по мнению судьи, не имел, так как пользователем спорной квартиры не являлся ни до, ни после смерти своей матери.

Суд надзорной инстанции определение отменил, указав следующее. В соответствии со ст. 3 ГПК всякое заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой нарушенного или оспариваемого права или охраняемого законом интереса. Нарушение права Ивановой на бесплатное получение в собственность занимаемого жилого помещения, вызванное несвоевременным оформлением документов, могло повлечь нарушение права Кириллова, являющейся его сыном, на получение наследственного имущества, в том числе спорной квартиры. При таком положении Кириллов мог обратиться в суд за защитой своего нарушенного права. Если же, указал суд, при рассмотрении дела будет установлено, что истец не вправе претендовать на квартиру, ранее занимаемую его матерью, как на собственность наследодателя, это обстоятельство может служить основанием для отказа в удовлетворении материально-правового требования по существу, а не основанием для отказа в принятии заявления к рассмотрению.

В приведенном деле речь идет о разграничении таких понятий, как право на предъявление иска и право на удовлетворение иска, составляющих в единстве право на судебную защиту.

Вопрос о наличии права на судебную защиту решается в ходе рассмотрения спора по существу, и ответ на него суд дает при постановлении решения. Между тем наряду с материально-правовым аспектом судебная защита имеет и процессуальный аспект — право на обращение в суд, представляющее собой способ реализации права на судебную защиту. Для возникновения права на обращение в суд достаточно предположения заинтересованности лица в получении защиты со стороны суда. Такое предположение представляет собой презумпцию гражданского процессуального права. Само право на обращение в суд по своей природе является процессуальным субъективным правом.

Исковые заявления лиц, претендующих на приватизированное жилое помещение по мотиву его принадлежности наследодателю, в том числе в случаях, когда приватизация не была надлежащим образом оформлена при жизни наследодателя, оплачиваются государственной пошлиной, исходя из действительной стоимости спорного помещения, определяемой на время предъявления иска, по ставкам, установленным законом для заявлений имущественного характера.

В ходе судебной практики, формируемой судами, было установлено, что основаниями для отмены постановленных решений в кассационном порядке являются зачастую нарушения норм материального права, судами применяются законы материального права, не подлежащие применению к правоотношениям, возникшим между сторонами, а также дается неправильное толкование примененной нормы материального права. Суды не осуществляют действия для подготовки к судебному разбирательству, направленных на уточнение фактических обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела; не определяют закон, которым следует руководствоваться при разрешении дела, а также правоотношения сторон; не разрешают вопрос о составе лиц,

участвующих в деле, и других участников процесса; не указывают лицам, участвующим в деле на необходимость представления доказательств.

При рассмотрении жилищных споров судам также обязательно следует учитывать постановления Конституционного суда РФ и позицию Верховного суда РФ, изложенную в обзорах судебной практики.

Председателям районных и городских судов соблюдать нормы гражданского процессуального законодательства, изучать работу судебной практики, усилить контроль за применениями норм материального права при рассмотрении жилищных споров.

Одним из самых болезненных жилищных споров являются судебные дела о выселении бывших членов семьи при утрате семейных отношений. С одной стороны есть собственник, с другой стороны социально незащищенные категории граждан, которые так же хотят реализовать свое право на жилище.

Одним из таких случаев является, когда собственник при расторжении брака желает выселить, не только бывшего супруга, но и несовершеннолетнего ребенка, ссылаясь на, что он так же как бывший супруг, стал бывшим членом семьи. Однако на основании Семейного кодекса РФ родители ответственны за воспитание и развитие своих детей и расторжении брака не влечет утрату правом пользования жилым помещением ч. 4 ст. 31 ЖК РФ.

Так, например в суд первой инстанции была подана апелляционная жалоба с требованием о признании утратившими право пользования жилым помещением и выселении. Истица являлся собственником квартиры, в которой была зарегистрированы и проживали ответчики, являющиеся сыном и бывшей женой предыдущего собственника; истица по встречному иску указывала на несовершеннолетие сына, который был вселен в спорную квартиру в качестве члена семьи собственника, отсутствие другого жилья и невозможность его проживания без матери.

Суд первой инстанции установил, что отец несовершеннолетнего в первой бракоразводного процесса с женой подарил принадлежавшую ему на право

собственности квартиру свое матери, которая впоследствии и обратилась в суд с иском о выселении несовершеннолетнего ребенка и его матери.

Суд апелляционной инстанции обосновано пришел к выводу о злоупотреблении ст стороны отца несовершеннолетнего ребенка своими правами по передаче квартиры в собственность свое же матери (бабушки ребенка), которая, в свою очередь, подает иск на выселение бывшей жены сына и их ребенка.

