

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

## БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: «Защита жилищных прав граждан»

Студент

Р.З. Искандаров

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

**Допустить к защите**

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

Тольятти 2019

## АННОТАЦИЯ

Данная бакалаврская работа является актуальной, поскольку жилищные права каждого человека являются одними из конституционно-фундаментальных, что подтверждается закреплением их в статье 40 Конституции РФ. Жилищные права динамичны в связи с этим появляются новые возможности приобретения жилищных прав и способы их защиты.

Объект исследования - защита жилищных правоотношений, способы, которые законодательно закреплены, понятие и структура жилищных правоотношений в Российской Федерации.

Предмет исследования – действующее законодательство, регулирующее правоотношения, которые возникают в связи с осуществлением защиты жилищных прав.

Цель работы - проведение научно-теоретического и сравнительного анализа жилищных правоотношений, а также способов защиты прав и законных интересов лиц, направленность которого состоит в выявлении пробелов и недочетов в существующем законодательстве, а также определение наиболее эффективного способа защиты жилищных прав в Российской Федерации. Для достижения данной цели необходимо выполнить следующие задачи: определить понятие жилищного права России и его характеристики; обозначить современное содержание и цели защиты жилищных прав в Российской Федерации; определить все законные способы, а также формы защиты жилищных прав в России; проанализировать правоприменительную практику по Самарской области по защите жилищных прав; на основе анализа и обобщения законодательства, регулирующего жилищные правоотношения, и судебной практики выработать рекомендации по совершенствованию жилищного законодательства.

Структура бакалаврской работы представлена введением, двумя главами, пятью параграфами, заключением, списком литературы. Всего использовано 43 источника. Объем выполненной работы - 49 страниц.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. Общие положения о защите жилищных прав в РФ.....	7
1.1. Понятие и характеристика жилищных прав в РФ .....	7
1.2. Содержание и цели защиты жилищных прав в РФ.....	15
ГЛАВА 2. Способы и формы защиты жилищных прав в РФ.....	22
2.1. Способы защиты жилищных прав в РФ.....	22
2.2. Формы защиты жилищных прав в РФ.....	33
2.3 Анализ правоприменительной практики по защите жилищных прав в РФ.....	36
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	41
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	44

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования в области защиты жилищных прав в Российской Федерации заключается в том, что из-за динамичности развития законодательства, которое отражает социально-экономическое изменение в жизни общества, оно изменяется, появляются новые способы приобретения жилищных прав, способов их защиты и прекращения. На мой взгляд, данная область права сейчас находится на достойном уровне развития, что можно отразить в своей работе при углубленном исследовании.

В современном мире удовлетворение потребности граждан в жилье является одной из острых и трудно разрешаемых. Несмотря на то, что жилищное право является одной из динамично развивающихся отраслей права, в настоящее время существуют различные проблемы, которые связаны с осуществлением защиты жилищных прав граждан.

Соответственно, действующее жилищное законодательство требует продолжение исследования и разработку новых теоретических и практических разработок по улучшению качества нормативно-правовой базы, регулирующей жилищные правоотношения и защиту законных прав и интересов лиц, являющихся субъектами жилищного права.

Объектом дипломной работы являются общественные отношения, которые возникают в связи с осуществлением защиты жилищных прав.

Предмет исследования – действующее законодательство, регулирующее правоотношения, которые складываются в области жилищного правоотношения, судебная практика, научные теории по аналогичной теме.

Цель работы заключается в проведении научно-теоретического и сравнительного анализа жилищных правоотношений, а также способов защиты прав и законных интересов лиц, направленность которого состоит в выявлении пробелов и недочетов в существующем законодательстве, а также

определение наиболее эффективного способа защиты жилищных прав в Российской Федерации.

Для достижения данной цели необходимо выполнить следующие задачи:

1. Определить более точное понятие жилищного права России и его характеристики.
2. Обозначить современное содержание и цели защиты жилищных прав в Российской Федерации.
3. Определить все законные способы, а также формы защиты жилищных прав в России.
4. Проанализировать правоприменительную практики по Самарской области по защите жилищных прав.
5. На основе анализа и обобщения законодательства, регулирующего жилищные правоотношения, и судебной практики выработать рекомендации по совершенствованию жилищного законодательства.

Методология исследования представлена в виде общенаучного диалектического метода познания и частно-научных: формально-юридический, сравнительно-правовой, системный и статистический.

Степень разработанности исследования. Теоретическую часть исследования настоящей работы составляют труды следующих авторов: Ю.Ф.Беспалов, П.В. Крашенинников, Д.А. Формакидов, В.А. Бетхер и другие.

Нормативную базу исследования составляют: Конституция Российской Федерации, Гражданский Кодекс Российской Федерации, Жилищный Кодекс Российской Федерации, Федеральный закон РФ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и другие нормативно-правовые акты.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, 2 глав, поделенных на параграфы, заключения и списка используемой литературы, в который входит 43 источников. Объем выпускной квалификационной работы составляет 49 страниц.

Новизна работы состоит в том, что поднятая в работе тема настолько широка и некоторые вопросы не были раскрыты ранее в других работах, приведен актуальный анализ применения способов защиты жилищных прав в России.

# ГЛАВА 1. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ О ЗАЩИТЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ В РФ

## 1.1. Понятие и характеристика жилищных прав в РФ

В главном источнике нашего государства – Конституции РФ<sup>1</sup> предусмотрено две нормы, охраняющие право на защиту жилищных прав. Статья 25 Конституции РФ предусматривает право каждого на неприкосновенность жилища, а статья 40 этого же нормативно-правового акта гласит, что каждый имеет право на жилище и не может быть его лишен. Первая норма правильно трактуется как запрет проникновения лиц в жилище вопреки воле проживающего в нем лица, а второе - невозможность произвольного лишения жилища.

Более подробно право на защиту жилищных прав в Российской Федерации регулируется отраслевым законодательством, так как данное право является одним из базовых принципов. Прежде всего Жилищный кодекс Российской Федерации<sup>2</sup> регулирует права и обязанности в данной области права, который был введен федеральным законом "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"<sup>3</sup>. Также жилищное право находит свое отражение в нормах Гражданского кодекса РФ<sup>4</sup>, Семейного кодекса РФ<sup>5</sup>, и иных актах, что дает возможность ученым сделать вывод о том, что жилищное право является межотраслевым объединением норм, волевым, функциональным искусственно правовым объединением,

---

<sup>1</sup> "Конституция Российской Федерации" (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // "Собрание законодательства РФ". 04.08.2014. N 31. Ст. 4398.

<sup>2</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.11.2018) // "Российская газета". N 1. 12.01.2005.

<sup>3</sup> Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 03.07.2018) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" // "Российская газета". N 1. 12.01.2005.

<sup>4</sup> "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья)" от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018), (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // "Собрание законодательства РФ", 03.12.2001. N 49. Ст. 4552.

<sup>5</sup> "Семейный кодекс Российской Федерации" от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // "Собрание законодательства РФ". 01.01.1996. N 1. ст. 16.

использующим разнотраслевой инструментарий. Границы защиты жилищных прав как комплексной отрасли регулируются целями и задачами самостоятельного права, которые еще с 1977 года стали конституционно значимыми<sup>6</sup>.

Однако следует отметить, что в настоящее время существует проблематика на практическом уровне, связанная с защитой вышеуказанного конституционного права. В связи с этим представляется необходимым рассмотреть вопрос о характере жилищных правоотношений, поскольку по данной теме существует множество мнений.

Так, по мнению Ю.Г. Басина, жилищные отношения - это отношения, в которых удовлетворяется потребность в жилье.

В.Ф. Маслов считает, что жилищные отношения могут характеризоваться как общественные отношения, складывающиеся в процессе удовлетворения гражданами своих жилищных потребностей.

О.А. Красавчиков определял жилищные отношения как отношения по владению, нормированному пользованию и ограниченному распоряжению жилым помещением, предоставленным пользователю (не собственнику) для проживания.

В.Ф. Чигир относит жилищные отношения к обязательственным.

В.Н. Литовкин рассматривает жилищные отношения как общее собирательное понятие, охватывающее все виды жилищных отношений.

П.И. Седугин полагает, что по смыслу закона жилищные отношения - это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по пользованию жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и др.

