

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ и ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА  
Кафедра гражданского права и процесса

Заведующий кафедрой  
канд. юрид. наук, доцент  
Т.В. Краснова

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
МАГИСТРА**

Судебная защита жилищных прав граждан

40.03.01 Юриспруденция  
Магистерская программа «Юрист в судопроизводстве»

Выполнила работу  
студентка 3 курса  
заочной формы обучения

Абилова  
Ксения  
Александровна

Научный руководитель  
доктор юридических наук,  
профессор

Малешин  
Дмитрий  
Ярославович

Рецензент  
И.о. председателя Центрального  
районного суда г. Тюмени

Глебова  
Елена  
Викторовна

Тюмень  
2020

## Содержание

ВВЕДЕНИЕ .....	3
ГЛАВА 1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН	
1.1. Жилищные права граждан: понятие и характеристика.....	8
1.2. Понятие, содержание и цели судебной защиты жилищных прав граждан	16
ГЛАВА 2. СПОСОБЫ СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН	
2.1. Виды и особенности способов судебной защиты жилищных прав граждан .....	29
2.2. Защита права на жилое помещение .....	37
2.3. Расторжение договора найма на жилое помещение и его последствия ....	46
2.4. Проблемные аспекты судебной защиты жилищных прав граждан.....	52
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	69
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	77
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** С принятием Конституции 1993 года Российская Федерация определила наивысшей ценностью человека, признание, соблюдение и защиту его прав и свобод, а также провозгласила себя социальным государством, основополагающей политикой которого является создание условий, обеспечивающих достойный уровень жизни и развития человека. В числе основных социально - экономических прав и свобод человека и гражданина провозглашено право на жилище.

Понятие «достойного уровня жизни» раскрывается положениями Всеобщей декларации прав человека 1948 года, согласно которым в него входят пища, одежда, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, а также жилище. По смыслу законодателя отсутствие надлежащего жилища препятствует нормальному функционированию и развитию человека.

Указанное способствовало закреплению статьи 40 Конституции РФ и статьям Жилищного кодекса РФ, определившим право каждого лица на наличие жилища, а также оговорено, что никто не может быть произвольно лишен жилища, кроме как в установленном законом порядке. Отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями, предоставлением жилых помещений, эксплуатации жилищного фонда и многими другими – называются жилищными.

Согласно ч. 1 статьи 1 ЖК РФ «жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее - жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее - жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению

жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению». Указанное формирует понятие «жилищные права».

Согласно положениям ЖК РФ защита нарушенных прав осуществляется как в административном, так и в судебном порядках. Значимость последнего определена тем, что именно в ходе судебного разбирательства наиболее полно осуществляется защита прав, свобод и законных интересов человека и гражданина.

Например, как следует из положений ст. 3 ЖК РФ выселение лица из жилища или ограничение его в праве пользования жилищем, а также в получении коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном указанным кодексом и иными федеральными законами.

В настоящее время споры жилищного характера, в том числе и о выселении лиц, рассматриваются судами в огромных количествах. Согласно статистической отчетности за 2018 год из 17,3 млн гражданских дел, рассмотренных судами, 7,1 млн – это жилищные споры. В 2019 году судами общей юрисдикции и мировыми судьями рассмотрено 19,6 млн гражданских дел, из которых больше 40 % (8 012 615 дел) являются жилищными. Указанные споры представляют огромную сложность для судов и нередки случаи, когда решения судов нижестоящей инстанции отменяются вышестоящими судами, между тем, вынесение справедливого решения по делу является их первостепенной задачей.

Указанным обуславливается целесообразность всестороннего изучения вопроса судебной защиты жилищных прав в теоретическом и практическом аспекте.

Современное законодательство имеет существенные недостатки, обусловленные несовершенством сформированной законодателем нормативной базы, что в свою очередь порождает сложности в правоприменительной практике.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, осуществлении судебной защиты жилищных прав граждан.

**Предмет исследования** составляет нормы права, регулирующие правоотношения в сфере защиты жилищных прав лиц, а также практика их применения.

**Цель исследования** заключается в комплексном анализе правовой природы конституционных прав гражданина на жилище, раскрытия задач судебной защиты жилищных прав граждан, определения механизма их реализации, систематизирование судебной по гражданским спорам, связанным с жилищными правоотношениями, необходимыми для написания научно-исследовательской работы, наработка практического опыта изучения актуальных проблем и вопросов в области судебной защиты жилищных прав граждан и понимания правоприменителем его основных положений, формирование методических навыков в юридической практике при анализе сложных ситуаций, требующих профессионального научного подхода.

В целях реализации указанного были определены следующие **задачи**:

- исследовать понятие «жилищных прав граждан» и охарактеризовать его субъектный состав и структуру;
- дать характеристику понятию, содержанию и цели судебной защиты жилищных прав граждан
- выявить виды и особенности способов судебной защиты жилищных прав граждан
- изучить особенности защиты права на жилое помещение
- изучить особенности регулирования семейных конфликтов и решения семейных споров;
- проанализировать судебную практику по жилищным спорам с целью выявить наиболее проблемные вопросы, препятствующие эффективной защите лиц, обратившихся в суд;

- выработать предложения по совершенствованию материального и процессуального законодательства, направленные на оптимизацию защиты прав субъектов жилищных правоотношений, и дальнейшее его развитие.

**Методологическая основа исследования.** В ходе исследования были применены такие общенаучные методы познания как: дедукция и индукция, наблюдение, анализ и синтез и другие, а также некоторые частно-научные методы, такие как: нормативно-доктринальный, формально-логический, сравнительно-правовой. Исследование осуществляется на основе общенаучных принципов объективности, системности, целенаправленности, планомерности и всесторонности.

**Теоретическую основу исследования** составили труды таких ученых, как: М.В. Бандо, В.Н. Бутылина, О.А. Кулиуша, П.И. Седугина, И.В. Григорец, Л.Б. Ситдиковой, В.Р. Скрипко, С.Ю. Стародумовой, Л.И. Хайрльваринной, С.В. Шаханиной и других.

**Нормативную базу исследования** составляют, прежде всего, Конституция Российской Федерации; ГК РФ; ГПК РФ; ЖК РФ; Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 13.07.2015 N 225-ФЗ; Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" от 21.07.2007 N 185-ФЗ, Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" от 04.07.1991 N 1541-1 и другие.

В качестве **эмпирической основы** использовались постановления и определения Конституционного Суда Российской Федерации, постановления и определения Верховного Суда Российской Федерации, официальные статистические данные, а также информация сети Интернет, затрагивающие различные аспекты исследуемой проблематики.

**Теоретическая и практическая значимость исследования** заключается в проработке положений и рекомендаций, имеющих значение для преодоления проблем теоретического характера, относящихся к жилищным правам граждан, а

также совершенствовании законодательства на основе практических показателей, в дальнейшем используемые при осуществлении правоприменительной деятельности, а также в образовательном процессе в рамках преподавания таких учебных дисциплин, как: гражданское и гражданское процессуальное право; специализированных курсов, посвященных механизмам защиты прав и интересов участников жилищных правоотношений.

**Апробация результатов исследования.** Диссертация подготовлена на кафедре гражданского и процесса Института государства и права Тюменского государственного университета. Результаты диссертации получили отражение в Отчете о научно-исследовательской деятельности. По теме исследования в научном журнале «Вестник магистратуры», 2020 г., № 4 (с. ) опубликована научная статья: «Расторжение договора социального найма жилого помещения и его последствия».

**Структура диссертации** обусловлена целями и задачами исследования и состоит из введения, двух глав, шести параграфов, заключения, списка используемых источников и приложения.