Суд указал, что отец своего несовершеннолетнего ребенка не предпринял никаких действий по обеспечению своего ребенка другим жильем. Как видно из установленных судом фактических обстоятельств дела, действия предыдущего собственника по передаче в дар свое матери права собственности на спорную квартиру осуществлялись исключительно для того, чтобы прекратить право пользования жилым помещением несовершеннолетнего ребенка. Поэтому суд не удовлетворил требования истицы о выселении указанных выше лиц.

Вышеизложенная судебная практика также является примером реализации п. 4 ст. 31 ЖК РФ.

Следует выделить, что суд первую очередь должен определить основание возникновения права на жилое помещение. Так, в нашем примере прослеживается сговор со стороны бывшего и нынешнего собственника квартиры, который влечет за собой незаконное выселение бывшей жены и ребенка из квартиры, что является обходом закона (так как с формальной точки зрения договор дарения был осуществлен правомерно, однако сама цель была противоправной).

На практике встречаются случаи, когда при сделке купли - продажи жилого помещения, новый собственник узнает, что в данном помещении не сняты с регистрационного учета бывшие члены семьи собственника. В этом случае, в соответствии Гражданским кодексом РФ, право пользования и проживания прекращается как у собственника, так и членов его семьи, в связи с переходом права собственности. Однако, не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что:

-в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом его приватизировавшим

- а также дали отказ от участия в приватизации.

В соответствии ст ст. 90 ЖК РФ, выселение гражданина из жилого помещения, предоставленного в соответствии с договором социального найма, с предоставлением другого такого жилого помещения, не обладающего признаком благоустроенности, допускается на основании решения суда в том случае, если гражданин-наниматель и проживающие совместно с ним лица не вносят плату за коммунальные услуги и жилое помещение более шести месяцев, не имея на то уважительных причин.

Наконец, в соответствии со ст. 91 ЖК РФ, выселение гражданина из жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, без предоставления иного жилого помещения, производится в случаях:

Систематического использования предоставленного жилого помещения не по назначению;

Систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

Бесхозяйственного использования жилого помещения, приводящего к его разрушению.

При этом если наниматель жилого помещения по договору социального найма совершает действия, влекущие разрушение жилого помещения, уполномоченный орган государственной или муниципальной власти, в велеии которого находится жилое помещение, обращается к нанимателю с требованием устранить указанные нарушения, предоставив соответствующий срок. И лишь в случае, если наниматель не устранит указанные нарушения, он может быть выселен в судебном порядке без предоставления иного жилого помещения.

Статья 103 ЖК РФ предусматривает случаи, когда граждане не могут быть выселены из специализированных жилых помещений (т.е. жилых помещений, предоставляемых, например, военнослужащим и членам их семей) без предоставления других жилых помещений по договору социального найма даже

при расторжении или прекращении договора социального найма специализированного жилого помещения.

Например, не могут быть выселены даже в судебном порядке члены семей военнослужащих и сотрудников правоохранительных органов, погибших или пропавших без вести при исполнении служебных обязанностей.

Так же не могут быть выселены из таких жилых помещений:

Пенсионеры по возрасту;

Инвалиды I и II групп, чья инвалидность наступила вследствие увечья, полученного при исполнении трудовых (служебных) обязанностей, и вина за причиненного увечья лежит на работодателе, который, например, не обеспечил соблюдение техники безопасности труда.

При этом иные жилые помещения таким гражданам должны быть предоставлены в пределах того же населенного пункта.

Дети, являющиеся сиротами, либо оставшиеся без попечения родителей, могут быть выселены из специализированного жилого помещения исключительно с предоставлением иного, благоустроенного, жилого помещения в пределах того же населенного пункта.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, производится в судебном порядке.

Очевидно, что основные проблемы, связанные с нарушением права на жилище, лежат так же в сфере социального найма жилья.

Как показывает судебная практика, чаще всего, нанимателей выселяют с предоставлением иных жилых помещений. Но так бывает не всегда. Например, после расторжения брака с нанимателем жилья бывший супруг может быть выселен без предоставления жилища.

Таким образом, мы видим, что в законодательстве четко закреплены основание перехода права собственности, прекращение права пользования и проживание в жилом помещении, но с другой стороны достаточно много



вопросов о правах бывших членов семьи предыдущего собственника и нынешнего владельца жилого помещения.

Жилищное законодательство Российской Федерации недоработано, что вызывает несколько интерпретаций. Например, если выселяя владельца жилого помещения, которое необходимо для целей государственных и местных органов власти, в статье 32 Жилищного кодекса РФ говорится, что крайний срок возмещения и другие условия изъятия определяются с согласия собственников жилых помещений. Однако для удовлетворения интересов владельцев таких жилых помещений и максимальная сумма компенсации должна регулироваться.