---

<sup>6</sup> Жилищное право: учебник / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. М.: Юриспруденция, 2016. С.215.

С.М. Корнеев считал, что жилищные отношения представляют собой общественные отношения, складывающиеся в связи с удовлетворением жилищной потребности граждан.

Вместе с тем интерес вызывает позиция Европейского суда по правам человека, в которой приводится толкование понятия "жилище". Разумеется, толкование этого понятия Европейским судом по правам человека должно учитываться судами при рассмотрении и разрешении жилищных дел. В Постановлении от 18 ноября 2004 г. по жалобе N 58255/00 "Прокопович против Российской Федерации" разъяснено, что концепция жилища по смыслу ст. 8 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод не ограничена жилищем, занимаемым на законных основаниях или установленным в законном порядке. Жилище - это автономная концепция, которая не зависит от классификации в национальном праве. Установление того является ли место конкретного проживания жилищем, которое бы влекло защиту на основании п. 1 ст. 8 указанной Конвенции, зависит от фактических обстоятельств дела, а именно от наличия достаточных продолжающихся связей с конкретным местом проживания.

Следует отметить, что такое понимание жилища разделяется Конституционным Судом РФ и Верховным Судом РФ.<sup>7</sup>

При рассмотрении вопроса о защите жилищных прав в Российской Федерации недостаточно только изучение в жилищном законодательстве специальных процессуальных норм. Из этого вытекает, что наравне с этим необходимо анализировать модель жилищного материального правоотношения и общие процессуальные нормы.

В настоящее время вопрос о понятии жилищных прав и что в них входит является одной из острейших проблем в обществе. В основном исследования происходят с использованием сравнительного анализа

---

<sup>7</sup>Формакидов Д.А. «Договор найма жилого помещения и подобные ему договоры. Монография» // Инфра-М, 2018. С.111.

прежних и нынешних конституционных норм, а так же определение понятия и правовой природы конституционного права гражданина на жилище.<sup>8</sup> По мнению некоторых исследователей, жилищные права могут находиться в тесной связи с понятием правомочий. Например, П.И. Седугин., выделял многоаспектный характер жилищного права.<sup>9</sup> Из его работ видно, что оно «включает в себя ряд последовательно возникающих, не одинаковых по содержанию, тесно взаимосвязанных правомочий, основными среди которых выступают:

- возможность стабильного пользования занимаемым жилым помещением;
- возможность улучшения жилищных условий разными способами;
- возможность использования жилого помещения для своего проживания и проживания других граждан, в том числе по договору коммерческого найма;
- обеспечение недопустимости произвольного лишения жилища;
- обеспечение здоровой среды обитания.

Большинство ученых-юристов подчеркивают, что отношения по пользованию помещением – «сердцевина всей системы жилищных отношений, это – жилищные отношения в собственном смысле.<sup>10</sup> Так как именно в этом реализуется конкретная потребность гражданина в жилом помещении. Но существует обратная точка зрения, О.А. Красавчиков считает, что «ядро жилищных отношений, главный компонент их содержания - это пользование жильем, проживание в нем.»<sup>11</sup> Таким образом, на основании вышеизложенного, можно вывести общее понятие того, что

---

<sup>8</sup> Илюшина М.Н. Новеллы правового регулирования способов защиты прав участников договора купли-продажи жилой недвижимости в гражданском законодательстве // Семейное и жилищное право. 2016. N 3. С. 34.

<sup>9</sup> Григорьева Н.Н., Дмитриева Ю.А. Защита жилищных прав граждан в судебном порядке, в том числе при переселении из ветхого и аварийного жилья // Законность. 2017. N 3. С. 25.

<sup>10</sup> Бетхер В.А. «Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект). Монография»// Юстицинформ, 2017. С. 56.

<sup>11</sup> Могилевец О.М. О некоторых вещных правах на жилые помещения // Семейное и жилищное право. 2017. N 1. С. 31.

надлежит понимать под жилищными отношениями - это общественные отношения, которые складываются в связи с возникновением у лица соответствующих правомочий в отношении жилого помещения.

Несмотря на то, что данная отрасль права стала самостоятельной относительно недавно, в литературе уже встречаются разнообразные классификации жилищных прав. В.Б. Исаков отмечал, что это «тонкий инструмент проникновения вглубь предмета, в существо свойственных ему закономерностей»<sup>12</sup>.

Распространенной классификацией является деление жилищного права на самостоятельные и несамостоятельные, что так же отмечается в законодательстве, а именно ст. ст. 680, 685 ГК РФ. Но, к сожалению, нет единого критерия, который лежит в основе данного деления. В.Р. Скрипко использовал критерий зависимости одного права от другого, а Грибанов В.П. указывал одновременно несколько критериев (срочность права, зависимость права других лиц и различия в объеме права на жилые помещения). А Чигир В.Ф. выделял вторичные жилищные правоотношения.

Под несамостоятельными следует понимать права, которые являются зависимыми в основаниях своего возникновения, прекращения и в осуществлении от самостоятельных прав на жилое помещение. Не являются самостоятельными права пользования членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений, права лиц, пользующихся жилым помещением, которое предоставлено им арендатором, права временных жильцов и т.п.

Хотелось бы отметить, что правовая природа жилищных отношений различна.

Первая группа рассматриваемых отношений относится к гражданско-правовым отношениям, так как возникновение и прекращение любого жилищного права осуществляется на основании гражданско-правового

---

<sup>12</sup> Бобков А.Г. Защита прав граждан в жилищной сфере // Законность. 2018. N 8. С. 10.

договора, из чего вытекает преимущественное регулирование Гражданским кодексом РФ.

Вторая группа жилищных правоотношений относится частично к административным правоотношениям.

Третья группа, которая является вспомогательной и выполняет служебную роль по отношению к первым двум группам – организационные и управленческие.

Хотелось бы отметить, что с развитием общества, с появлением новых и сложных общественных отношений, острота проблем в жилищной сфере усилилась.

Регулирование правоотношений в области жилищного права производится дифференцировано в зависимости от вида жилищного фонда, в котором находится жилое помещение. Расщепление правового режима единого объекта права в зависимости от задач государственно-правового регулирования присуще не только жилым помещениям, но и землям. Потому что земля, также как и жилье, является основой жизни человека, необходимой частью существования и выживания.

Для разграничения жилищного фонда в РФ в ЖК РФ используется два критерия:

1. принадлежность к определенной форме собственности.
2. цель использования.

По пункту 3 статьи 19 ЖК РФ по цели использования жилищный фонд делится на:

1. жилищный фонд социального использования;
2. специализированный жилищный фонд;
3. индивидуальный жилищный фонд;
4. жилищный фонд коммерческого использования.

Поскольку жилищные права возникают в жилищных отношениях, где с одной стороны они выступают как организационные отношения,

складывающиеся на началах власти и подчинении, например, управление жилищным фондом. Тогда как с другой стороны их можно рассматривать как отношения, складывающиеся на равенстве участников, что также позволяет их разделить на:

- Имущественные;
- Лично неимущественные.

Если обратиться к статье 4 Жилищного кодекса РФ, то жилищные отношения могут складываться по следующим поводам:

1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

3) пользования общим имуществом собственников помещений;

4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

5) учета жилищного фонда;

6) содержания и ремонта жилых помещений;

7) переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме;

8) управления многоквартирными домами;

9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

10) предоставления коммунальных услуг;

11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

11.1) формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

13) осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

14) ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что закон предоставляет достаточно большое количество правоотношений, которые регулируются нормами жилищного права.

В настоящее время жилищное право развивается все больше<sup>13</sup>, ему уделяется значительное внимание со стороны законодателя и общества, издаются законы по отдельным вопросам возникающим в сфере жилищного права, что во многом обусловлено развитием жилищных правоотношений.

Так, примерами могут послужить Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ<sup>14</sup>, Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ<sup>15</sup>, Федеральный закон от 30.12.2004 N 215-ФЗ<sup>16</sup>.

В качестве подзаконных актов примером может послужить Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47<sup>17</sup>. На мой взгляд, большое количество появляющихся программ и законов в рассматриваемой

---

<sup>13</sup> Леликова Я. Споры по жилью: разные решения судов в схожих ситуациях // Жилищное право. 2018. №6. С. 71 – 80.