# ГЛАВА 1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН

## 1.1. Жилищные права граждан: понятие и характеристика

Проблематика понимания сущности и содержания жилищных прав граждан всегда являлась и будет являться актуальной для правоведов. В первую очередь изучению подлежат правовые нормы конституционного и гражданского характера, как ныне действующие, так и предшествующие им, с целью выявления общих и различных характеризующих моментов, определяющих правовую природу конституционного права граждан на жилище. Так, П.И. Седугин подчеркивал многоаспектный характер этого права[72]. По его мнению, 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. Конституционное право на жилище является государственно – правовым институтом, но вместе с тем конституционные положения о праве на жилище являются юридической базой для развития и совершенствования всей системы жилищных отношений.

По утверждению В.П. Скрипко, конституционное право на жилище означает для гражданина Российской Федерации наличие нескольких возможностей: возможность быть обеспеченным постоянным жилищем, возможность стабильно пользоваться им, не опасаясь его произвольного лишения, и возможность улучшить жилищные условия путем приобретения другого жилого помещения[75].

Литовкин В.Н. указывает на то, что из ст. 40 Конституции РФ вытекают три правовые возможности, которые должно воплотить в себе жилищное законодательство – устойчивое пользование жилыми помещениями во всех разновидностях жилищного фонда; обеспечение здоровой и безопасной среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека; возможность непрерывного улучшения жилищных условий в любой разновидности жилищного фонда.

Таким образом, практически всеми авторами подчеркивается многоаспектный характер права граждан на жилище и наличие в связи с этим различных форм и способов его реализации в конкретных правоотношениях.

В рамках жилищных правоотношений возникают самые различные по своей правовой природе права на жилые помещения. В целом в теории предусмотренный в законодательстве (ст. 4 ЖК РФ) состав жилищных отношений справедливо оценен как собирательный, как юридико-технический прием. В этом составе можно выделить целые группы отношений: по пользованию жилыми помещениями; в области обеспечения граждан жилыми помещениями; по управлению и эксплуатации, обеспечению сохранности и ремонту жилищного фонда; связанные с жилищно-коммунальным обслуживанием и другие.

Следует подчеркнуть, что именно отношения по пользованию жилыми помещениями – «сердцевина всей системы жилищных отношений, это – жилищные отношения в собственном смысле», поскольку именно в них реализуется конкретная потребность гражданина в жилом помещении. Трудно не согласиться с мнением О.А. Красавчикова о том, что «ядро жилищных отношений, главный компонент их содержания – это пользование жилищем, проживание в нем».

Отношения по пользованию жилыми помещениями (а, следовательно, и круг прав) неоднородны по составу их участников и своему содержанию. Круг возможных жилищных прав широк и разнообразен. К таковым относятся: право собственности (гл. 18 ГК РФ, раздел II ЖК РФ), право хозяйственного ведения и право оперативного управления (гл. 19 ГК РФ), право пользования жилым

помещением членами семьи собственника, бывшими членами его семьи (ст. 292 ГК РФ, ст. 31 ЖК РФ), право пользования жилым помещением нанимателем и членами его семьи (постоянно проживающими с нанимателем гражданами) во всех жилищных фондах, включая нанимателей специализированных жилых помещений (гл. 35 ГК РФ, гл. 7-10 ЖК РФ) и нанимателей в домах жилищных (жилищно-строительных) кооперативов (ст. 128 ЖК РФ), право пользования жилым помещением членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива и членами его семьи до полной оплаты паевого взноса (гл. 12 ЖК РФ), право пользования жилым помещением по договору пожизненного содержания с иждивением (§ 4 гл. 33 ГК РФ, ст. 34 ЖК РФ), право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ, ст. 33 ЖК РФ), право пользования жилым помещением по договору безвозмездного пользования (гл. 36 ГК РФ), договору аренды (п.2 ст. 671 ГК РФ).

Кроме того, в жилом помещении могут проживать поднаниматели, временные жильцы, опекуны, попечители, подопечные, граждане, состоящие с собственником или нанимателем в трудовых отношениях (домработницы, няни, шоферы и др.).

Перечисленные выше права на жилые помещения считаются жилищными правами, ибо они являются правовой формой удовлетворения жилищных потребностей граждан (непосредственно или опосредованно). В большинстве случаев речь идет о непосредственном удовлетворении жилищных потребностей. А об опосредованности же следует говорить применительно к праву, возникающему по договору аренды, праву хозяйственного ведения и праву оперативного управления, поскольку субъекты указанных прав удовлетворяют не собственные жилищные потребности, а при помощи дополнительных правовых форм создают условия для удовлетворения жилищных потребностей граждан, вступающих в правовые связи с данными субъектами.

Помимо жилищных прав в системе прав на жилые помещения можно указать и на другую группу прав, имеющую иную целевую направленность, например, право ограниченного пользования – сервитут (ст. 277 ГК РФ), право

залога (§3 гл. 23 ГК РФ; ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)), и иные права. Они возникают и осуществляются вне способов и форм реализации гражданами права на жилище.

Безусловно, происходившие в России (на любом этапе) политические и социально-экономические перемены существенно влияли на условия проживания граждан, на формирование нормативной базы, способствующей реализации права граждан на жилище, изменяли содержание жилищных правоотношений, а, следовательно, виды и содержание прав на жилые помещения. На настоящем этапе развития гражданского и жилищного законодательства в целях реализации конституционных положений сложилась определенная система жилищных прав, каждое из которых обладает спецификой, нашедшей свое отражение в основаниях возникновения, содержания и основаниях прекращения права.

В литературе встречаются самые разнообразные классификации жилищных прав. Под классификацией в науке понимается распределение предметов по группам (классам), при котором каждый класс имеет свое постоянное, определенное место. Значение классификации трудно переоценить: она помогает глубже изучить явление, определить его место в ряду однородных, выявить присущие ему закономерности, свойства, признаки. Научная классификация, по точному замечанию В.Б. Исакова, представляет собой «тонкий инструмент проникновения в глубь предмета, в существо свойственных ему закономерностей».

Большинство авторов используют деление жилищных прав на самостоятельные и несамостоятельные, в законодательстве также встречается указание на самостоятельные и несамостоятельные права пользования жилым помещением (ст. ст. 680, 685 ГК РФ). Но при этом в теории нет единства относительно критерия, лежащего в основе такого деления. В частности, В.Р. Скрипко использован критерий зависимости одного права от другого[75]. Грибановым В.П. указано одновременно несколько критериев: срочность прав, зависимость от прав других лиц и различия в объеме прав на

жилые помещения[53]. Чигир В.Ф. особо выделял «вторичные жилищные правоотношения»[83]. По его мнению, их характерной чертой является то, что они носят производный, зависимый характер и прекращаются одновременно с прекращением жилищного правоотношения с самим титульным пользователем. Как правило, такие «вторичные» пользователи приобретают право пользования жилым помещением на определенное время. Аналогичное деление приводится и у ряда других авторов.

Не самостоятельными следует считать права, которые являются зависимыми в основаниях своего возникновения, прекращения и в осуществлении от самостоятельных прав на жилое помещение. То есть прослеживается опосредованность не самостоятельного права пользования правами пользования других субъектов. Из этого, в частности, вытекает и вывод об ответственности других лиц за действия обладателей не самостоятельных прав (например, ст. ст. 680, 685 ГК РФ). Не являются самостоятельными – права пользования членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений; граждан, постоянно проживающих с нанимателем по договору коммерческого найма; членов семьи члена жилищного (жилищно-строительного) кооператива до полной оплаты паевого взноса; права нанимателей, заключивших договор с членами жилищных кооперативов; права лиц, пользующихся жилым помещением, предоставленным арендатором; права поднанимателей и проживающих с ними лиц, права временных жильцов, опекунов, попечителей, вселившихся для выполнения своих обязанностей либо подопечных, вселенных к опекунам и попечителям с этой целью, а также лиц, выполняющих свои трудовые обязанности и в связи с этим проживающих по месту работы (домработницы, няни, шоферы и др.). Основания возникновения, осуществление, порядок и последствия прекращения не самостоятельных прав пользования предопределяются динамикой правоотношения, в содержание которого входит самостоятельное право, и (или) волей обладателя данного

права. Остальные из исследуемых прав могут быть отнесены к группе самостоятельных.