Целесообразно проводить процедуру выселения для владельцев жилых помещений, которые требуются для собственных целей государства без нового жилья, только после оплаты общей суммы нового жилого помещения и в срок чтобы собственник мог найти соответствующее жилое помещение.

Срок должен регулироваться соответствующими нормативно-правовыми актами, целесообразно предоставить максимально возможный период, чтобы соблюдать интересы собственников жилых помещений.

При разрешении споров о выселении из занимаемого жилого помещения на время капитального ремонта дома (ст. 85 ЖК РФ) выясняется, находится ли предоставляемое жилое помещение в том же населенном пункте и пригодно ли оно для проживания выселяемых граждан с учетом их возраста, состояния здоровья, других заслуживающих внимания интересов, а также продолжительности капитального ремонта.

По делам о выселении из служебных жилых помещений необходимо устанавливать, относится ли жилое помещение, по поводу которого возник спор, к служебному. При этом следует исходить из того, что помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда считаются служебными со времени вынесения решения органом местного самоуправления о включении их в число служебных.

С учетом того, что в силу ст. 103 ЖК РФ некоторые категории граждан, проживающих в служебных жилых помещениях, не подлежат выселению без

предоставления другого жилого помещения, при рассмотрении дел о выселении из служебных жилых помещений необходимо также выяснять, не обладают ли ответчики льготой, предусмотренной указанной статьей<sup>1</sup>.

Следует также учитывать, что существует необходимость в изменении в Федеральный закон «Процедура реализации» №229-ФЗ от 02.10.2007 г., потому что он не определяет конкретно процедуру выселения<sup>2</sup>.

Этот закон должен конкретизировать, когда исполнительное производство оканчивается с учетом формы выселения. Согласно статье 84 Жилищного кодекса РФ: предоставление других благоустроенных помещений, другим жильем или без такого и учета других обстоятельств жилищных отношений.

Текущее нормативно – правовое регулирование недостаточно разработано и требует совершенствования, так как необходимо более полно соблюдать интересы как граждан, выселяемых из жилых помещений, так и государства и не ущемлять права обеих сторон..

Выселение граждан из жилых домов в Российской Федерации допускается только на основании решения суда, которое осуществляется в порядке исполнительного производства. Учитывая значимость данного права, вполне оправдано, что законодатель устанавливает «завышенные» требования по принятию решения о выселении из жилого помещения. Во-первых, выселение осуществляется только судом, во-вторых, рассмотрение таких гражданских дел происходит исключительно с участием прокурора.

ЖК РФ выделяет три вида: выселение с предоставлением другого комфортного помещения, с предоставлением другого жилого помещения, а также выселение без предоставления другого жилого помещения.

---

<sup>1</sup> Жилищное право. Конспект лекций. Пименова Е.Н. 2007. – 114-117 с.

<sup>2</sup> Об исполнительном производстве: Федеральный закон от 02.10.2007 №229 – ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – №41. – Ст. 4849.

Выселение из жилья во всех случаях относится к мерам государственно-правового принуждения, но его не следует постоянно квалифицировать как санкцию, а тем более как меру юридической ответственности.

Сравнивая выселения собственника и нанимателя жилья, можно заметить, что особой разницы в причинах выселения нет. Но все же выселить собственника жилья сложнее, чем арендатора, потому что права собственника на жилье гораздо шире и важнее.

Выселение граждан из занимаемого ими жилья без предоставления иного жилья носит особенно карательный характер, поскольку применяется в случае некачественного выполнения жилищных задач и иного виновного поведения арендатора или членов его семьи. Это не очень распространенный вид выселения в российской судебной практике, так как требует достаточной и обоснованной доказательной базы, однако встречается тоже.

В настоящее время в судах рассматривается все больше и больше дел о выселении. Однако такие процессы часто затягиваются надолго, так как в этом вопросе есть некоторая неопределенность.

## 2.2. Пути решения проблем, связанных с рассмотрением и разрешением в суде жилищных споров.

Основные механизмы разрешения проблем, связанных с нарушением прав на жилище, должны включать в себя:

Развитие системы государственных наемных домов;

Совершенствование института социального найма жилья;

Разработка и реализация государственных программ, направленных на содействие гражданам в приобретении жилых помещений;

Совершенствование нормативно-правовой базы и контроля в сфере участия граждан в долевом строительстве жилья.

Нормативно-правовое закрепление права на жилище осуществляется системой международных и национальных юридических актов, среди которых Всеобщая Декларация прав человека, Конституция Российской Федерации, Гражданский и Жилищный кодексы России и др.

Таким образом, существующие в ч. 4 ст. 687 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 35 и часть 1 статьи 91 ЖК РФ, формулировка действительно оставляет место для толкования и ставит вопросы о том, является ли вынесенное устное предупреждение надлежащим способом соблюдения установлена досудебная процедура разрешения спора или нет; как доказательства будут представлены суду о таком устном обращении.