<sup>14</sup> Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ, (ред. от 28.11.2018), "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"// Собрание законодательства РФ. 2017. № 31. Ст. 4767.

<sup>15</sup> Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ (ред. от 28.11.2018) "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.12.2018)// Собрание законодательства РФ. 2007. № 30. Ст. 3799.

<sup>16</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 N 215-ФЗ, (ред. от 29.07.2018), "О жилищных накопительных кооперативах"// Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч.1). Ст.41.

<sup>17</sup> Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 28.02.2018) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст.702.

нами области благоприятно влияет на развитие жилищного права во всех трех его пониманиях: как науки, учебной дисциплины и отрасли права.

## 1.2. Содержание и цели защиты жилищных прав в РФ

Жилищное право, как уже было отмечено ранее является самостоятельной отраслью права, следовательно, имеет свой особый предмет, объект, субъект, цели и задачи.

К рассматриваемой категории общественных отношений относятся категории жилищных прав, которые характеризуются собственными особенностями:

- складываются, как правило, по поводу готового объекта, которым является жилой дом или иное жилище;

- субъектный состав является достаточно широким, так в соответствии со ст. 4 ЖК РФ является физическое лицо – гражданин, юридические лица, РФ, субъекты РФ, а также муниципальные образования;

- жилище включено в установленном порядке в состав жилищного фонда и предназначено для проживания.

На основании вышеуказанных факторов уже можно сделать вывод, что жилищное законодательство сильно отличается от других отраслей законодательства и права, и по праву занимает отдельное место.

Предметом регулирования жилищного права – «жилищные отношения, которые являются воплощением объективной и одной из самых насущных потребностей граждан в жилье, прежде всего в жилом помещении.»<sup>18</sup> Он включает в себя отношения по поводу: пользования жилым помещением, обеспечение граждан жильем, управление жилищным фондом и другое. Так же регулируется «ограниченное» распоряжение жилого помещения, в числе

---

<sup>18</sup> Тищенко З.С. Правовая природа и основания возникновения жилищных правоотношений в жилищном фонде социального использования // Семейное и жилищное право. 2017. N 1. С. 38.

прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма содержится право на обмен его, несмотря на то, что вопрос обмена выходит за рамки отношений по пользованию жилым помещением. Но он в себе содержит элемент распоряжения жилым помещением, которое не является собственностью нанимателя, поэтому этот вопрос входит в круг жилищных правоотношений.

Предметом жилищного права являются отношения, которые складываются по поводу<sup>19</sup>:

- возникновения, пользования, осуществления, изменения, прекращения права владения, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- пользования общим имуществом собственников помещений;
- отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения из жилищного фонда;
- учета жилищного фонда;
- содержания и ремонта жилых помещений;
- переустройства и перепланировки жилых помещений;
- управления многоквартирными домами;
- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- предоставления коммунальных услуг;
- внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги;
- формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

---

<sup>19</sup> Макаров О.В. Объекты гражданских прав: настоящее и будущее // Нотариус. 2017. N 5. С. 16.

- осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Стоит отметить, что особенностью предмета жилищного права, является принадлежность его к публичному и частному праву одновременно. Это так же отражается в методах регулирования жилищного права, выделяют следующие методы<sup>20</sup>:

1. императивный (административно-правовой);
2. диспозитивный (гражданско-правовой)

Первый метод основывается на принуждении, запрете, обязанности и базируется на отношении субординации между участниками жилищного правоотношения.<sup>21</sup> В основном применяется при регулировании отношений, где затрагивается общественный интерес. При этом одной из сторон является уполномоченный орган государства, из чего вытекает неравное отношение между участниками. Таким образом, регулируется строго обязательное поведение, предписанное государством.

Диспозитивный метод регулирования является противоположностью императивному методу, так как именно он основывается на автономии дозволения, соглашения сторон, и возможности выбора линии поведения сторон. Рассматриваемый метод основан на равенстве сторон правоотношения, они независимы друг от друга.

Немаловажным является закрепление в статье 4 Жилищного кодекса РФ субъектов жилищного права, список является закрытым. В него входят: граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования.

---

<sup>20</sup> Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 2. С.358.

<sup>21</sup> Лужина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие. М.: РГУП. 2017. С. 196.

Жилищные право базируется на принципах, которые так же подразделяются на общие и специальные. К общим можно отнести: законность, справедливость, равенство перед судом, состязательности судопроизводства и равноправия сторон. В рассматриваемой тебе имеется широкий круг специальных принципов<sup>22</sup>:

1. неприкосновенность жилища, который закреплен в Конституции РФ и получает свое развитие в статье 3 Жилищного кодекса РФ;
2. недопустимость произвольного лишения жилища;
3. свобода выбора места жительства (каждый человек имеет право свободно выбирать место на территории РФ для проживания);
4. доступность жилого фонда, закрепляющий то, что каждый гражданин имеет право получить в пользование жилое помещение (к сожалению, в практике данный принцип труднореализуемый, так как жилого фонда недостаточно);
5. целевое использование жилого фонда (согласно статьи 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан, иное использование возможно, если это не нарушает права и интересы других граждан).
6. обеспечение условий для осуществления права на жилище (государство обязано предоставлять условия и возможности гражданам для осуществления права на жилище);
7. свобода передвижения;
8. необходимость судебной защиты жилищных прав граждан.

В содержание жилищного права входит объект жилищных прав. Статья 15 Жилищного кодекса закрепила, что им являются жилые помещения – «изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным

---

<sup>22</sup> Беспалов Ю.Ф. Жилищные споры. Путеводитель по законодательству и судебной практике: научно-практическое пособие. М.: Проспект. 2018. С. 234.

санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования))»<sup>23</sup> К таким помещениям по статье 16 ЖК РФ относятся:

1. Жилой дом – «индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.»<sup>24</sup>, так же часть жилого дома<sup>25</sup>;

2. Квартира – «структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.»<sup>26</sup>, так же часть квартиры;

3. Комната – «часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.»<sup>27</sup>

Только три вида являются объектами жилищного права, остальное регулируется и защищается нормами гражданского права. Почти каждому помещению можно изменить статус из нежилого в жилое и обратно. Однако есть исключения, жилое помещение перевести в нежилое нельзя:

1. если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям,

---

<sup>23</sup>"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.11.2018)// "Российская газета". N 1. 12.01.2005.

<sup>24</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.11.2018)// "Российская газета". N 1. 12.01.2005.

<sup>25</sup><Письмо> ФГБУ "ФКП Росреестра" от 05.08.2013 N 08-2508-КЛ "О рассмотрении обращения" URL: <http://www.consultant.ru/> (дата последнего обращения: 05 января 2018 года)

<sup>26</sup>"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.11.2018)// "Российская газета". N 1. 12.01.2005.

<sup>27</sup>"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.11.2018)// "Российская газета". N 1. 12.01.2005.

или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

2. если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;

3. если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц;

4. если помещение находится в наемном доме социального использования;

5. если есть цель осуществления религиозной деятельности.

Также есть ограничения при переводе нежилого помещения в жилое. Не допускается, если «такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц».<sup>28</sup>

В настоящее время расширение круга жилищных прав предполагает собой осуществление их защиты от различного рода нарушений.

Целью защиты жилищных прав является полное и законное осуществление прав в сфере жилищных правоотношений, которые закреплены главным источником права в Российской Федерации и другими нормативно-правовыми актами. Закрепляя в них жилищные права государство показывает, что берет на себя ответственность по защите жилищных прав, а она возникает только в случае наличия конкретного (совершенного) правонарушения, предусмотренного законодательством Российской Федерации. Таким образом, второй целью защиты жилищных прав является устранение противоправного деяния, которое может привести

---

<sup>28</sup> Жилищное право: учебник / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. М.: Юриспруденция, 2016. С. 215.

к негативным последствиям, в случае его не устранения. А если же такое уже наступило, то государство обязано восстановить нарушенные права.

Несомненно, содержание и цели защиты жилищных прав очень многообразны и широки. Законодатель старается полностью дать возможность гражданам защитить свои законные права и интересы в рассматриваемой области правоотношений. Но не стоит исключать тот факт, что общество очень быстро развивается, привнося в область жилищного права новые прецеденты.

