

**Юршева Елена Владимировна,**  
*магистрант, Костромского государственного университета*  
**Yursheva Elena Vladimirovna,**  
*Master student, Kostroma State University*  
gulyaeva\_lena27@mail.ru

## **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ**

### **NAME OF ARTICLE: ACTUAL PROBLEMS OF JUDICIAL PROTECTION OF HOUSING RIGHTS**

*В данной статье автором исследуются проблемы судебной защиты жилищных прав в настоящее время: состояния жилищного законодательства в Российской Федерации, выбора субъектами надлежащего способа защиты жилищных прав, определения субъектами надлежащего вида судопроизводства, рассмотрения судами отдельных видов жилищных споров, реализации судебных решений по жилищным делам о выселении.*

*In this article, the author examines the problems of judicial protection of housing rights in the present: the state of the housing legislation of the Russian Federation, constituent entities of the choice of the appropriate method of protection of housing rights, identify appropriate entities type of proceedings, for the courts to consider certain types of housing disputes, the implementation of court decisions in housing cases of eviction and the universe.*

*Жилищное законодательство, способы защиты жилищного права, вид судопроизводства по жилищным делам, особенности судебного рассмотрения и исполнения решения по некоторым жилищным спорам.*

*Housing legislation, ways of protection of housing rights, the type of proceedings in housing cases, particularly judicial review and enforcement of the decision according to some housing disputes.*

В последнее время государство предпринимает достаточно энергичные усилия по корректировке всего массива разнообразных правовых норм, принятого в целях регулирования жилищных правоотношений, с целью его дальнейшего совершенствования, а также устранения выявленных пробелов и противоречий. Наиболее эффективной формой защиты нарушенных субъективных прав является именно обращение в судебные органы, поскольку судебное решение подлежит неукоснительному исполнению. О проблемах повышения эффективности судебной защиты жилищных прав и пойдет речь в данной статье.

Об актуальности темы исследования свидетельствует судебная статистика, подтверждающая что споры, вытекающие из жилищных правоотношений, постоянно имеют значительный удельный вес в общем количестве гражданских дел, рассматриваемых судами РФ. За 1 полугодие

2017 года дела из жилищных правоотношений составляли 2 546 443 из общего числа 6 690 991 гражданских дел. За 2016 год соответственно 4 521 246 из 12 778 ,069 дел<sup>1</sup>.

Нормы материального закона, подлежащего применению при разрешении конкретного жилищного спора, должны отражать специфику спорных правоотношений. Важными и дискуссионными в рамках выбранной темы работы остаются вопросы о последствиях выбора истцом ненадлежащего способа защиты нарушенного права, а также вида судопроизводства, поскольку этот выбор должен способствовать своевременному восстановлению субъективного нарушенного жилищного права. Динамичное развитие жилищного законодательства требует изучения процессуальных особенностей рассмотрения в судах наиболее распространенных видов жилищных споров для выявления проблем, создающих трудности для их правильного разрешения. Своевременным представляется анализ практики исполнения судебных решений по жилищным спорам в целях повышения уровня реального восстановления нарушенных жилищных прав.

Состояние норм материального права важно, так как применяя именно эти нормы, суд осуществляет защиту нарушенного жилищного права. Эффективность защиты жилищных прав прямо пропорциональна четкости и продуманности нормы. Несмотря на активные меры государства по совершенствованию жилищного законодательства, в настоящее время все еще можно наблюдать случаи не только наличия пробелов в жилищном праве, но и противоречия между существующими нормами права. Например, имеются случаи принятия правовых актов с отсылками на нормы, которые, в свою очередь, в установленном порядке не утверждены. Так, постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2015 года № 129 введена в действие новая формула расчета для потребителей платы за горячее водоснабжение, которая содержит такую необходимую составляющую как норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды. Указанный правовой акт с поправками вступил в действие 28 февраля 2015 года. В то же время, пунктом 2 указанного постановления органам государственной власти субъектов Российской Федерации предписано утвердить соответствующий норматив не позднее 1 января 2018 года. Такая правовая неопределенность может негативно сказаться на потребителях, поскольку они подвергаются финансовым рискам из-за неправильных начислений.