Исходя из вышеизложенного, указанную проблему представляется возможным решить путем внесения следующих изменений:

— в часть 4 ст. 687 ГК РФ, изложив ее в следующей редакции: «Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости выселения и снятия с регистрационного учета в указанный срок»;

— ч. 1 ст. 35 ЖК РФ, изложив ее в следующей редакции: «В случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан

освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им) в указанный срок»);

— ч. 1 ст. 91 ЖК РФ, изложив ее в следующей редакции: «Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения путем направления досудебной претензии с указанием времени ее исполнения».

- ч. 4 ст. 31 ЖК РФ и изложить в следующей редакции « бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения, либо лица которые прекратили проживать с собственником жилого помещения в качестве членов его семьи. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию»

Важность этих поправок заключается в том, что споры, связанные с лишением граждан их права на жилище, очень болезненно сказываются на их

правах, которые государство признает естественными и неотъемлемыми и обеспечено на высшем уровне (статья 40 Конституции Российской Федерации, статья 25 Всеобщей декларации прав человека).

В настоящее время существенной проблематикой характеризуется именно сфера долевого участия граждан в строительстве жилья.

Одной из острейших социальных проблем России в жилищной сфере выступает большое количество т.н. «обманутых дольщиков», т.е. физических лиц, заключивших с недобросовестными контрагентами договоры участия в долевом строительстве, и в конечном итоге потерявшие свои денежные средства и не получившие обещанных жилых помещений<sup>1</sup>.

Соответственно, возникает вопрос о том, какие юридические механизмы могут быть использованы для предупреждения злостного неисполнения застройщиком своих обязательств, что и обуславливает актуальность темы настоящего исследования.

Система обязательств участников договора долевого строительства, как и многие его элементы, в первую очередь должны быть направлены на обеспечение прав участников долевого строительства.

Особое внимание необходимо уделять вопросам соблюдения сроков завершения строительства – практика знает множество случаев, когда застройщик, в целом не отказываясь от исполнения своих обязательств, затягивает сроки сдачи объекта недвижимости.

В сфере ответственности сторон и расторжения договора участия в долевом строительстве недвижимого объекта законодатель предпринял попытку учесть интересы обеих сторон договора.

Очевидно, что в попытке обеспечить права участников долевого строительства и предупредить недобросовестные действия застройщиков, не следует забывать и о том, что добросовестные застройщики так же должны иметь соответствующую юридическую защиту от, в свою очередь, недобросовестных участников договоров долевого строительства.

---

<sup>1</sup> Лачин, А.А. Право на жилище / А.А. Лачин. – Владимир: изд-во ВлГУ, – 2014. – С. 44-45.

Именно по данной причине закон, который явно и очевидно стоит на страже интересов участников долевого строительства, в определенных сферах, в том числе в вопросе расторжения договора, достаточно широкие права предоставляет и застройщикам.

В целом все вышеизложенное позволяет заключить, что в современных условиях реализация права на жилище невозможна без комплексной системы государственной поддержки граждан, нуждающихся в жилье.

В частности, в настоящее время существенной проблематикой характеризуется именно сфера долевого участия граждан в строительстве жилья.

Система обязательств участников договора долевого строительства, как и многие его элементы, в первую очередь должны быть направлены на обеспечение прав участников долевого строительства.

Особое внимание необходимо уделять вопросам соблюдения сроков завершения строительства – практика знает множество случаев, когда застройщик, в целом не отказываясь от исполнения своих обязательств, затягивает сроки сдачи объекта недвижимости.

В сфере ответственности сторон и расторжения договора участия в долевом строительстве недвижимого объекта законодатель предпринял попытку учесть интересы обеих сторон договора.

Очевидно, что в попытке обеспечить права участников долевого строительства и предупредить недобросовестные действия застройщиков, не следует забывать и о том, что добросовестные застройщики так же должны иметь соответствующую юридическую защиту от, в свою очередь, недобросовестных участников договоров долевого строительства.

Именно по данной причине закон, который явно и очевидно стоит на страже интересов участников долевого строительства, в определенных сферах, в том числе в вопросе расторжения договора, достаточно широкие права предоставляет и застройщикам.

Важное значение играет и государственная поддержка молодых семей в части приобретения такими семьями жилья посредством получения различных

государственных субсидий. Очевидно, что именно семья является тем важнейшим «ресурсом», который может способствовать решению проблемы депопуляции современной России. Именно реализация молодыми семьями права на жилище играет в данном вопросе важнейшую роль.

В целом все вышеизложенное позволяет заключить, что в современных условиях реализация права на жилище невозможна без комплексной системы государственной поддержки граждан, нуждающихся в жилье.