## ГЛАВА 2. СПОСОБЫ И ФОРМЫ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ В РФ

### 2.1. Способы защиты жилищных прав в РФ

Чаще всего в судебной практике под способами защиты понимаются меры. Так, законодательство, регулирующее общественные отношения в области жилищного права, содержит в себе большое количество мер защиты жилищных прав. Защита – это правовое средство принудительного воздействия, направленное на охрану и защиту прав и законных интересов их носителей, которые применяются независимо от вины и не влечет для них некомпенсируемое лишение личного или имущественного характера. Так же стоит отметить, что защита является деятельностью, которая возникает при наличии конкретного правонарушения, либо для устранения обстоятельства, которое влечет за собой негативные последствия, и еще деятельность, направленная на восстановление нарушенных уже прав.

Стоит отметить, что жилищное право в России характеризуется наличием определённых факторов, свойственных определенному целостному правовому образованию:

- особый предмет регулирования;
- отраслевые принципы;
- наличие специального механизма регулирования защиты жилищных прав;
- собственная система, в которую входят институты и правовые нормы, регулирующие соответствующие группы однородных жилищных отношений;
- наличие обособленного жилищного законодательства.

Все это дает возможность лицу защитить свои жилищные права.

В учебной литературе и практике выделяют три способа защиты жилищных прав, которые закреплены в статье 11 Жилищного кодекса РФ:

1. Защита жилищных прав в судебном порядке (общий);
2. Защита жилищных прав в административном порядке (специальный);
3. Самозащита жилищных прав (самостоятельный/неюрисдикционный);

Считается, что если появилась необходимость в защите жилищных прав, то уже присутствует правонарушитель и лицо, чьи законные права и интересы были нарушены. В жилищных правоотношениях не все меры защиты связаны с правонарушением лиц, к которым они применяются. Например, могло последовать такое нарушение в деле №2-389/2018<sup>29</sup>, если бы судья Сергиевского районного суда Самарской области не отказал в иске Администрации муниципального района, то были бы нарушены права ответчика. Так как его бы выселили из-за невыполнения своих обязанностей истцом, что повлекло выселение лица в результате ошибки.

В жилищном праве так же возможна самозащита своих жилищных прав. Например, лица могут установить камеры видеонаблюдения в собственном жилище, установить ограждение, которое не позволяет проникнуть третьим лицам на территорию жилого помещения, которое им не принадлежит.

Не исключаются меры оперативного воздействия. Когда недобросовестному нанимателю отказывается в продлении договора за нарушение. А также меры государственно-принудительного воздействия.

При рассмотрении вопроса, касающегося способов защиты жилищных прав необходимо принимать во внимание отличительные особенности

---

<sup>29</sup> Решение № 2-389/2018 2-389/2018 ~ М-268/2018 М-268/2018 от 30 мая 2018 г. по делу № 2-389/2018//URL: <http://sudact.ru/regular/doc/jQ7K3k8rqrY> (дата последнего обращения: 07 января 2019 года)

жилищных прав собственника и нанимателя. Некоторые ошибочно принимают эти понятия за синонимы.

Собственнику жилья имущество принадлежит на праве собственности на законных основаниях, например, договор купли-продажи, мены, дарения, приватизации и др., это означает, что он может владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом. А нанимателю жилье представляется не во владение, а в пользование, следовательно, он не может распоряжаться имуществом. Как результат, круг прав, которые подлежат защите, у собственника шире.

Жилищное право одно из динамичных и быстро развивающихся отраслей права, которому необходимы правовые средства принудительного воздействия, направленные на охрану и защиту прав и законных интересов их носителей, применяемые к субъектам независимо от вины и не влекущие для них некомпенсируемые лишения личного или имущественного характера, что и подразумевает под собой защита жилищных прав. «Защита - это деятельность, которая возникает при наличии конкретного (совершенного) правонарушения либо направлена на устранение такого состояния, которое приведет к наступлению негативных последствий, а также направлена на восстановление нарушенного права.»<sup>30</sup>

Первый способ защиты в себя включает множество видов решения спора, которые предусмотрены так же статьями 30 и 31 ЖК РФ. Признание права на жилище возникает при отрицании, оспаривании, сомнении или иных угроз имеющегося у лица определенного жилищного права. В данной ситуации только суд может официально подтвердить наличие или отсутствие спорного жилищного права у лица. Например, по делу №2-2-5320/2018<sup>31</sup>, истец подала иск о признании утратившим право пользования и снятии с регистрационного учета ответчика. Так как он в настоящее время не

---

<sup>30</sup> Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 2. С. 231.

<sup>31</sup> Решение № 2-2-5320/2018 2-2-5320/2018 ~ М0-2-4135/2018 М0-2-4135/2018 от 25 мая 2018 г. по делу № 2-2-5320/2018 //URL: <http://sudact.ru/regular/doc/456Et5sqlpx/> (дата последнего обращения: 15 января 2019 года)

проживает в данном жилище, не оплачивает коммунальные услуги, бремя содержания не несет, сохранность жилья не обеспечивает, вещи в квартире не хранит. На основании «Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ», ст. ст. 20, 209, 235, 292, 304 ГК РФ, ст. 31 ЖК РФ, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд решил исковые требования признать законными – удовлетворить. Также защита жилищных прав может осуществляться путем:

- 1) признания жилищного права;
- 2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;
- 3) признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;
- 4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;
- 5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;

б) иными способами, предусмотренными настоящим Кодексом, другим федеральным законом.<sup>32</sup>

Признание жилищного права является самым распространенным в судебной практике. Граждане, которые живут на определенной жилой площади, не всегда являются обладателями этой площади, но при достижении определенных условий жилое помещение должно перейти в его собственность. Но не своевременное выполнение или отказ от него вызывает необходимость обращения в суд. По открытой статистике на сайте банка судебных решений могу сделать вывод о том, что такой способ защиты жилищных прав является самым распространённым.

Восстановление или пресечение нарушения жилищного права так же позволяет лицу не допустить грубых нарушений. Например, если суд или иной уполномоченный на это орган признал, что жилая площадь не принадлежит ему, или еще в процессе признания, а человек считает, что его законные права и интересы нарушены, то именно в этом случае необходимо прибегнуть к этому способу. Он позволит на ранних этапах или в момент информирования о нарушении предотвратить его и восстановить права и законные интересы.

Третий пункт означает, что суд при вынесении решения установил факт несоответствия нормативно-правового акта, который регулирует спорные жилищные правоотношения, нормативному акту, который имеет большую юридическую силу. Данный способ защиты является больше охранительной функцией судов, но это не мешает лицам воспользоваться рассматриваемым способом защиты своих жилищных прав. Такая проверка не может повлечь за собой утрату юридической силы проверяемого акта, но судья должен в мотивировочной части решения обосновать причины того, почему данный акт не подлежит применению к конкретному случаю. Нарушения могут быть явными, которые можно обнаружить при сравнении

---

<sup>32</sup>См: "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.11.2018)

текста документов. Так же скрытые, которые завуалированы и сложнее поддаются выявлению, что трудно для непрофессионала в области жилищного права, поэтому практики практически нет.

На основании четвертого пункта гражданин получают возможность защитить свои права, если они нарушены принятыми нормативно-правовыми актами государственным органом или нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, обратиться в суд о признании данного акта противоречащим:

1. Жилищному кодексу Российской Федерации;
2. Принятому в соответствии ЖК РФ федеральному закону;
3. Иному нормативно-правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

Пятый пункт, а именно прекращение или изменение жилищного правоотношения. В практике чаще всего встречается соглашение сторон при разрешении рассматриваемого способа, но также особую значимость имеет решение суда. Так, например, решением Исаклинского районного суда Самарской области по делу №2-2-132/2018<sup>33</sup> было изменена категория земель права собственности на земельный участок, признал часть жилого дома на земельном участке блоком жилого дома блокированной застройки, и признал переход права к другому лицу в порядке наследования. Тем самым решением изменяется дальнейшее правовое регулирование распоряжения имуществом.