Однако нельзя не заметить, что права на жилое помещение, отнесенные нами к числу самостоятельных, неоднородны по своему содержанию. Подтверждением тому служит и системный анализ положений жилищного законодательства. Так, ст. 51 ЖК РФ в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий называет лиц, не являющихся собственниками жилых помещений, членами их семей, нанимателями и членами их семей по договору социального найма. Это говорит о том, что законодатель выделяет эти права как наиболее стабильные, не ограниченные временными рамками и ничем не обусловленные, в частности, членством в кооперативе, характером работы либо необходимостью получать социальное обслуживание. Указанные в ст. 51 ЖК РФ права следует выделить среди самостоятельных.

Традиционное для российской цивилистики разделение прав на вещные и обязательственные применимо и к жилищным правам. Используемая классификация имеет глубокие исторические корни. Как точно указывается в правовой литературе, существующее в современном российском праве деление имущественных прав на вещные и обязательственные не относится лишь к приемам юридической техники, использованной законодателем в целях удобства упорядочения правовых норм, а представляет собой правовое отражение объективного сущностного различия между указанными категориями прав, причем различия не обыкновенно тонкого, но в то же время чрезвычайно важного.

Отметим, что в науке нет однозначной позиции относительно критериев отнесения прав к числу вещных. В литературе в число традиционных признаков вещных прав включают: абсолютный характер; особый объект – вещь; определение в законе способов и оснований возникновения, видов и содержания вещных прав; специфическое содержание, которое выражается в

непосредственном отношении лица к вещи без участия иных лиц; защита при помощи особых, вещно-правовых исков; приоритет при столкновении с обязательственным правом; переход прав путем передачи вещи; наличие права следования. Таким образом, разграничить вещные и обязательственные права можно следующим образом. Вещные права оформляют принадлежность вещей отдельным субъектам имущественного оборота, закрепляют возможность непосредственного воздействия на вещь, носят абсолютный характер и фиксируют статику имущественных отношений. В вещном правоотношении управомоченное лицо – собственник (или субъект ограниченного вещного права), которому принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения, ему противопоставляется неограниченное число пассивных обязанных субъектов, обязанности которых заключаются в соблюдении запрета на вмешательство в сферу хозяйственного господства обладателя вещного права. Обязательственные права напротив опосредуют динамичные отношения по передаче вещей от одних лиц к другим, выполнению работ, оказанию услуг. Это относительные права, они реализуются в результате совершения гражданско-правовых сделок, правонарушений, не основанного обогащения.

Законодатель относит к числу вещных право собственности и другие ограниченные вещные права, обозначенные в ст. 216 ГК РФ. Поскольку в ст. 216 ГК РФ содержится оговорка, что вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются и иные права, то в юридической литературе считается, что этот перечень не является исчерпывающим. Среди жилищных прав к ограниченным вещным правам, кроме указанных, большинство авторов относят право пользования жилым помещением членами семьи собственника. Толстой Ю.К. называет в числе ограниченных вещных прав право члена кооператива на кооперативную квартиру до ее выкупа, право пользования по договору пожизненного содержания с иждивением или в силу

завещательного отказа [62]. Перечисленные права в настоящее время в качестве вещных закреплены в ЖК РФ.

В литературе встречается позиция, согласно которой право пользования по договору социального найма имеет вещно-правовую природу в силу таких его особенностей, как основания возникновения, пожизненность пользования, стабильность, наличие правомочий распорядительного характера и др. Некоторые правоведы указывают на наличие как обязательственно-правовых, так и вещно-правовых черт этого права.

К числу вещных относятся право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пользования жилым помещением членами семьи собственника, право пользования жилым помещением членом жилищного кооператива до полной выплаты паевого взноса, право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа и по договору пожизненного содержания с иждивением.

Остальные из исследуемых прав являются обязательственными. Следует подчеркнуть, что отнесение ряда прав к числу обязательственных не исключает их осложнение вещно-правовыми элементами (например, возможность предъявления вещно-правовых исков, наличие права следования и др.).

Представляет интерес позиция Д.А. Формакидова, предлагающего конструкцию вещного права проживания, объединившую в себе право пользования жилым помещением членами семьи собственника, право пользования в силу завещательного отказа и по договору пожизненного содержания с иждивением.

Практическая значимость представленной классификации проявляется следующим образом. Способы и основания возникновения, виды и содержание вещных прав, как правило, прямо закреплены в законе, применительно же к обязательственным правам возможно использование общих для всех

обязательств положений и самостоятельное определение их сторонами в договоре.

Следующая классификация жилищных прав изложена В.П. Грибановым, им выделены постоянные и временные пользователи жилыми помещениями. Схожее деление встречаем в работах О.А. Красавчикова[59]. В этой связи можно разделить жилищные права на бессрочные и ограниченные определенным сроком.

Таким образом, многоаспектный характер жилищных прав обусловлен рядом 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.

В теории используется деление жилищных прав на самостоятельные и несамостоятельные, а в законодательстве также встречается указание на самостоятельные и несамостоятельные права пользования жилым помещением (ст. ст. 680, 685 ГК РФ). Но при этом в теории нет единства относительно критерия, лежащего в основе такого деления. Указанные жилищные права в настоящее время в качестве закреплены в ЖК РФ.

## **1.2. Понятие, содержание и цели судебной защиты жилищных прав граждан**

Конституцией Российской Федерации (ст. 46) каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Решения и действия (или бездействие)

органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд.

Каждый гражданин вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом. Граждане России, иностранные граждане и лица без гражданства, являющиеся участниками жилищных отношений на территории Российской Федерации, в равной степени обладают правом на судебную защиту, если они полагают, что их жилищные права нарушены.

Согласно ст. 11 ЖК РФ защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами.

Таким образом, целью защиты жилищных прав граждан РФ являются обеспечение осуществления конкретным лицом принадлежащих ему прав, восстановление положения, существовавшего до нарушения, и возмещение причиненных убытков.

Государство, предоставляя определенные права гражданам, берёт на себя обязанность по защите этих прав. Защита – это деятельность, возникающая в случае наличия конкретного (совершённого) правонарушения, либо устранение такого состояния, которое реально приведёт к наступлению негативных последствий, а также направленная на восстановление нарушенного права.

В начале разговора о защите жилищных прав, необходимо дать толкование понятиям «защита» и «охрана», потому что в юридической литературе часто смешивают эти понятия, в том числе, и применительно к жилищным правам.

Чаще всего теоретики права придают разный смысл этим дефинициям, что связано с разным их использованием в практике правового применения. Плюс к этим двум понятиям используется обычно термин «обеспечение». Он объединяет в систему правовые, экономические, политические, социальные, духовные, иные меры и условия, направленные на более емкое пользование гражданином социальными благами. Правовая литература неоднозначно соотносит данные понятия между собой. Либо исследователи делают их синонимами, либо определяют защиту как более узкий по содержанию термин, а охрану – широкий, либо каждому приписывается свое собственное содержание.

Так, к примеру, В.Я. Бутылин определял «защиту» в качестве принудительного (в отношении обязанного лица) способа воплощения в жизнь права, применяемого в легальном порядке определенным компетентным органом с целью восстановить нарушенное право[47].