Так же хотелось бы отметить внедрение в жилищные споры процедуру медиации. В настоящее время одним из основных направлений совершенствования примирительных процедур в гражданском процессе является медиация. Для достижения целей по развитию указанных процедур проводится внедрение в систему защиты прав и законных интересов граждан механизма медиации. Все это позволит модернизировать способы разрешения правовых споров.

Необходимо отметить, что институт медиации в Российской Федерации находится в зачаточном состоянии. К услугам медиаторов согласно законодательству, прибегают для разрешения гражданско-правовых споров, а также споров, связанных с предпринимательской и экономической деятельностью. основополагающие принципы данного вида деятельности закреплены в статье 3 Федерального закона «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)».<sup>1</sup> Такими принципами являются: – добровольность; – сотрудничество и равноправие сторон; – беспристрастность и независимость медиатора; – конфиденциальность. Медиация как способ оптимизации гражданского судопроизводства имеет следующие преимущества:

– Позволяет снизить количество исковых заявлений в суды общей юрисдикции, арбитражные суды, третейские суды, а также к мировым судьям. Тем самым, сильно разгрузив судебную систему Российской Федерации.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон "Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)" от 27.07.2010 № 193-ФЗ.



– В рамках института альтернативного разрешения споров имеется возможность обсудить многие важные вопросы, которые сторонам не выйдет обсудить в жёстких рамках судебного разбирательства, так как они могут быть признаны вопросами не по существу.

– Примириительные процедуры имеют конфиденциальный характер в отличие от открытых судебных заседаний.

– Сокращение сроков разрешения споров.

– Принцип добровольности процедуры медиации.

– По окончании судебного разбирательства как правило присутствует проигравшая и победившая стороны. При альтернативном разрешении спора с участием независимого посредника стороны идут на компромисс.

– Отсутствуют основания для обжалования принятого соглашения, поскольку стороны сами являются разработчиками этого соглашения. – Отсутствует возможность непредсказуемости вынесенного решения по спору для обеих сторон.

В отечественной правовой доктрине сложилось несколько подходов к определению правовой природы процедуры медиации и ее отраслевой принадлежности. В последнее время все чаще оценка медиации производится с позиции гражданско-правовой доктрины. Так, М.О. Владимирова обосновывает концепцию института медиации как явления гражданско-правового характера, а медиативного соглашения – как гражданско-правового договора. В подтверждение своей позиции автор указывает на автономность принятия решений сторонами, отсутствие принудительного механизма, реализацию в процессе медиации принципа свободы договора. Медиация, по мнению М.О. Владимировой, является специальной гражданско-правовой процедурой, для которой требуются согласованные действия всех сторон конфликта, и представляет собой совокупность последовательно возникающих договорных правоотношений, основанных на системе соглашений<sup>1</sup>. Отдельными

---

<sup>1</sup> Владимирова, М.О. Медиативное соглашение в системе гражданско-правового регулирования: специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное

сторонниками материально-правовой природы медиации отстаивается позиция о возможности рассматривать медиацию в качестве способа защиты прав, то есть, в качестве материально-правовой меры, направленной на восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав<sup>1</sup>.

Данное утверждение является довольно спорным ввиду лежащих в основе медиации принципов добровольности, сотрудничества и равноправия сторон, в то время как способы защиты права традиционно воспринимаются как меры принудительного характера. Основной целью медиации является устранение конфликта между сторонами правоотношения, а не защита и восстановление прав отдельных ее сторон. При этом конфликт, с целью урегулирования которого стороны прибегли к процедуре медиации, может возникнуть и без нарушения или предполагаемого нарушения прав. Сама процедура строится на взаимных уступках сторон, последние в процессе медиации вправе отказаться от части своих прав в целях достижения общей выгоды.

Заключая медиативное соглашение, стороны ввиду полной диспозитивности данного документа, желая защитить свои права, могут предусмотреть в нем отдельные способы защиты прав (например, возмещение убытков, взыскание неустойки, компенсацию морального вреда и т.д.). При этом, с учетом предусмотренных в Законе о медиации способов придания медиативному соглашению принудительной силы, в дальнейшем такие способы защиты могут приобрести принудительный характер. Некоторые ученые относят медиацию к области процессуального права. Чаще всего такая позиция констатируется в научных исследованиях, но никаким образом не обосновывается, либо все обоснование сводится к наличию в процессуальных кодексах указаний на возможность применения данной процедуры.

---

частное право»: диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / М. О. Владимирова. – Казань, 2014. – 199 с.

<sup>1</sup> Иванова, М.С. Медиация как способ защиты прав и интересов супругов при расторжении брака: специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право»: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / М.С. Иванова. – Тверь, 2014. – 27 с.

Отметим, что в соответствии с действующим законодательством все взаимодействие медиации и судебного разбирательства можно свести к следующим аспектам:

1) Решение сторон о проведении медиации по спору, переданному на рассмотрение суда, является основанием для отложения судебного разбирательства.