Последний способ, который указан в п. 6 ч. 3 ст. 11 Жилищном кодексе РФ, самый широкий для трактовки. Дела по жалобам граждан на нормативные правовые акты, принимаемые РФ и субъектами РФ (ст. 125 Конституции РФ), подведомственны судам. Вопрос о законности нормативных актов является предметом рассмотрения судов общей юрисдикции. Так, Верховный Суд РФ рассматривает по первой инстанции, в

---

<sup>33</sup> Решение № 2-2-132/2018 2-2-132/2018 ~ М-2-98/2018 М-2-98/2018 от 25 мая 2018 г. по делу № 2-2-132/2018 //URL: <http://sudact.ru/regular/doc/Qj8MBO6BbHVu/> (дата последнего обращения: 15 января 2019 года)

частности, дела об оспаривании нормативных актов федеральных министерств, касающихся прав и свобод граждан.

Ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления может быть признан не соответствующим закону и отменен решением суда с последующим восстановлением нарушенных прав участников жилищных отношений.

В соответствии с Законом РФ от 27 апреля 1993 г. N 4866-1 "Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан", заинтересованными гражданами могут быть поданы в суд жалобы на действия и решения государственных органов и должностных лиц.

Необходимым условием наступления ответственности за нарушение жилищных обязательств является наличие вреда, за исключением тех случаев, когда ответственность наступает в виде неустойки или пени за нарушение сроков уплаты квартплаты и коммунальных платежей. Нарушением жилищных обязательств может быть причинен имущественный (например, разрушение жилого помещения) и моральный вред (например, создание обстановки невозможности совместного проживания).

Вина правонарушителя является субъективным основанием гражданско-правовой ответственности за нарушение жилищных обязательств.

Жилищное законодательство не предусматривает ответственности независимо от вины. Но Федеральный закон "О защите прав потребителей" содержит правило об ответственности независимо от вины в отношении наймодателей (арендодателей), обязанных предоставлять в соответствии с договором найма (аренды) пользователям коммунальные и иные услуги. В некоторых случаях предусматриваются специальные условия ответственности, например: систематичность нарушений, безрезультатность применения к правонарушителю мер предупреждения и общественного воздействия.

В результате применения норм жилищного законодательства возникают многочисленные споры. В судебной практике наиболее распространенными являются дела по спорам о признании за гражданами права на жилое помещение, расторжение договоров, обеспечение жильем в связи со сносом жилых домов и др.

Вторым способом защиты жилищных прав в судебном порядке – восстановление положения, существующего до нарушения жилищного права и пресечение действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения. Основной целью данного способа защиты является устранение последствий правонарушения или длящиеся правонарушение.

Комсомольский районный суд г. Тольятти Самарской области по делу №2-283/18<sup>34</sup> отказал администрации городского округа Тольятти в удовлетворении иска в отношении Горшкова А.В. о расторжении договора социального найма и признании утратившим права пользования жилым помещением, выселением из помещения. Суд принял такое решение на основании двусторонности права, истец не принял меры по уведомлению ответчика о расторжении договора социального найма, так же истец не убедился о наличии уважительных причин неуплаты.

Последним способом защиты является самозащита жилищных прав. Под рассматриваемым термином понимается действие граждан и организаций по защите прав и охраняемых законом интересов, которые совершаются ими самостоятельно, без обращения за помощью к специальным органам. Примером может служить досрочное расторжение договора найма в одностороннем порядке, меры для неприкосновенности жилища и другое.

Анализируя нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, можно сделать вывод о том, что в жилищном законодательстве включено

---

<sup>34</sup> Решение № 2-283/2018 2-283/2018 ~ М-6/2018 М-6/2018 от 26 февраля 2018 г. по делу № 2-283/2018 //URL: <http://sudact.ru/regular/doc/ajhJ78dMJ6Vg/> (дата последнего обращения: 15 января 2019 года)

сравнительно наибольшее количество специальных процессуальных норм, которые способствуют своевременной и правильной защите жилищных прав. Так же имеются нормы, которые излишне дублируют общие и специальные процессуальные нормы, чем не способствуют повышению уровня развития права в области защиты жилищных прав. Это обуславливает сложность рассмотрения и разрешение судами жилищных дел и не ведет к укреплению гарантий защиты жилищных прав граждан. На мой взгляд, так как жилищные дела являются одной из сложных категорий, и судьи допускают ошибки, специальных процессуальных норм в Жилищном кодексе РФ недостаточно.

На основании этого с целью правильного решения основных вопросов по защите жилищных прав граждан в Российской Федерации большее значение имеет анализ норм материального жилищного права. Из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что в законодательстве список защиты жилищных прав является открытым. Каждый человек имеет возможность воспользоваться любым из широкого списка способов защиты своих нарушенных прав.

Также выделяют и специальные способы защиты жилищных прав. Согласно статистическим данным на практике чаще всего подаются иски о признании права собственности на жилье, об определении порядка пользования жильем, о вселении в квартиру и о приватизации квартиры. По Самарской области чаще всего выносились решения в 2018 году по заявлениям о признании утратившей право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета из-за неуплаты коммунальных платежей. Специальными способами защиты жилищных прав, в соответствии с ч. 3 ст. 11 Жилищного кодекса РФ являются:

- 1) признание жилищного права;
- 2) восстановление положения, существовавшего до нарушения жилищного права и пресечение действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;

3)признание судом недействующими полностью, или в части нормативного правового акта;

4)неприменение судом нормативного правового акта;

5)прекращение или изменение жилищного правоотношения.

Как уже отмечалось ранее, эта система копирует способы защиты гражданских прав, содержащихся в ст. 12 Гражданского кодекса РФ. Собственно жилищно-правовые (специальные) способы защиты в ст. 11 ЖК РФ не указаны. К таким способам правоведы относят:

1)вселение;

2)выселение;

3)признание лица утратившим право пользования жилым помещением;

4)принудительный раздел или обмен жилого помещения;

5)причинение препятствий в проживании;

6)признание ордера недействительным.

Согласно жилищному законодательству в Российской Федерации лица могут обратиться в жилищную комиссию, которая есть в каждом субъекте нашей страны. По данным, которые расположены на официальном сайте Государственной жилищной инспекции по Самарской области за первые 9 месяцев 2018 года, данному органу исполнительной власти удалось выявить множество нарушений, которые в последствии были устранены. К ним относится:

-нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (73,4%);

-нарушения предписанных сроков выполнения необходимых работ (11,21%);

-нарушение правил управления многоквартирными домами (3,55%);

-нарушения норм уровня режима обеспечения населения коммунальными услугами (3,4 %);

- прочие нарушения (2,50%);
- нарушение требований законодательства о раскрытии информации (2,31%);
- нарушения правил пользования жилыми помещениями (1,6%);
- нарушение правил технической эксплуатации ВДГО (1,08%);
- нарушение порядка расчета и внесения платы за коммунальные услуги (0,84%).

На основании этих данных<sup>35</sup> можно сделать вывод о работе одного из главного органа исполнительной власти в области жилищного права. Функции жилищного надзора и муниципального контроля выполняются достаточно хорошо, имея при этом положительные последствия. Данный способ защиты является одним из эффективных в области защиты жилищных прав.

А.Б. Галанин в качестве самостоятельных способов защиты жилищных прав называет предусмотренные ст. 66 ЖК РФ меры защиты нанимателя жилого помещения по договору социального найма при неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг.<sup>36</sup> ЖК РФ предоставляет право нанимателю жилого помещения по договору социального найма в такой ситуации по своему усмотрению требовать:

- уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме;

---

<sup>35</sup> Информация о деятельности государственной жилищной инспекции Самарской области за 9 месяцев 2018 года //URL: <http://gzhi-samara.ru/index.php?r=site/page&id=10> (дата последнего обращения 09 января 2019 года)

<sup>36</sup> Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа. 2016. С. 163.

- возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме;
- возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

На мой взгляд, законодатель установил всеобъемлющий судебный контроль за действием несудебных органов и должностных лиц, которые принимают решение по жилищно-правовым вопросам в административном порядке.

## **2.2 Формы защиты жилищных прав в РФ**

Доступность и усовершенствование судебных и несудебных форм защиты жилищного права являют собой один из признаков современного правового государства. Выбор формы защиты во многом определяется информированностью о работе судов и административных органов, а также принимаемых ими решений.

В соответствии со ст. 11 Жилищного Кодекса РФ защита жилищных прав осуществляется как судом, так и в административном порядке в установленных законом случаях. Решение, которое принято в административном порядке может быть обжаловано в судебном порядке. Исходя из положения данной нормы, можно сделать вывод о том, что судебные и несудебные формы находятся в тесной связи.