Подобные отсылки на непринятые в установленном порядке нормы содержит и сам Жилищный кодекс РФ. В частности, обновленные в июле 2017 года редакции частей 9.1. и 9.2. статьи 156 изменяют порядок определения платы граждан за содержание жилого помещения. В свою очередь,

---

<sup>1</sup> Сводные статистические данные о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей // Сайт Судебного департамента при Верховном суде Российской Федерации. URL: <http://www.cdep.ru> (дата обращения: 06.11.2017).

данные положения содержат отсылку на подзаконный нормативный правовой акт Правительства РФ, который по настоящее время не утвержден.

Необходимо исключить подобную практику путем включения в законоположения, содержащие в своем тексте отсылку на еще не принятые в установленном порядке правовые нормы, условия о вступлении документа в юридическую силу только после принятия специального законодательного акта.

Имеются противоречия и в Жилищном кодексе РФ. Так, например, часть 5 статьи 145 ЖК РФ относит к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме). Получается, что собственник помещения в многоквартирном доме, в котором принято решение о выборе способа управления – управление товариществом собственников жилья, и не являющийся членом товарищества, не вправе участвовать в принятии решения по вышеуказанным вопросам. На наш взгляд, данная норма является прямым противоречием части 2 статьи 44 ЖК РФ, которая предусматривает право всех собственников помещений в многоквартирных домах на участие в общем собрании по принятию решений о текущем ремонте общего имущества жилого дома, об использовании фонда капитального ремонта общего имущества дома.

Таким образом, право собственника в доме с ТСЖ в управлении домом ограничено. В целях защиты, в том числе судебной, прав и законных интересов собственников помещений в доме – не членов товарищества собственников жилья - считаем необходимым устранить коллизию законодательных норм Жилищного кодекса РФ: статья 145 Кодекса «Общее собрание членов товарищества собственников жилья» должна быть приведена в соответствие с требованиями статьи 44 Кодекса «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме».

Выбор истцом способа защиты направлен на своевременное восстановление своего нарушенного жилищного права. Истец свободен в выборе способа защиты своего нарушенного права, однако избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения. В тех случаях, когда закон предусматривает для конкретного правоотношения определенный способ защиты, лицо, обращающееся в суд, вправе воспользоваться именно этим способом защиты. Избрание истцом ненадлежащего способа защиты права является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований. Выбор способа осуществляется лицом по своему усмотрению, что в связи с низкой правовой грамотностью населения не всегда приводит к желаемому результату.

Полагаем, что когда истцом выбран ненадлежащий способ защиты, то обязанность разъяснить право выбора надлежащего способа защиты должно возлагаться на суд. В случае, если истец будет настаивать на обоснованности выбранного способа защиты, то суд обязан рассмотреть дело по заявленным требованиям. Установление судом ненадлежащего способа должно влечь отказ в удовлетворении иска. Однако у лица остается право обратиться в суд с новым исковым требованием, то есть изменить предмет иска.

Правильное определение вида судопроизводства отвечает интересам лица, обращающегося в суд за защитой жилищного права. В случае ненадлежащего выбора вида судопроизводства истцовой стороной, правильный выбор вида судопроизводства является обязанностью суда.

Полагаем, что в процессуальном законодательстве из оснований для отказа в принятии искового заявления должен быть исключен случай, когда заявление подлежит рассмотрению в ином судебном порядке.

Представляется более правильным и обеспечивающим полноценную защиту нарушенных жилищных прав, когда суд, вне зависимости от выбранной истцом формы обращения, будет иметь право самостоятельно определять и возбуждать дело в надлежащем виде судопроизводства, кроме случаев, когда заявление подлежит рассмотрению другим видом судов.

Для более эффективной защиты нарушенных жилищных прав, считаем, что суд первой инстанции должен иметь законодательную возможность перейти к рассмотрению дела по правилам гражданского или административного судопроизводства до окончания рассмотрения дела по существу в следующем порядке:

- при изначальном рассмотрении судом дела в порядке административного судопроизводства, суд при согласии истца выносит определение о переходе к рассмотрению дела в порядке гражданского судопроизводства, при этом рассмотрение дела продолжается;

- при изначальном рассмотрении судом дела в порядке гражданского судопроизводства, суд при согласии истца выносит определение о переходе к рассмотрению дела в порядке административного судопроизводства, при этом рассмотрение дела начинается с начала.