2) Положительный исход медиации может привести к прекращению судебного разбирательства вследствие отказа от иска либо утверждения судом медиативного соглашения в качестве мирового соглашения, что является правом сторон.

3) Если в результате медиации стороны не пришли к компромиссу, либо спор урегулирован частично (что маловероятно), суд возобновляет судебное разбирательство.

Таким образом, если стороны решили обратиться к процедуре медиации уже будучи вовлеченными в судебный процесс, такое решение оказывает некоторое влияние на ход судебного разбирательства, однако никаким образом не влияет на процедуру медиации и ее результат, как если бы она проводилась вне судебного разбирательства. Сам процесс медиации нормами процессуальных кодексов не регламентирован, в них содержатся лишь бланкетные нормы, отсылающие к Закону о медиации. Стороны при заключении медиативного соглашения по спору, переданному на рассмотрение суда, не связаны своими исковыми требованиями, а предмет медиативного соглашения может не совпадать с предметом судебного разбирательства.

Если резюмировать вышеизложенное, то необходимо отметить, что привлечение медиаторов к разрешению споров положительная и даже полезная практика. Российский законодатель имеет возможность не совершать множество ошибок при совершенствовании данной практики, так как многие страны Европы и США имеют довольно хорошо разработанные механизмы реализации данного института. Плюсы этой процедуры, перечисленные в данной статье, являются весомыми, когда минусы разрешимы путём реформирования

законодательства. Как минимум, необходимо повысить ценз для кандидатов в медиаторы, а также повысить значимость процедуры медиации в правовой системе РФ, так как медиативное соглашение является одной форм сделки, регулируемой ГК РФ, при этом в случае неисполнения данного соглашения необходимо отдельное судебное разбирательство.

Внедрение подобной практики в реалиях Российской Федерации положительно повлияет на судебную систему, так как действительно разгрузит, как минимум, суды общей юрисдикции и мировых судей. Однако при внедрении медиации в Российской Федерации необходимо проделать особую работу с населением, так как возможно, традиционные особенности жизни россиян, отчасти, не позволят многим доверить разрешение спора третьему лицу вне рамок судебного заседания. Эта особенность обуславливается сравнительно недавним введением такой процедур. О том насколько на практике окажется полезен институт медиации может показать лишь время.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итак, право на жилище относится к числу важнейших естественных, т.е. присущих от рождения и неотчуждаемых, прав человека. Позитивное право каждого демократического и правового государства должно не только закреплять право каждого на жилище, но и предусматривать механизмы реализации данного права.

Нормативно-правовое закрепление права на жилище осуществляется системой международных и национальных юридических актов, среди которых Всеобщая Декларация прав человека, Конституция Российской Федерации, Гражданский и Жилищный кодексы России и др.

Таким образом, существующие в ч. 4 ст. 687 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 35 и часть 1 статьи 91 ЖК РФ, формулировка действительно оставляет место для толкования и ставит вопросы о том, является ли вынесенное устное предупреждение надлежащим способом соблюдения установлена досудебная процедура разрешения спора или нет; как доказательства будут представлены суду о таком устном обращении.

Исходя из вышеизложенного, указанную проблему представляется возможным решить путем внесения следующих изменений:

— в часть 4 ст. 687 ГК РФ, изложив ее в следующей редакции: «Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости выселения и снятия с регистрационного учета в указанный срок»;

— ч. 1 ст. 35 ЖК РФ, изложив ее в следующей редакции: «В случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им) в указанный срок»;

— ч. 1 ст. 91 ЖК РФ, изложив ее в следующей редакции: «Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения путем направления досудебной претензии с указанием времени ее исполнения».

- ч. 4 ст. 31 ЖК РФ и изложить в следующей редакции « бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения, либо лица которые прекратили проживать с собственником жилого помещения в качестве членов его семьи. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию»

Важность этих поправок заключается в том, что споры, связанные с лишением граждан их права на жилище, очень болезненно сказываются на их правах, которые государство признает естественными и неотъемлемыми и

обеспечено на высшем уровне (статья 40 Конституции Российской Федерации, статья 25 Всеобщей декларации прав человека).

Несовершенство действующего законодательства и наличие конфликтных вопросов выявляет необходимость пересмотра определенных норм жилищного законодательства с целью повышения уровня гарантий личных прав человека и гражданина, что в конечном итоге будет способствовать развитию нашей страны как социально-правовое государство. Итак, право на жилище относится к числу важнейших естественных, т.е. присущих от рождения и неотчуждаемых, прав человека. Позитивное право каждого демократического и правового государства должно не только закреплять право каждого на жилище, но и предусматривать механизмы реализации данного права.