В качестве примера рассмотрения дела в административном порядке можно привести следующую норму так, например, в ст. 23.55 КоАП РФ предусматривается рассмотрение органами государственной жилищной инспекции дел об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 7.21 (нарушение правил пользования жилыми помещениями), ст. 7.22 (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений) и ст. 7.23 (нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами). Такие дела от имени органов государственной

жилищной инспекции рассматриваются: главным государственным жилищным инспектором РФ, его заместителями; государственными жилищными инспекторами РФ; руководителями государственных жилищных инспекций субъектов РФ, их заместителями в соответствии с полномочиями соответствующих должностных лиц.

Можно сделать вывод о том, что обращение граждан с заявлением и жалобой в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу, который является вышестоящим по отношению к лицу, который нарушил право.<sup>37</sup> Данный вопрос подробно раскрыт в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"<sup>38</sup>. Если не получится доказать истину по делу, используя данную форму защиты жилищных прав, то можно обжаловать несправедливое решение в судебном порядке.

Принято выделять две основные формы защиты жилищных прав:

- юрисдикционная;
- неюрисдикционная.

Первая форма защиты основывается на использовании профессиональной помощи специалистов в сфере жилищного права и обращении к государственным органам (суд, прокуратура, государственная жилищная инспекция).

Вторая форма – это действие граждан и организаций по защите своих прав без обращения в специализированные органы, данные действия совершаются самостоятельно. Данная форма реализуется посредством самозащиты и при применении правомочным лицом оперативных мер воздействия. В пределах данной формы владелец, нарушенного или

---

<sup>37</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. С. 236.

<sup>38</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"// "Российская газета".N 23. 08.07.2009.

оспариваемого права, вправе самостоятельно избрать то, или иное средство защиты, которые должны соответствовать нарушению и не выходить за рамки его пресечения. Как правило, в рамках данной формы зачастую реализуется такая мера защиты – как отказ от совершения конкретных действий в отношении неисправного контрагента. Примером может послужить ситуация, когда жильцы могут быть недовольны качеством предоставляемых им услуг Управляющей компанией, и они перестают вносить оплату за коммунальные услуги. Однако данные действия жильцов нельзя считать соразмерными нарушениям.

Следует отметить, что выбор неюрисдикционной формы защиты жилищных прав не всегда является верным, так как его можно применять только на первоначальных этапах защиты, на мой взгляд. Так как, например, 30 мая 2018 года Центральный районный суд г. Тольятти Самарской области вынес решение по иску ООО «ЖЭУ 71-го квартала»<sup>39</sup> о взыскании задолженности с ответчиков «А» и «Б» солидарно. Многократно истец сообщал ответчикам о необходимости уплаты задолженности, но это не способствовало решению проблемы. После вынесения решения судом в пользу истцов, они уплатили долг.

Данный пример показывает, что более эффективной формой защиты жилищных прав является юрисдикционная, так как из решений государственных органов вытекают иные права и обязанности сторон. Судебная защита, которая реализуется в рамках юрисдикционной формы обладает особенностью, выраженной в процессуальной гарантии прав участвующих лиц, законного и обоснованного разрешения дела. Кроме того, установление в ст. 46 Конституции РФ права каждого на судебную защиту также приводит к выводу о том, что судебная защита обладает приоритетом над другими формами.

---

<sup>39</sup> Решение № 2-2157/2018 2-2157/2018 ~ М-1564/2018 М-1564/2018 от 30 мая 2018 г. по делу № 2-2157/2018 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/nAyzK0bt2xUK/> (дата последнего обращения: 02 января 2018 года)

Во многом проблема использования на практике неюрисдикционной формы защиты жилищных прав заключается в том, что население в большей его части не обладает специальными знаниями для того, чтобы грамотно осуществить защиту нарушенного или оспариваемого права. Для разрешения данной проблемы на мой взгляд представляется необходимым введение правовых консультаций по вопросам касающихся форм защиты жилищных прав.

Таким образом, исходя из положений статьи 11 Жилищного Кодекса РФ можно сделать вывод о том, что юрисдикционные и неюрисдикционные формы защиты жилищных прав являются необходимыми условиями осуществления гражданами конституционного права на жилище, поскольку находясь в тесной связи, позволяют наиболее полно осуществить их защиту.

### **2.3. Анализ правоприменительной практики по защите жилищных прав в РФ**

Споры в области жилищного права довольно частое явление. Суды достаточно часто рассматривают споры в рассматриваемой области правоотношений, что в свою очередь оказывает благоприятное влияние на развитие науки жилищного права и качество принятых решений по аналогичным спорам в будущем. Так как хоть и не принято признавать практику источником и основанием для принятия решения судьей, но судьи тем не менее используют практику для принятия решений.

Обобщением судебной практики занимаются суды различных уровней, в том числе и Верховный суд Российской Федерации. Ежегодно он готовит обзоры судебной практики по жилищным спорам, в котором приводятся наиболее частые решения по самым разным вопросам в области жилищного права.

Суды различных уровней так же ежегодно готовят отчеты и анализы по правоприменительной практике, которая производится непосредственно у них в суде. Часть из которых выкладывается на сайты судов.

Хотелось бы отметить, что вышеупомянутые обзоры, анализы и статистики не обязывают судей принимать аналогичные решения, а только дают возможность сравнить свою точку зрения по данному вопросу с мнением коллег. Так же не стоит забывать, что в практике нет идентичных споров, каждый из них индивидуальный и носит свои особенности, на которые должен опираться судья.

Как было указано выше, защита жилищных прав возможна тремя способами: общий, специальные и самозащита. Из общих способов защиты на практике самым популярным является судебный порядок. Это обусловлено тем, что судебное решение имеет большую юридическую силу и значимые последствия неисполнения. Например, при выселении по делу № 2-16348/2015 2-2269/2016<sup>40</sup> жилищная компания смогла восстановить свое право на добросовестное выполнение договора социального найма жилья. Граждане, которые ранее проживали там, не выполняли условия договора, добровольно расторгать договор не хотели, поэтому благодаря судебному решению жилищная компания смогла восстановить свои нарушенные права.

Среди специальных способов защиты самым часто используемым является признание права. Например, по делу № 2-8789/2017 2-8789/2017~М0-7895/2017<sup>41</sup> сразу шесть человек смогли восстановить свое право на жилище. Так как согласно разъяснениям, содержащимся в п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №, Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского

---

<sup>40</sup>Решение № 2-16348/2015 2-2269/2016 2-2269/2016(2-16348/2015;)-М0-15545/2015 М0-15545/2015 от 15 апреля 2016 г. по делу № 2-16348/2015// URL: <http://sudact.ru/regular/doc/jQ7K3k8rqrY> (дата последнего обращения: 15 января 2019 года)

<sup>41</sup> Решение № 2-8789/2017 2-8789/2017~М0-7895/2017 М0-7895/2017 от 11 октября 2017 г. по делу № 2-8789/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/jQ7K3k8rqrY> (дата последнего обращения: 15 января 2019 года)

кодекса Российской Федерации»<sup>42</sup>, невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли, в том числе и в случае, указанном в части второй пункта 4 статьи 252 Кодекса, не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон.

Признание лица утратившим право пользования жилым помещением регулируется Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ и Кодексом об административных правонарушениях. Это означает, что этот факт влечет за собой не только гражданско-правовую ответственность, но и административную. Например, судья Автозаводского районного суда по делу № 2-2-8521/2018<sup>43</sup> принял решение о признании ответчика утратившим право пользования и снятия с регистрационного учета на основании того, что человек выехал, и долгое время не проживал в рассматриваемом жилом помещении.

Зачастую принудительное выселение происходит из-за неуплаты кредита, ипотеки и иных договорных отношений, где в счет неуплаты денежных средств или невыполнения условий, жилое помещение переходит другому лицу, и собственник обязан выселиться и отдать имущество. Например, именно на этом основании Автозаводской районный суд г. Тольятти обязал гражданина выселиться, прекратить право пользование жилым помещением и снятии с регистрационного учета, в деле № 2-2-8657/2018.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // "Бюллетень Верховного Суда РФ". № 9. 1996. № 5. 1997.