Это определение, по замечанию М.В. Мархгейма, не включает в себя конституционный институт самозащиты, который не затрагивает деятельность по защите прав со стороны компетентных органов[64].

Защиту принято рассматривать в литературе как направление деятельности правоохранительных органов. Она выражается в том, что позволяет установить и охранять правопорядок. При помощи этого института права возможна деятельность, обеспечивающая точное и полное выполнение положений законов РФ всеми субъектами, которые в них упоминаются. Защитная функция государства самостоятельна, и это ее свойство выражается в специфических свойствах, которые становятся заметны при сравнении с охранительной функцией.

Прежде отметим, что характерными особенностями судебной защиты прав человека являются:

– наличие определенной совокупности нормативно закрепленных принципов реализации;

– наличие процессуальных механизмов, посредством которых обеспечивается надлежащая защита прав и интересов субъектов права;

– признание высшей юридической силы за постановлениями, принимаемыми в

результате судебного рассмотрения дел о защите прав человека по отношению к иным решениям, принимаемым в рамках иных способов защиты права.

Юридическая и практическая значимость принципов судебной защиты прав человека обусловлена тем, что они имеют родовые признаки, характерные для категории «принципы права». Так, по мнению А.Л. Захарова, основные свойства, которыми обладают принципы права, а соответственно и принципы судебной защиты прав человека, выражаются в следующем [10].

1. Регулятивность, т. е. принципы судебной защиты прав человека определяют поведение людей в области судопроизводства, дают ему направление функционирования и развития, вводят его в определенные рамки, целеустремленно его упорядочивают. В.Н. Кудрявцев и А.В. Наумов очень точно подмечают, что принципы судебной защиты прав человека являются важным инструментом регулирования правовых отношений участников процесса [11, с. 24].

2. Свойство аксиоматичности: принципы судебной защиты прав человека обладают верховенством по отношению к другим нормам права. Все нормы в сфере судопроизводства должны вытекать из принципов.

3. Ненарушаемость: нарушение принципов судебной защиты прав человека должно повлечь обязательную отмену вынесенного постановления. В связи с этим Л.С. Явич от метил, что «пренебрежение принципами, их нарушение законодателем или судом подрывают стабильность системы права,

правопорядка и правоотношений, отрицательно влияют на состояние правосознания, способны нарушить действенное правовое регулирование» [12, с. 110].

4. Универсальность (единство принципов): общие для различных видов судопроизводства.

5. Системность: взаимообусловленность, самостоятельность принципов, изменимость.

6. Нормативность: закрепление принципов судебной защиты прав человека в нормах права.

Анализируя принципы судебной защиты прав человека, необходимо отметить, что относительно источников их закрепления выделяются конституционный, отраслевой и межотраслевой уровни нормативной регламентации. Конституционно-регламентированными принципами судебной защиты прав человека являются: принцип законности, принцип осуществления правосудия только судом, принцип независимости судей, принцип состязательности и равенства сторон, презумпция невиновности, принцип гарантированного предоставления квалифицированной юридической помощи, принцип государственного языка, принцип гласности, принцип уважения чести и достоинства человека, принцип охраны прав и свобод человека, принцип подсудности рассматриваемого дела, принцип обжалования судебных постановлений. Следовательно, на высшем юридическом уровне закрепляются принципы правосудия, принципы судопроизводства, процессуальные принципы, те фундаментальные основы, которые обеспечивают законные гарантии отправления независимого и беспристрастного правосудия, за реализацию и соблюдение каждого принципа ответственно государство в лице судебных органов. Поскольку современные ученые-процессуалисты подразделяют цели судопроизводства на непосредственные (защита прав субъектов, обращающихся к суду) и опосредованные (укрепление законности и право-

порядка, предупреждение правонарушений, формирование уважительного отношения к праву и суду), то на первый план выходит защита прав и законных интересов субъектов, обратившихся к суду за защитой посредством надления суда функцией по отправлению правосудия от имени государства. Нарушение, несоблюдение хотя бы одного из них приводит к невозможности существования институтов: «правосудия», «судопроизводства», «защиты прав человека».

Межотраслевыми принципами судебной защиты прав человека являются: принцип непосредственности, принцип свободы оценки доказательств, принцип непрерывности судебного разбирательства, принцип неизменности состава суда, сочетание принципов устности и письменности, принцип обжалования судебных постановлений. Как видно, к ним преимущественно относятся «принципы судопроизводства» и «процессуальные принципы». Выделение данной классификации имеет и значимый практический аспект, поскольку именно с данными принципами каждый человек сталкивается при участии в том или ином виде судопроизводства, самостоятельно решает вопрос об использовании некоторых из них: возможность предоставления различных доказательств, опираясь на принципы устности и письменности, принцип обжалования судебных постановлений. Знать содержательный аспект каждого принципа очень важно, поскольку реальное отстаивание своей позиции зависит от того, насколько суд, опираясь на конституционные и вышеуказанные принципы, способствует сторонам в поиске истины по делу, насколько грамотно стороны (участники) их реализуют.

Отраслевые принципы судебной защиты прав человека актуализируют значение принципов, определяющих сущность отраслевого процессуального законодательства: относительно уголовного процесса – принцип публичности, презумпция невиновности; относительно гражданского – принцип диспозитивности, презумпция виновности. Опираясь на знания о особенностях данных принципов, стороны (участники) процесса должны выбирать ту или

иную позицию, линию поведения по делу с целью защиты своих прав. Это выражается в объеме предоставления доказательственного материала и возможности самостоятельно завершить процесс достижением желаемого сторонами результата.

Считаем, что полноценной реализации вышеперечисленных «принципов правосудия» и «принципов судопроизводства» способствуют «процессуальные принципы». Данные принципы призваны обеспечить подсудность и подведомственность рассматриваемых дел во избежание двойственности выносимых решений, а также обеспечить присутствие всех заинтересованных в рассмотрении дела лиц. Они призваны регламентировать независимость организации и деятельности суда с позиций законности. Таким образом, фундаментальное практическое значение при осуществлении судебной защиты прав человека в судах общей юрисдикции занимают процессуальные принципы.

Процессуальные принципы выделяются относительно той цели, которую они играют при отправлении правосудия. Именно процессуальные принципы определяют четкие нормативные требования к поступательному поведению участников процесса, нацеленных на отстаивание интересов в рамках того или иного вида судопроизводства.

Центром любого охранительного или защитного действия со стороны государства, на основании конституционных принципов становится человек и гражданин. Иногда таким субъектом может стать само государство, либо какая-то из его структур. Обе рассматриваемые функции должны устанавливать режим законности в качестве постоянного состояния системы в правовом государстве. Только при этом состоянии возможна полноценная защита прав и свобод гражданина. Это то общее, что объединяет обе функции.

Правоведы традиционно различают защиту и охрану субъективного права, либо, по-другому, охраняемый законом интерес. Любое право или

свобода охраняются постоянно, защита предполагается только в случае их нарушений. Защиту можно рассматривать в качестве момента охраны, как одну из ее форм. В этих понятиях не усматривается совпадений, поскольку охрана — это установление общего правового режима, а защита — те меры, которые предпринимаются в случаях, когда права и свободы человека нарушены или оспорены.

Как считает С.Т. Максименко, защиту гражданских прав можно рассматривать как одно из нескольких правомочий собственника. Он видит защиту в качестве функции, либо пресечения, либо восстановления. Гражданское субъективное право включает данное правомочие в свой состав и в этом смысле защиту можно представить не правом субъекта обращаться всякий раз в компетентный орган за защитой, а правом получать эту принудительную защиту в целом.