Нормативно-правовое закрепление права на жилище осуществляется системой международных и национальных юридических актов, среди которых Всеобщая Декларация прав человека, Конституция Российской Федерации, Гражданский и Жилищный кодексы России и др.

подавляющее большинство судебных споров в жилищной сфере относится к вопросам социального найма жилья, а именно к обязыванию государственных или муниципальных органов предоставить гражданину специализированное жилое помещение или, наоборот, к выселению гражданина из такого помещения, например, за неуплату коммунальных услуг.

В этом заключается специфика пользования жилыми помещениями государственного или муниципального фонда.

Если жилое помещение принадлежит лицу на праве собственности, неуплата коммунальных услуг ни в коем случае не может явиться основанием для признания лица утратившим право собственности.

В данном случае может быть прекращена поставка коммунальных ресурсов (электроэнергии и т.д.), однако отношения собственности остаются незыблемыми. В случае же если лицо пользуется муниципальным или государственным жилищем, неисполнение обязательств по оплате коммунальных услуг может явиться основанием для расторжения договора

социального найма и выселения гражданина без предоставления иного жилого помещения.

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, производится в судебном порядке. При этом сущность такого выселения – с предоставлением иного благоустроенного жилого помещения, с предоставлением иного жилого помещения либо без предоставления иного жилого помещения обусловлено двумя факторами – личностью нанимателя и членов его семей и характером неисполнения ими своих обязательств по договору социального найма жилья.

Безусловно, более глобальной является проблема реализации права граждан на жилье, находящееся в собственности.

В настоящее время стоимость жилых помещений такова, что их приобретение большинством граждан является затруднительным.

Соответственно, задача государства в данном случае – создание условий (посредством ипотечного кредитования, строительства жилья эконом-класса и т.д.) для реализации права граждан на жилище.

Соответственно, можно сделать вывод, что основная проблема, связанная с реализацией права граждан на жилище, заключается, во-первых, в отсутствии у значительной части населения возможности приобрести жилье в собственность, во-вторых, в недостаточности государственного и муниципального жилого фонда, жилые помещения в которых могут быть предоставлены нуждающимся гражданам в соответствии с договором социального найма.

В современных условиях реализация права на жилище невозможна без комплексной системы государственной поддержки граждан, нуждающихся в жилье.



## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### РАЗДЕЛ I НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И ИНЫЕ ОФИЦИАЛЬНЫЕ АКТЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ.– 2020.– № 31.– ст. 4398.
2. Всеобщая декларация прав человека, принята резолюцией 217 А (III) Генеральной Ассамблеи ООН от 10 декабря 1948 года.// Российская газета от 10 декабря 1998 г.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Собрание законодательства РФ.– 2005 г. – № 1 (часть I) – ст. 14.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 38-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Собрание законодательства РФ. – 2002 г. – № 46 – ст. 4532.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. 27.07.2010 № 194-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32 (Ч. 1). – Ст. 3301.
6. Приказ Генпрокуратуры России от 10.07.2017 № 475 «Об обеспечении участия прокуроров в гражданском и административном судопроизводстве» // Документ официально опубликован не был. Приводится по «СПС Консультант Плюс».

### РАЗДЕЛ II ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

7. Беспалов, Ю. Ф. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. Постатейный научно-практический / Ю.Ф. Беспалов, О.А. Егорова. - М.: Проспект, 2014.
8. Богданов, Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище / Е.В. Богданов // Журнал российского права. - 2003. - № 4. - С. 21-29.
9. Глазов, В. В. Комментарий к Жилищному кодексу РФ / В.В. Глазов. - М.: Юстицинформ, 2014.
10. Егорова, О. А. Настольная книга судьи по жилищным делам: учебно-практическое пособие / О. А. Егорова, Ю. Ф. Беспалов. - М.: Проспект, 2013.
11. Жарков, В. М. Право на жилище / В.М. Жарков. - М.: Юрайт, 2013.
12. Иров, Н.К. Право на обмен жилых помещений, предоставленных гражданам по договору социального найма / Н.К. Иров [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – URL: <http://www.consultant.ru/online>, свободный. – Загл. с экрана. – (Дата обращения 02.06.2021).
13. Комментарий к жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. Тихомирова М.Ю. – М.: Статут, 2013.
14. Корулина, Ю.В. Критерии допустимости прокурорского вмешательства // Законность. 2010. № 10. С.48-51.
15. Китаева А.В. Актуальные проблемы участия прокурора в гражданском процессе // Международный научный журнал «Инновационная наука». 2016. № 3. С. 59.
16. Куценко, С.Ю. К вопросу о необходимости совершенствования механизмов реализации государственной жилищной политики на муниципальном уровне / С.Ю. Куценко // Вестник Северного (Арктического) федерального университета. – 2015. - № 2. – С. 37-44.
17. Куцина, С. И. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / С.И. Куцина. - М.: РИОР, 2014.
18. Лачин, А.А. Право на жилище / А.А. Лачин. – Владимир: изд-во ВлГУ, 2014.
19. Лукьянова, А.В. К вопросу о проблематике права на жилище / А.В. Лукьянова // Вестник Нижегородского университета. – 2015. - № 3. – С. 103-108.