<sup>43</sup> Решение № 2-2-8521/2018 2-2-8521/2018~М0-2-7560/2018 2-8521/2018 М0-2-7560/2018 от 26 сентября 2018 г. по делу № 2-2-8521/2018 от 26 сентября 2018 года. // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/mmtGawEEbudm/?regu> (дата последнего обращения: 12 мая 2019 года)

<sup>44</sup> Решение № 2-2-8657/2018 2-2-8657/2018~М0-2-7674/2018 М0-2-7674/2018 от 16 октября 2018 г. по делу № 2-2-8657/2018 от 16 октября 2018 года // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/jauXRKI03v5Q/?regular-> (дата последнего обращения: 12 мая 2019 года)

На практике исковые заявления о принудительном выселении подаются в отношении приставов-исполнителей на стадии исполнительного производства. До этого граждане даже не задумываются о защите своих жилищных прав, что усложняет ситуацию, и суд принимает сторону приставов - исполнителей. Например, в деле № № 2А-9649/2016<sup>45</sup> судья Автозаводского районного суда приняла решение об отказе в приостановлении исполнительного производства на основании того, что данное требование не относится к компетенции данного суда, решение должен был принять суд кассационной инстанции. Все этого говорит о правовой неграмотности граждан, хотя большинство из них обращаются к юристам. Мы считаем, что исследуемая нами тема требует более глубокого изучения для защиты своих главных Конституционных прав и законных интересов. Данный способ предполагает выселение незаконных жильцов, которые не выполняют условия проживания в жилом помещении, нарушают закон.

Почти каждый способ защиты жилищных прав идет в комплексе с просьбой об принудительном обязывании не причинять препятствий в проживании. Например, в деле № 2-1063/2017<sup>46</sup> такое требование было вместе с требованиями о вселении, передачи комплекта ключей от жилого помещения, определении порядка пользования жилым помещением, определения порядка и размера участия в оплате коммунальных услуг и содержания жилья, взыскании судебных расходов. Железнодорожный районный суд г. Самары не удовлетворил исковое заявление, так как часть жильцов утратили право пользование жилым помещением, что повлекло снятие с регистрации трех других истцов. Эти условия не дают возможности

---

<sup>45</sup> Решение № 2А-9649/2016 2А-9649/2016~М0-7571/2016 М0-7571/2016 от 29 июня 2016 г. по делу № 2А-9649/2016 от 29 июня 2016 года // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Qe1jqSFX3SLu/?regular-txt=> (дата последнего обращения: 12 мая 2019 года)

<sup>46</sup> Решение № 2-1063/2017 2-1063/2017~М-665/2017 М-665/2017 от 25 мая 2017 г. по делу № 2-1063/2017 от 25 мая 2017 года // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/ZHs5zp8vsKlp/?regular-txt=> (дата последнего обращения: 15 мая 2019 года)

принудительно обязать не причинять препятствий в проживании, а требует выселения данных лиц.

Согласно количеству решений по различным жилищным вопросам, большинство вынесено по поводу неуплаты коммунальных услуг гражданами. На мой взгляд, такая ситуация складывается из-за неблагоприятного экономического состояния в городе, в 2018 году положение началось улучшаться из-за введённой программы «Территория опережающего социально-экономического развития», после введения которой начали появляться рабочие места. А этот фактор прямо сказывается на возможности совершения действий с недвижимостью, в том числе в рамках жилищного права. Чем лучше положение в этой области, на мой взгляд, тем меньше потребности в нарушении жилищных прав и интересов граждан. И именно эти факторы подталкивают граждан реализовывать защиту своих жилищных прав в виде самозащиты.

Из анализа судебной практики по различным способам защиты жилищных прав, могу сделать вывод о том, что сфера защиты жилищных прав и интересов в Самарской области, в частности в городе Тольятти улучшилось. Так как до судебного разбирательства за последние два года стало доходить меньше дел. Полагаю, что это вызвано тем, что способы самозащиты стали намного эффективнее, хотя судебный порядок и специальные способы защиты влекут за собой больше гарантий исполнения и возможностей оспаривания решения. Каждый способ защиты жилищных прав требует от лиц специальных юридических знаний, которыми обладает не каждый юрист-практик и теоретик.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного исследования, можно сделать выводы о том, что жилищное право, равно как и сфера жилищных правоотношений, является одной из динамично развивающихся отраслей права. Однако появление новых норм, которые регулируют общественные отношения в области жилищного права, не всегда создает благоприятную основу для развития и совершенствования жилищной политики в обществе и улучшения положения граждан. После перехода к рыночным отношениям поставленная проблема обрела политический характер, что обусловлено рядом причин.

Первой причиной, на мой взгляд, стал рост имущественной дифференциации населения страны и сокращение строительства государственного и муниципального жилья. Что вызывает большое количество нарушений законных прав и интересов граждан. Например, к лицам, которые стояли в очереди как нуждающиеся в жилье, добавились многочисленное количество беженцев, вынужденных переселенцев и других категорий, которым необходимо выдать жилое помещение. Вот поэтому жилья стало меньше, а людей, которым необходимо предоставить жилье больше, на фоне чего и происходит конфликт.

Второй причиной можно назвать тот факт, что появляются новые виды правоотношений, которые не урегулированы законодательством, так же в нем имеются пробелы. Например, не определены некоторые понятия, в том числе понятие «семья», «близкие родственники».

В ходе исследования данной работы мною были выявлены следующие проблемы. Так, одной из актуальных проблем в сфере защиты жилищного права является то, что наделенные определёнными правами органы местного самоуправления пытаются справляться с проблемами, которые возникают в области жилищного права, но этого недостаточно. Кроме того, закрепленные на законодательном уровне формы защиты жилищных прав нуждаются в

доработке. В частности, это связано с тем, что граждане самостоятельно также не могут правильно определить верный способ защиты для полного восстановления своих нарушенных прав и интересов. Большая часть граждан изначально выбирает такой способ как самозащита, которая приводит к негативным последствиям. Например, жильцу не нравится качество работы управляющей компании дома, и поэтому он не платит за коммунальные услуги, что в последствии может привести как к вынесению в отношении него судебного решения о выплате соответствующего долга также и к его выселению, особенно если имущество принадлежит ему не на праве собственности. Государство не заинтересовано в подобном поведении граждан, так как это напрямую влияет на качество обеспечения реализации конституционных прав граждан.

Лица, прибегающие к защите свои законных прав и интересов в сфере жилищных правоотношений, забывают, что самым качественным и весомым является судебный порядок. Да, это не всегда быстрый и легкий способ, но после вынесения решения судом, уже оппонент не сможет противиться и не выполнять свои прямые обязанности, поскольку каждый понимает о серьезности последствий. Несмотря на то, что в научной литературе такой способ защиты считается наиболее универсальным, но с практической точки зрения обладает рядом недостатков. Так в подтверждение вышеизложенного можно привести Определение Верховного Суда РФ от 20.08.2018 по делу N 305-ЭС18-5428, А40-180791/2016<sup>47</sup> может быть тому подтверждением, так как именно оно отменило три вынесенных ранее решения, которые были неполно и всесторонне рассмотрены, в связи с чем, было вынесены неправильные решения, касающиеся обособленного спора лиц.

Также к одной из проблем можно отнести снижение требований к качественной составляющей предоставляемого жилого помещения.

---

<sup>47</sup>Определение Верховного Суда РФ от 20.08.2018 по делу N 305-ЭС18-5428(2), А40-180791/2016 // URL: <http://www.consultant.ru/> (дата последнего обращения: 15 января 2018 года)

Например, в статье 62 ЖК РФ нет определения каким должно быть имущество, в связи с чем наниматель жилого помещения не сможет в достаточной мере осуществить защиту своего права на условия, обеспечивающие достойную жизнь, закрепленное в главном законе нашей страны – ст. 7 Конституции РФ.

Для разрешения вышеуказанных проблем представляется необходимым расширить количество понятий в жилищном праве, или же при помощи отсылочной нормы дать ссылку на тот нормативно-правовой акт, где полно и точно описываются определенные понятие, либо внести в законодательство разъяснения. Что касается разрешения проблемы, связанной с выбором гражданами формы защиты жилищных прав, то для правильной их реализации следует ввести правовые консультации для граждан.