Такой автор как Григорец И.В. право на защиту рассматривает с точки зрения материально-правой наполненности содержания[53]. В него входят мысли ученого: самозащита гражданского права, в которую включаются возможности использования дозволенных законом средств собственного обязательного воздействия на нарушителей права; защита его права своими действиями фактического порядка. Кроме того, возможно применение собственно управомоченным лицом или органом юридических мер, воздействующих на нарушителя права. Также у субъекта всегда существует возможность обращения в компетентные органы государства или общественные органы для того, чтобы понудить обязанное лицо к необходимому поведению.

Институт защиты гражданских прав исследует не только гражданское право, но гражданский процесс, в связи с этим фактом многие ученые понимают право на защиту, как право на иск. По справедливому замечанию О.В. Иванова, особенностью института защиты гражданских прав является то, что стоит на границе между материальным и процессуальным правом.

Как считает О.В. Иванов и другие правоведы, это включает дополнительную гарантию, а также ведет к образованию единого механизма защиты любого гражданского права [56].

Применительно к жилищным правам граждан сам термин «охрана жилищных прав» может включать в себя: предупреждение нарушения жилищных прав, которое осуществляется при помощи мер как правового, так и политического, экономического и организационного характера; пресечение действий, которые направлены на нарушение жилищных прав или создают реальную угрозу нарушения последних, осуществляются при помощи мер правового характера.

Разделение понятий «охрана» и «защита» жилищных прав обладает еще и существенным практическим смыслом.

Например, в связи с тем, что отсутствует посягательство на жилищные права, к их охране, а не к защите, можно отнести возможность сохранения права пользования жильем за бывшими членами семьи собственника этого жилья в случае, когда у бывших членов семьи собственника нет оснований к приобретению или осуществлению права пользования другим жилым помещением, или когда имущественное положение, а также другие обстоятельства не дают возможности ему обеспечить себя другим жильем.

Однако данное положение обычно не считается охраной, а защитой жилищного права, потому что она происходит только тогда, когда бывший член семьи собственника жилого помещения обращается в суд, чтобы сохранить за собой соответствующее право пользования жилым помещением на какой-то срок, однако такая ситуация очень редко встречается в правоприменительной практике. Более распространенной является другая ситуация: если собственник жилого помещения подает исковое заявление о признании бывшего члена семьи утратившим право пользования жилым помещением, либо выселении из своего жилого помещения или снятии с регистрационного учета.

Бывший член семьи собственника (как правило, супруг) просит сохранить за ним право пользоваться жилым помещением. Так как в этом случае присутствуют действия, которые создают реальную угрозу нарушения прав пользования жильем бывшим членом семьи собственника, то имеет место не охрана, а защита жилищных прав.

К институту охраны жилищных прав многие авторы причисляют случаи сохранения юридической силы, а также неизменности условий договоров социального найма жилого помещения в тех случаях, когда происходит переход права собственности на жилое помещение, либо права хозяйственного ведения, а также права оперативного управления.

Между тем, суды замечают, что факт проживания нанимателя в случае, когда исполняются условия осуществления всех его предусмотренных в законе прав и обязанностей, при осведомленности и согласии управомоченных на то органов, автоматически приводит к сохранению условий договора социального найма. От случая охраны жилищного права, рассмотренного выше, здесь в ней необходимости нет, так как для того, чтобы сохранить и обеспечить права нанимателя по договорам социального найма дополнительного судебного решения не нужно.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что охрана и защита жилищных прав различаются по содержанию. Охрана осуществляется до нарушения прав гражданина, а защита – после.

Некоторая часть правоведов понимает под содержанием термина «Защита жилищных прав» пресечение действий, направленных на нарушение жилищных прав или создающих реальную угрозу их нарушения, осуществляемое мерами правового характера.

Другие авторы полагают, что защита прав - это деятельность, возникающая при наличии конкретного (совершенного) правонарушения, либо устранение такого состояния, которое приведет к наступлению негативных

последствий, а также направленная на восстановление нарушенного права. В тех случаях, когда появляется необходимость защиты, обычно всегда присутствуют правонарушитель и лицо, чьи права и законные интересы нарушаются. Таким образом, наличие оснований для защиты жилищного права предполагает, что выявлен субъект, объект защиты, а также основания (правовые нормы) и процессуальные действия (форма защиты).

Жилищным законодательством применяется большое количество мер защиты субъективных жилищных прав. От мер ответственности меры защиты отличает то, что они являются правовыми средствами принудительного воздействия, направленными на охрану и защиту прав, а также законных интересов их носителей, применяются к субъекту независимо от его вины и не влекут для него некомпенсируемых лишений личного либо имущественного характера (например, признание недействительной сделки с жилым помещением).

Некоторые меры защиты в жилищных правоотношениях не связаны с правонарушениями (например, вселение лица в результате ошибки и в последующем выселение их из жилья). Меры защиты часто выступают в качестве мер самозащиты (к примеру, ограждение неприкосновенности жилища), мер оперативного воздействия (к примеру, отказ наймодателя недобросовестному нанимателю продлить договор на новый срок), мер государственно-принудительного воздействия (к примеру, досрочное расторжение договора, учитывая вину нанимателя).

Так, к примеру, чтобы правильно отграничить признание жилищного права от признания недействительными актов, касающихся жилищных правоотношений, важно учесть некоторые моменты.

До момента предоставления гражданину индивидуального жилого помещения или имеющегося в наличии жилья, возможно нарушить лишь

административные жилищные права (например, постановка на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий).

Как полагает Верховный Суд РФ, на этапе постановки гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении нет спора о праве на конкретное жилое помещение, так как жилищные правоотношения до этого не возникли, поэтому, указанные отношения публичного характера, поскольку гражданин оспаривал действия органа власти[10].

Административное жилищное право не подлежит защите при помощи признания права по причине особенной публичной природы этих прав. К примеру, правоведы предлагают «вынести» право на получение ордера на вселение в жилое помещение за пределы жилищных отношений по пользованию жилыми помещениями.

Неправильно использовать способ «признание права» и при защите конституционного права, связанного с жилищным правоотношением. Способы защиты жилищного права должны приводить граждан к реальному восстановлению оспариваемых или нарушенных прав и не быть декларативными.

Иногда суд необоснованно использует признание права в качестве некоторого промежуточного способа защиты: к примеру, сначала следует признание права на выплату, а потом идет истребование выплаты или сначала признание права находиться в очереди, в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, затем обязанность компетентных органов поставить гражданина в данную очередь.

Поэтому необходимо применять тот способ защиты жилищных прав, который может непосредственно привести к нужному истцу результату, разумеется, когда оспариваются или нарушаются его права, а требования обоснованы. В подобных случаях довод о наличии у истца соответствующих

жилищных прав должен быть положен в обоснование иска, но не в существо требования.

Следовательно, если жилищным законодательством устанавливается конкретный способ защиты за конкретное нарушение, то необходимо использовать способ, который предусмотренный в законе. В иных случаях признание права использовать нет необходимости, если нарушенное право можно восстановить, применяя другие способы защиты.

## ГЛАВА 2. СПОСОБЫ СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН

### 2.1. Виды и особенности способы судебной защиты жилищных прав граждан

Субъекты жилищных правоотношений могут свободно выбирать способ их защиты. Верховный Суд Российской Федерации сформулировал по данной проблеме свою точку зрения: «... в силу ст. 9 ГК РФ граждане по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права. Выбор одного из способов защиты гражданских прав, предусмотренных ст. 12 ГК РФ, принадлежит не суду, а истцу, который и определил в исковом заявлении избранный им способ защиты своего права»[10].

К особенностям защиты жилищных прав ученые относят их разделение на общие и специальные способы защиты. Рассмотрим общие положения и систематизацию способов защиты прав в жилищном законодательстве РФ.