20. Невоструев, А. Г. Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения жилищных дел: учеб. пособие / А. Г. Невоструев. - М.: Статут, 2015.
21. Настольная книга судьи по гражданским делам / под ред. Н. К. Толчеева. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2008.
22. Невоструев, А. Г. Подведомственность и подсудность отдельных категорий жилищных / А. Г. Невоструев // Реализация концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации: проблемы теории и практики: Сборник статей. Министерство образования и науки РФ, ФГБОУ ВПО «Удмуртский государственный университет», Институт права, социального управления и безопасности. - Ижевск: Изд. центр «Удмуртский университет», 2015. - С. 63-78.
23. Сидорина, О.Н. Государственная жилищная политики: понятие и цели реализации / О.Н. Сидорина // Государственная служба. – 2014. - № 2. – С. 36-41.
24. Скрипко, В.Р. Конституционное право граждан Российской Федерации на жилище / В.Р. Скрипко // Государство и право. - 2002. - № 12. - С. 31-39.
25. Скрынник, В.А. Жилищное право Российской Федерации / В.А. Скрынник. – М.: Городец, 2014.
26. Сморгачев, А.И. Жилищное право / А.И. Сморгачев. – М.: Юрайт, 2014.
27. Суслова, С.И. Жилищные права: понятие и система / С.И. Суслова. М. : Юриспруденция, 2014.
28. Тихомиров, М. Ю. Выселение граждан из жилых помещений / М.Ю. Тихомиров. - М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2012.
29. Тихомиров, М. Ю. Социальное жилье для нуждающихся в жилых помещениях граждан / М.Ю. Тихомиров. - М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2011.
30. Тихомирова, Л. В. Субсидии и компенсации для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг / Л.В. Тихомирова. - М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2013.

- 31.Томин, В. В России появятся государственные доходные дома / В. Томин // Российская газета. – 2016. – 14 апр. - № 8933. – С. 2
- 32.Шерстюк, В. М. Рассмотрение споров о праве на жилой дом / В.М. Шерстюк. - М.: Юридическая литература, 1988.
- 33.Официальный сайт Фонда содействия реформированию ЖКХ. - . URL: <https://www.reformagkh.ru>. – Дата обращения – 02.06.2021)

## РАЗДЕЛ III ПОСТАНОВЛЕНИЯ ВЫСШИХ СУДЕБНЫХ ИНСТАНЦИЙ И МАТЕРИАЛЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

- 34.Определение Верховного Суда РФ от 14.10.2014 по делу № 13-КГ14-2 // <https://www.vsrp.ru/> (дата обращения: 15.05.2021).
- 35.Решение Гурьевского городского суда Кемеровской области от 27 января 2016 года по исковому заявлению Хлестова // <https://rospravosudie.com/>. (Дата обращения 02.06.2021)
- 36.Решение Анжеро-Судженского городского суда Кемеровской области от 15 августа 2017 года по исковому заявлению Администрации Анжеро-Судженска // <https://rospravosudie.com/>. (Дата обращения 02.06.2021).
- 37.Решение Ленинск-Кузнецкого городского суда Кемеровской области от 26 марта 2018 года по исковому заявлению Администрации г. Ленинск-Кузнецкий // <https://rospravosudie.com/>. (Дата обращения 02.06.2021).
- 38.Решение Междуреченского городского суда Кемеровской области от 21 сентября 2016 года // <https://rospravosudie.com/>. (Дата обращения 02.06.2021).
- 39.Решение Мысковского городского суда Кемеровской области от 08 сентября 2016 года // <https://rospravosudie.com/>. (Дата обращения 02.06.2021).
- 40.Решение Нерчинского районного суда Забайкальского края от 22.11.2012 по делу № 2-438 // <http://docs.pravo.ru/document/view/29086912/> (дата обращения: 15.04.2021).
- 41.Решение Октябрьского районного суда г. Тамбова от 13.12.2019 по делу № 2-5758/19 // <http://sud23.tmb.sudrf.ru/> (дата обращения: 15.04.2020).

42. Заочное решение Октябрьского районного суда г. Тамбова от 09.01.2020 по делу № 2-5887/2019 // <http://sud23.tmb.sudrf.ru/> (дата обращения: 15.05.2021).
43. Апелляционное определение от 05.05.2015 по делу № 33-4287/2015 // <https://sudact.ru/regular/doc/BIXLxdRjl06u/> (дата обращения: 15.05.2021).