Обобщая сказанное, законодательство в сфере жилищного права, в частности защиты, может правильно развиваться только после полного его изучения не только в специализированных ВУЗах. Каждый человек должен свободно ориентироваться в законах, так как по статистике 20% населения России нуждается в льготном жилье, а это примерно 25 миллионов человек. Соответственно, действующее жилищное законодательство требует продолжения исследования и разработку новых теоретических и практических разработок по улучшению качества нормативно-правовой базы, регулирующей жилищные правоотношения и защиту законных прав и интересов лиц, являющихся субъектами жилищного права. Внесение указанных мною предложений позволит наиболее эффективно решить проблемы, возникающие в механизме защиты жилищных прав.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### Нормативно-правовые 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 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // "Собрание законодательства РФ". 04.08.2014. N 31. Ст. 4398.
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья)" от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018), (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // "Собрание законодательства РФ". 03.12.2001. N 49. Ст. 4552.
3. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.11.2018)//"Российская газета". N 1. 12.01.2005.
4. "Семейный кодекс Российской Федерации" от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 03.08.2018)// "Собрание законодательства РФ". 01.01.1996. N 1.Ст. 16.
5. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 03.07.2018) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"// "Российская газета". N 1. 12.01.2005.
6. Федеральный закон от 30.12.2004 N 215-ФЗ, (ред. от 29.07.2018), "О жилищных накопительных кооперативах"// Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч.1). Ст.41.
7. Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ, (ред. от 28.11.2018), "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"// Собрание законодательства РФ. 2017. № 31. Ст. 4767.

8. Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ (ред. от 28.11.2018) "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.12.2018)// Собрание законодательства РФ. 2007. № 30. Ст. 3799.

9. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 28.02.2018) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции"// Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст.702.

10. Постановление администрации городского округа Тольятти от 13.12.2018 г. № 3705-п/1 «Об утверждении базового размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти на 2019 год». // URL: <http://www.tgl.ru/documentation/obj?obj=32627> (дата последнего обращения: 15 января 2019 года)

11. Постановление администрации городского округа Тольятти от 06.07.2018г. №1995-п/1«Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда» // URL: <http://www.tgl.ru/documentation/obj?obj=32301> (дата последнего обращения: 15 января 2019 года)

12. Постановление администрации городского округа Тольятти от 06.07.2018г. №1996-п/1«Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление освободившихся жилых помещений муниципального жилищного фонда в коммунальной квартире» // URL: <http://www.tgl.ru/documentation/obj?obj=32302> (дата последнего обращения: 15 января 2019 года)

**Научная и учебная литература:**

13. Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.:Инфотропик Медиа, 2016, 316 с.
14. Беспалов Ю.Ф. Жилищные споры. Путеводитель по законодательству и судебной практике: научно-практическое пособие. М.: Проспект, 2018. 368 с.
15. Бобков А.Г. Защита прав граждан в жилищной сфере // Законность. 2018. N 8. С. 9 - 12.
16. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 2. 528 с.
17. Григорьева Н.Н., Дмитриева Ю.А. Защита жилищных прав граждан в судебном порядке, в том числе при переселении из ветхого и аварийного жилья // Законность. 2017. N 3. С. 24 - 26.
18. Жилищное право: учебник / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. М.: Юриспруденция, 2016. 528 с.
19. Илюшина М.Н. Новеллы правового регулирования способов защиты прав участников договора купли-продажи жилой недвижимости в гражданском законодательстве // Семейное и жилищное право. 2016. N 3. С. 33 - 36.
20. Информация о деятельности государственной жилищной инспекции Самарской области за 9 месяцев 2018 года. // URL: <http://gzhi-samara.ru/index.php?r=site/page&id=10> (дата последнего обращения: 15 января 2019 года)
21. Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. 384 с.
22. Лужина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие. М.: РГУП, 2017. 150 с.
23. Леликова Я. Споры по жилью: разные решения судов в схожих ситуациях // Жилищное право. 2018 N 6 С. 71 – 80.

24. Могилевец О.М. О некоторых вещных правах на жилые помещения // Семейное и жилищное право. 2017. N 1. С. 29 - 32.

25. Макаров О.В. Объекты гражданских прав: настоящее и будущее // Нотариус. 2017 N 5 С. 15 – 17.

26. <Письмо> ФГБУ "ФКП Росреестра" от 05.08.2013 N 08-2508-КЛ "О рассмотрении обращения" URL: <http://www.consultant.ru/> (дата последнего обращения: 05 января 2018 года)

27. Тищенко З.С. Правовая природа и основания возникновения жилищных правоотношений в жилищном фонде социального использования // Семейное и жилищное право. 2017. N 1. С. 37 - 40.

#### **Монографии:**

28. Бетхер В.А. «Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект). Монография»// Юстицинформ, 2017.-312 с.

29. Формакидов Д.А. «Договор найма жилого помещения и подобные ему договоры. Монография» // Инфра-М, 2018.-189 с.

30. Формакидов Д.А. «Вещное право проживания. Монография» // Инфра-М, 2018.-142 с.

#### **Материалы судебной практики:**

31. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"// "Российская газета".N 123. 08.07.2009

32. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации // "Бюллетень Верховного Суда РФ". N 9. 1996. N 5. 1997.

33. Определение Верховного Суда РФ от 20.08.2018 по делу N 305-ЭС18-5428(2), А40-180791/2016 // URL: <http://www.consultant.ru/> (дата последнего обращения: 15 января 2018 года)

34. Решение № 2-283/2018 2-283/2018 ~ М-6/2018 М-6/2018 от 26 февраля 2018 г. по делу № 2-283/2018. // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/ajhJ78dMJ6Vg/> (дата последнего обращения: 15 января 2019 года)

35. Решение № 2-2-132/2018 2-2-132/2018 ~ М-2-98/2018 М-2-98/2018 от 25 мая 2018 г. по делу № 2-2-132/2018. // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/Qj8MBO6BbHVu/> (дата последнего обращения: 15 января 2019 года)

36. Решение № 2-389/2018 2-389/2018 ~ М-268/2018 М-268/2018 от 30 мая 2018 г. по делу № 2-389/2018. // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/jQ7K3k8rqrY> (дата последнего обращения: 15 января 2019 года)

37. Решение № 2-16348/2015 2-2269/2016 2-2269/2016(2-16348/2015;)~М0-15545/2015 М0-15545/2015 от 15 апреля 2016 г. по делу № 2-16348/2015. // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/jQ7K3k8rqrY> (дата последнего обращения: 15 января 2019 года)

38. Решение № 2-8789/2017 2-8789/2017~М0-7895/2017 М0-7895/2017 от 11 октября 2017 г. по делу № 2-8789/2017. // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/jQ89K3k31rqrY> (дата последнего обращения: 15 января 2019 года)

39. Решение № 2-2-8521/2018 2-2-8521/2018~М0-2-7560/2018 2-8521/2018 М0-2-7560/2018 от 26 сентября 2018 г. по делу № 2-2-8521/2018 от 26 сентября 2018 г. // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/mmtGawEEbudm/?regu> (дата последнего обращения: 12 мая 2019 года)

40. Решение № 2-2-8657/2018 2-2-8657/2018~М0-2-7674/2018 М0-2-7674/2018 от 16 октября 2018 г. по делу № 2-2-8657/2018 от 16 октября 2018

года. // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/jauXRKI03v5Q/?regular-> (дата последнего обращения: 12 мая 2019 года)

41. Решение № 2А-9649/2016 2А-9649/2016~М0-7571/2016 М0-7571/2016 от 29 июня 2016 г. по делу № 2А-9649/2016 от 29 июня 2016 года // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Qe1jqSFX3SLu/?regular-txt=> (дата последнего обращения: 12 мая 2019 года)

42. Решение № 2-1063/2017 2-1063/2017~М-665/2017 М-665/2017 от 25 мая 2017 г. по делу № 2-1063/2017 от 25 мая 2017 года. // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/ZHs5zp8vsKlp/?regular-txt=> (дата последнего обращения: 15 мая 2019 года)

43. Решение № 2-2157/2018 2-2157/2018 ~ М-1564/2018 М-1564/2018 от 30 мая 2018 г. по делу № 2-2157/2018 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/nAyzK0bt2xUK/> (дата последнего обращения: 02 января 2018 года)