Общие способы защиты гражданских прав законодатель предусмотрел в ст. 12 Гражданского кодекса РФ, как говорилось ранее. В ст. 11 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) перечисляются способы защиты жилищных прав, повторяющие некоторые из положений ст. 12 ГК РФ. Используя способы защиты, перечисленные в жилищном законодательстве, можно прибегнуть к:

- признанию жилищного права;
- восстановлению положения, которое существовало до нарушения жилищных прав;
- пресечению действий, которые нарушают жилищное право или создают угрозу для его нарушения;
- возмещению убытков;
- самозащите жилищных прав;

- прекращению или изменению жилищных правоотношений и т.д.

Выбрать способ защиты возможно, руководствуясь двумя обстоятельствами: спецификой защищаемого права и характером правонарушения. Кроме этого, выбирая способ защиты необходимо учесть, что жилищное отношение носит длящийся характер.

Для того чтобы восстановить нарушенные жилищные права применяют также и специальные способы их защиты. Они следуют из существа жилищных правоотношений, применяются лишь при нарушении жилищных прав. Эти способы законодатель заключил в отдельные охранительные нормы Жилищного кодекса. В случаях, когда кто-либо нарушает вещное право на жилое помещение, возможно применение известных способов защиты вещного права: виндикации, предъявления иска, признания права или иска об освобождении имущества от ареста. Анализируя специальные способы защиты невозможно обойти вниманием разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Постановление № 14).

Применение специальных способов используется обычно при разрешении споров о признании права на жилое помещение, о выселении из жилого помещения, о прекращении права пользования помещением бывшего члена семьи собственника этого жилого помещения, о сохранении права пользования за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения, об изъятии жилого помещения собственника путем выкупа в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, о признании недействительным решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма и заключенного на его основании договора социального найма, о принудительном обмене занимаемого жилого помещения, о признании

обмена жилыми помещениями недействительным и др. Самым распространенным способом защиты, который используется в судебной практике считается выселение без предоставления другого жилого помещения (ст. 35, 91 ЖК РФ), по договорам коммерческого или социального найма.

Юридическая природа этой санкции является мерой ответственности. Реализуя данную меру правового воздействия, нарушитель субъективного жилищного права лишается права пользоваться жилым помещением, это характерно для ответственности в целом.

В п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» также обращается внимание на то, что данную санкцию можно рассматривать как крайнюю меру ответственности, которую применяют, если установлен факт систематического совершения противоправных виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи. Основание для применения такой меры ответственности является гражданское правонарушение, в качестве условий ответственности рассматривают вину и противоправность. Противоправное действие в указанном выше случае выражается в использовании правонарушителем жилого помещения не по его прямому назначению (к примеру, квартира используется для офиса, склада и т. д.), субъект неоднократно систематически нарушает права и законные интересы соседей (к примеру, нарушаются правила пожарной безопасности) или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, разрушает его.

Результатом применения анализируемой санкции является пресечение данных действий, т. е. восстановление прав соседей, иных заинтересованных лиц. По смыслу рассматриваемой статьи выселению подлежит только виновный в указанных действиях, но не члены его семьи (если не установлена их конкретная вина).

Применение такого способа защиты, как восстановление положения, существовавшего до нарушения, часто применяется совместно с выселением без предоставления жилого помещения. Так, в случае незаконного вселения в жилое помещение лица без согласия нанимателя и (или) членов его семьи, а также наймодателя, когда оно было необходимо (ст. 7 ЖК РФ), указанные лица вправе потребовать восстановления прежнего положения (устранения нарушений) и выселения данного незаконно вселившегося лица.

В п. 20 Постановления № 14 предлагается использовать возмещение убытков в случае изъятия жилого помещения у собственника путем выкупа при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, которые возникли у собственника в связи с переездом, изменением места проживания, временным пользованием другим помещением и т. п. Об этом же речь идет и в ст. 32 ЖК РФ.

Однако изъятие жилого помещения является правомерным действием. А возмещение убытков - это результат нарушения права, поэтому в строгом смысле слова употребление категории «убытки» следует признать некорректным. По крайней мере, в юридическом смысле слова возмещение убытков может быть в результате неправомерных действий нарушителя. Подобная логическая коллизия возникла, по-видимому, в связи с тем, что возмещение убытков используется законодателем как прием юридической техники, с помощью которого возможна компенсация расходов, возникших у лица, в том числе в результате правомерного действия. Следует отметить, что этот прием использован и в других статьях ЖК РФ, а также в ГК РФ.

Можно согласиться с теми авторами, которые полагают, что учитывая общее правило о ретроспективном применении способов защиты гражданских прав (ст. 12 ГК РФ) адекватнее будет использовать формулировку «компенсация необходимых затрат», а не возмещение убытков. В противном случае юридическое значение подобного способа защиты становится размытым

и по сути, приближается к экономическому пониманию термина «убытки» (т.е., любые расходы, в том числе и те, что возникли в результате меняющейся ситуации на рынке, либо собственных непрофессиональных действий).

Еще один способ защиты – признание сделки недействительной, применяется в случаях совершения незаконного обмена жилыми помещениями нанимателями этих помещений (ст. 75 ЖК РФ). В таких случаях суд может признать обмен недействительным. Основанием для такого решения может служить: фиктивность сделки, совершение обмена под влиянием обмана или заблуждения и др. Суды в этих ситуациях иногда применяют реституцию с целью восстановить положение, существовавшее до нарушения. Недействительным признаются решения о предоставлении жилого помещения по договорам социального найма в случаях, когда граждане предоставляют не соответствующие действительности сведения, подтверждающие их нуждаемость в жилом помещении, либо нарушаются права других граждан на данное жилое помещение или совершаются неправомерные действия должностными лицами в момент решения вопроса о предоставлении жилого помещения. В перечисленных выше ситуациях может признаваться недействительным и договор социального найма, который был заключен на основании решения о предоставлении жилого помещения. Соответственно, граждане, которые проживают в нем, будут, скорее всего, выселены.

Жилищные права могут нарушаться и в результате захвата жилых помещений. В этих случаях возможно применить такой способ защиты, как самозащита жилищного права. Для реализации этого способа необходимы самостоятельные действия собственника недвижимого имущества. Особенностью данного способа защиты является то, что его применяют в процессе нарушения жилищного права. Например, в состояниях необходимой обороны или действий в состоянии крайней необходимости. Наличие в

действующем гражданском и жилищном законодательстве данных способов защиты гражданских прав способствует установлению стабильности жилищных отношений, восстановлению нарушенных жилищных прав и (или) наказанию их нарушителей.

К примеру, признание права называется в качестве способа защиты и в общих положениях ГК РФ (ст. 12) и повторяется отдельно среди других способов в ст. 11 ЖК РФ. Самым первым в перечне способов защиты находится признание права.

Сложности использования указанного способа защиты жилищных прав, ученые связывают с тем, что нормами жилищного законодательства непосредственно не установлен ни один случай его применения.

Способ часто используется ошибочно в тех случаях, когда законодателем прямо определен другой способ защиты. К примеру, в ч. 4. ст. 74 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) предусматривается, что отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями, возможно обжаловать в суде.

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» отмечается, что такой спор подлежит рассмотрению в судебном порядке по правилам искового производства (п. 34).

Несмотря на это, граждане, получив отказ наймодателя дать согласие на обмен, обращаются в суд с иском о признании права на обмен жилыми помещениями. Хотя Жилищный кодекс РФ однозначно установил способ защиты в таких ситуациях – возможность оспорить отказ наймодателя. Из анализа судебной практики можно заключить, что в случаях, когда происходит нарушение преимущественного права покупки жилых помещений, находящихся в долевой собственности, тоже по ошибке используют признание

права. Собственник обращается в суд с иском о признании преимущественного права покупки. Однако в ст. 250 ГК РФ прямо указывается другой способ защиты - требование о переводе прав и обязанностей покупателей на себя.