В случае, если истец не согласен на переход к рассмотрению дела в надлежащем судопроизводстве, суд прекращает производство по делу.

Если при производстве в суде апелляционной инстанции следует вывод о том, что суду первой инстанции не удалось постановить верное по существу решение ввиду ошибки в выборе вида судопроизводства, то в целях выяснения действительных обстоятельств дела апелляционный суд может воспользоваться полномочием по отмене решения суда первой инстанции и разрешить дело по существу самостоятельно по правилам надлежащего вида судопроизводства.

В последнее время наиболее встречаемыми в судах жилищными спорами, за исключением дел о взыскании платы за жилищно-коммунальные

услуги, являются споры, возникающие в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов, споры о выселении из жилого помещения, споры, связанные с приватизацией жилой площади.

В судебных спорах между дольщиками и застройщиком жилья по доказыванию нарушений качества построенного объекта граждане являются финансово наиболее уязвимой стороной. В случае установления судом в ходе разбирательства по жилищному спору дольщиков к застройщику жилья необходимости проведения строительно-технической экспертизы построенного объекта, ее предварительную оплату до вынесения судебного решения по существу спора следует возлагать на застройщика, как на более сильную и профессиональную сторону в данном процессе. Предлагается статью 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» дополнить частью 6.1. следующего содержания: «В случае спора о причинах возникновения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства застройщик обязан в течение 30 календарных дней произвести экспертизу объекта долевого строительства за свой счет и ознакомить участника долевого строительства с ее результатами».

Споры о выселении граждан из жилого помещения не теряют своей актуальности, поскольку в добровольном порядке, без обращения в суд, они заинтересованными сторонами не разрешаются. И самыми сложными в данной категории являются споры о выселении собственника, в частности, по основанию бесхозяйственного содержания жилого помещения. Статьей 293 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что истцом по иску о выселении собственника из жилого помещения по основанию бесхозяйственного содержания жилого помещения может быть только орган местного самоуправления. Не трудно догадаться, что органы местного самоуправления не решаются обращаться в суд с требованиями о лишении граждан прав собственности на жилое помещение. В целях защиты жилищных прав добросовестных собственников и соседей владельца жилого помещения, допускающего его бесхозяйственное содержание, необходимо расширить перечень лиц, которые могут выступать истцами по искам о выселении. Для этого второй абзац статьи 293 Гражданского кодекса РФ должен быть приведен в соответствии со статьей 91 Жилищного кодекса РФ и выглядеть следующим образом: «Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления или других заинтересованных лиц может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения».

Исполнение судебного решения имеет важное значение и является заключительной стадией в процессе судебной защиты жилищного права.

Одними из наиболее сложных с точки зрения принудительного исполнения признаются требования о выселении и вселении гражданина из жилого помещения.

Закон об исполнительном производстве содержит общий порядок производства исполнительных действий при выселении из жилого помещения. Единая процедура не учитывает прав отдельных категорий должников при выселении на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение, на получение иного благоустроенного или другого жилого помещения. Представляется целесообразным внести изменения в статью 107 Закона об исполнительном производстве в части конкретизации порядка и сроков выселения в зависимости от причин его осуществления и последствий выселения. Например, при выселении с предоставлением жилого помещения срок исполнения решения должен составлять один месяц, без предоставления другого жилья – не менее трех месяцев.

В качестве одной из проблем, связанных с возможностью исполнения судебного решения о вселении, можно выделить случай, когда к моменту совершения исполнительных действий жилое помещение передано должником другому лицу, например, по договору купли-продажи, дарения. Судебная практика по такой ситуации неоднозначна.

Одна часть судов полагает, что смена собственника не являются основанием для окончания исполнительного производства. Другая часть – что право пользования спорным жилым помещением утрачивается в связи с отчуждением данного жилого помещения. При этом в случае воспрепятствования проживанию взыскателя в жилом помещении лицом, не являющимся должником, вопрос о вселении взыскателя должен решаться в судебном порядке. Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что в случае передачи жилого помещения должником другому лицу на стадии исполнения решения суда и при наличии возражений нового собственника на вселение, взыскателю снова необходимо инициировать судебный спор. Полагаем, что проблема исполнения решения суда о вселении при смене собственника жилого помещения нуждается либо в правовом разрешении, либо в соответствующих разъяснениях Верховного Суда Российской Федерации.