Кроме признания права правоведа выделяют еще один способ - негативное признание права. Негативное признание - требование о признании лица, не приобретшим жилищное право.

Однако ст. 103 ЖК РФ, как полагают юристы, содержат большое количество ошибочных и неточных формулировок, применяя эту норму на практике, существует опасность нарушить жилищные права граждан. Так жилищным законодательством предусматривается возможность выселения указанных в ч. 2 ст. 103 ЖК РФ лиц, с предоставлением им иных жилых помещений.

Реализация специальных способов защиты жилищных прав на практике вызывает много вопросов, которые связаны с несогласованностью правовых норм, особенностью их применения и другими спорными моментами. Рассмотрим некоторые из этих проблем.

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 способы защиты в ст. 11 ЖК РФ не указаны. К таким способам правове ды относят:

- 1) вселение;
- 2) выселение;
- 3) признание лица утратившим право пользования жилым помещением;
- 4) принудительный раздел или обмен жилого помещения;
- 5) нечинение препятствий в проживании;
- 6) признание ордера не действительным.

К примеру, отношения, которые возникают на этапах заключения, исполнения и прекращения договора в жилищной сфере, равно как и отношения, которые возникают в процессе реализации права собственности на жилые помещения, носят гражданско-правовой характер. Соответственно эти правоотношения регулируются исключительно нормами гражданского права.

Отношения, которые возникают в процессе непосредственного пользования жильем: его содержание, обеспечение соблюдения правил безопасности, выполнение градостроительных, противопожарных, экологических и других требований, регулируются нормами административного права с ярко выраженным публичным характером регулирования.

Если рассматривать нормы ст. 29 Жилищного кодекса РФ, которые регламентируют выселение собственника из занимаемого им жилья за самовольное переустройство и (или) перепланировку, легко заметить двойственность их реализации на практике. Факт самовольной перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме, влечет административную ответственность по ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ. Однако прошедший суд вправе сохранить переустроенным и (или) перепланированным жилое помещение, когда этим самым не наносится ущерб и не происходит нарушения прав и законных интересов граждан, или отсутствует угроза их жизни и здоровью.

В целом, нормы ст. 29 Жилищного кодекса РФ сформулированы с привлечением правил, содержащихся в ст. 293 ГК РФ.

Статьей 293 ГК РФ, как уже отмечалось ранее, предусматривается принудительное изъятие жилого помещения, в том случае, когда его используют не по назначению, если нарушают права и интересы соседей, в случае, когда бесхозяйственно обращаются с жильем, и это приводит к его разрушению (перечень закрытый и случаев переустройства и перепланировки в нем не содержится). Однако ст. 293 ГК РФ является одним из частных случаев принудительного изъятия у собственников имущества, установленных в ст. 235 ГК РФ. При этом перечень носит закрытый характер и его нельзя толковать расширительно. В этом случае возможность применения ст. 293 ГК РФ логично рассматривать в случае переустройства жилья, когда в связи с этими обстоятельствами нарушаются права, либо интересы соседей или же переустройство можно считать разрушением жилья связанным с бесхозяйственным обращением. Положения подобного характера в гл. 4 ЖК РФ не содержатся. Поэтому, реализовать положения п. 1 ч. 5 ст. 29 возможно только при внесении изменений в ст. 293 ГК РФ, либо в ст. 235 ГК РФ. В соответствии с этими двумя статьями принудительное изъятие жилья могло бы допускаться также в случаях его самовольного переустройства.

## **2.2. Защита права на жилое помещение**

Любое право, к которым относится и всякое гражданское субъективное право, имеет реальное значение для субъекта в том случае, когда оно может защититься и действиями лично управомоченного лица, и в случае необходимости действиями государственных и прочих уполномоченных органов. Юридическая наука сформировала не одну точку зрения на имеющиеся право на защиту.

Статья 2 Конституции Российской Федерации отражает приоритет в нашей стране таких ценностей как охрана и защиты прав человека: «Человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина – обязанность государства». Также и статья 35 Конституции РФ гарантирует защиту частной собственности, как граждан, так и юридических лиц, которые имеют частную организационно – правовую форму собственности. Российское законодательство также гарантирует и судебную защиту прав и свобод гражданина, что отражено в статье 46 Конституции РФ. Пункт 2 статьи 2 Гражданского кодекса РФ воспроизводит правовую норму, заложенную в Конституции о защите нематериальных благ.

В соответствии с одной из этих точек зрения – право на защиту – элемент (правомочие), которое входит в содержание практически любого субъективного гражданского права. В соответствии со второй точкой зрения – право на защиту – это самостоятельное субъективное право. Можно сказать, что более расширенно и правильной считается первая точка зрения, особенно если учитывать аргументы, приведенные в обоснование этой позиции:

- в первую очередь необходимо отразить то обстоятельство, что право на защиту никаким образом не может иметь полностью самостоятельного значения, ведь в этом случае отсутствует благо, защищать которое оно призвано;
- во-вторых, важным является то, что без защиты невозможно существование любого права, так как само право правом не может быть призвано, когда нет возможности его защитить.

Анализируя вышесказанное право на защиту необходимо рассматривать его в качестве неотъемлемого правомочия, которое составляет один из элементов содержания субъективного гражданского права. Если следовать этой позиции, то, как было отмечено ранее, структура субъективного гражданского

права содержит в себе три элемента, к которым относится правомочие на осуществление собственных действий, правомочие на то, чтобы требовать от обязанных лиц определенного поведения и правомочие притязания, которое, и является правом на защиту.

В этом случае порядок и пределы применения какого-либо конкретного способа по осуществлению защиты гражданского права, напрямую зависят от того, что содержит защищаемое право и характера нарушения этого права. Это также свидетельствует о существующей непосредственной связи между природой защищаемого права и правомочия на защиту, о том, что право на защиту не существует как бы само по себе.

Законодательство употребляет самые разные термины для того, чтобы обозначить защиту субъективных прав: к ним относятся такие понятия, как «мера», «способ», «средство» или «форма». Характерно, что юридическая наука выше озвученные понятия воспринимает как идентичные.

Защита гражданских прав является важнейшей категорией теории как гражданского, так и гражданско-процессуального права.

Защиту гражданских прав необходимо воспринимать более широко, чем она отражена в тексте статьи 12 ГК РФ, что особенно ярко отражено в первом способе защиты прав, которым является признание субъективного права.

Признание права как способ защиты гражданских прав считается универсальным. Иски о признании права собственности рассматриваются арбитражными и другими судами, это следует из смысла п.5 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 февраля 2004 г. № 76 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение», где указывается, что возможно признание права в отношении права собственности, права хозяйственного ведения, а также обязательственных прав, например, права договора.

В частности, права собственности на жилое помещение, служит необходимой предпосылкой, обеспечивающей принудительное осуществление других требований, например, требований о выселении лица, незаконно занимающего помещение.

В качестве аргумента можно привести следующий пример из практики. В ноябре 2018 г. Ленинский районный суд Тюмени рассмотрел иск о признании права собственности на квартиру, о признании недействительными свидетельств о праве на наследство и о регистрации права собственности. Как выяснилось, спорная квартира принадлежала на праве собственности О., который умер в июне 2016 года. В январе 2017 г. его наследники – жена и два сына – получили свидетельства о праве на наследство по закону 1/3 доли спорной квартиры каждый. Однако позднее один из сыновей умершего узнал, что при жизни его отец составил завещание, заверенное в установленном законом порядке, в котором ему завещалась вся спорная квартира. Мать знала об этом и скрыла от всех, так как хотела разделить наследство поровну между наследниками по закону. В судебном заседании факт составления завещания подтвердился, и суд удовлетворил требования истца, признав за ним право собственности на спорную квартиру и обязав Федеральную регистрационную службу Тюменской области зарегистрировать это право.

Следует отметить, что истец (наследник по завещанию) проживал в спорной квартире, и потому ему совершенно не требовалось, воспользовавшись фактом признания за ним права собственности на квартиру, совершать какие-либо действия, например, истребовать ее у неправомочных обладателей или выселять их и т.п. Хотя не исключено, что в дальнейшем собственнику понадобится сделать это.

Поэтому иск о признании права собственности, безусловно, самостоятельный способ защиты гражданских прав, имеющий свою специфику. Его может использовать собственник, права которого не признаются третьими

лицами, а также согласно ст. 305 ГК РФ и титульный владелец имущества. При этом важно, в каких отношениях состоит предполагаемый собственник с указанными третьими лицами – в договорных или вне договорных, поскольку иск о признании права является внедоговорным требованием собственника имущества, не связанным с требованием о возврате имущества или об устранении иных препятствий, не связанных с лишением владения.

Кроме того, применение такого способа защиты, как признание права, не может быть ограничено сроком исковой давности. Как отмечает С.Ю. Стародумова, речь идет только о признании права, так как общеизвестно, что существование субъективного права бессрочно и если необходимо только подтверждение факта принадлежности права управомоченному лицу без истребования имущества из незаконного владения, то применение срока исковой давности нецелесообразно[76]. Все сказанное позволяет утверждать, что с точки зрения защиты права на жилые помещения признание права реально необходимо.

Истец в соответствии с гражданским законодательством должен обращаться с требованием о признании права не конкретно к ответчику, а в суд, так как именно суд, является юрисдикционным органом, который должен подтвердить (вынося соответствующий акт) факт наличие или отсутствие спорного права у истца. Следовательно, признание права осуществляется лишь только в судебном порядке.

Приведем классический пример признания субъективного права: собственник квартиры, который пожелал её приватизировать и продать, как, оказалось, утратил документы, и соответственно при отсутствии данных правоустанавливающих документов, не смог распоряжаться квартирой по собственному усмотрению. Следовательно, признание права в этом случае и становится средством для создания необходимых условий реализации права на квартиру.

Очень часто требование о признании права обладает индивидуальным самостоятельным значением и не может быть поглощено другим способом защиты. Всё это говорит о том, что признание права распространённый способ защиты права собственности, и кроме этого и других прав, таких как абсолютные права (авторства, хозяйственного ведения и т.д.) и относительные права.

Второй способ защиты прав, представленный в статье 12 ГК РФ, называется «...восстановлением положения, которое существовало до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения». Восстановление положения, которое существовало до нарушения права, приводит к восстановлению прав – в гражданском праве это называется виндикационным иском. Примером является истребование имущества, находящегося в чужом незаконном владении, что отражается в ст. 301 ГК РФ. Примером также является и выселение лиц, которые самоуправно заняли жилое помещение. Необходимо отметить, что восстановление положения, которое существовало до нарушения права, осуществляется и в судебном, и также и во внесудебном порядке.

Согласно общего правила виндикационный иск является иском невладеющего собственника к собственнику владеющему и связан с истребованием из незаконного чужого владения определенного имущества. При таком иске истец по делу – собственник имущества, который должен доказать, что имущество принадлежит собственнику на праве собственности.

Также распространённым способом защиты субъективных прав становится пресечение действий, которые нарушили право или создали угрозу этому нарушению. Этот способ защиты, также как и признание права, можно применять в сочетании с прочими способами защиты, такими как взыскание убытков и неустойки. При этом этот способ защиты чаще всего применяется в тех случаях, когда собственник защищается от действий, которые не связаны с

лишением владения, то есть негативный иск, направленный на защиту права пользования и распоряжения имуществом, что находит отражение в ст. 304 ГК РФ.

Следующим – третьим – способом защиты гражданских прав является признание оспоримой сделки недействительной. К этому же способу относятся и применение последствий признания сделки недействительной, и последствия недействительности ничтожной сделки. К этому способу защиты прав, связанных с его правовой природой, относится и такой способ защиты прав, каким является восстановление положения, которое существовало до нарушения права, т.е. переходит во второй способ защиты прав, перечисленных в ст. 12 ГК РФ.

Четвертый способ – признание не действительным акта государственного органа или органа местного самоуправления. Это самостоятельный способ защиты, к тому же это индивидуальный способ, так как регулируется отдельной 13 статьей ГК РФ и корреспондирует со ст. 46 Конституции РФ. Наличие этого способа защиты показывает, что лицо, чьи гражданские права или интересы которых нарушаются изданием правового акта, который не соответствует закону или другим правовым актам, могут быть обжалованы в суде.

Требование о признании незаконного акта недействительным можно сочетать и с другими мерами защиты, к примеру, с требованием о возмещении убытков. Также они могут носить и самостоятельный характер, в случае, когда интерес субъекта права сводится всего лишь к констатации факта недействительности акта, который препятствует, к примеру, в реализации права.

Следующим способом защиты является присуждение к исполнению обязанности в натуре, которое именуется в гражданско-правовой литературе реальным исполнением. Данный способ характеризуется тем, что нарушитель обязан по требованию потерпевшего в действительности исполнить действия,

зафиксированные как обязательства в тексте договора. Выплата денежной компенсации противопоставляется реальному исполнению в натуре. Реальное исполнение подразумевает, что потерпевший может получить в качестве компенсации оказание услуг, передачу вещей, исполнение подрядных работ и т.д., то есть действия должны быть совершены в физическом смысле.

Только в том случае, когда реальное исполнение полностью утратило интерес для кредитора, либо его исполнение становится объективно невозможным для этого потерпевшего, этот способ, как указывает Л.Б. Ситдикова, «...может быть заменен другим способом защиты – по выбору потерпевшего кредитора»[74]. Как далее отмечает вышеприведенный автор, особенность данного способа защиты гражданских прав состоит в том, что он призван обеспечить именно реальное исполнение обязательств. При этом он тем не менее не получил широкого применения в судебной практике.

Это связано с несколькими причинами. Во-первых, исполнение очень часто при нарушении сроков теряет весь смысл или становится невыгодным экономически для управомоченных лиц. К примеру, просрочка в передаче игрушек к новому году на основании договора купли-продажи, приводит к бессмысленности исполнения этой обязанности после окончания новогодних праздников. Также можно отметить, что поставка дизельного топлива (летнего) зимой делает эту поставку экономически невыгодной, нерентабельной.

Помимо этого, в условиях, когда между нарушением права и вступлением решения в законную силу может пройти длительный период и значимость того, что присудят исполнить обязанность в натуре для управомоченного лица становится все менее актуальной. К тому же для того, чтобы суд принял решение о присуждении исполнения обязанности в натуре нужно установить, возможность нарушителю исполнить эту обязанность, а это очень сложная и долговременная процедура.

К наиболее важным способам защиты можно отнести также возмещение убытков и взыскание неустойки. Данные способы защиты субъективных гражданских прав являются самыми распространенными мерами по защите гражданских прав. Указанные способы по защите прав находят применение и в договорных, и во внедоговорных правоотношениях. Доминант в данных способах защиты прав становится имущественный интерес потерпевшего, представленный в виде денежной компенсации, которая связана с имущественными потерями.

Таким образом, в Гражданском законодательстве предусмотрен ряд средств, применяемых при нарушении права собственности, вещных прав и защите имущественных интересов собственника. В зависимости от правового института, они могут подразделяться на обязательственно-правовые и вещно-правовые.

Обязательно-правовые средства защиты прав собственника. Это иск о возмещении причиненного собственнику вреда, иск о возврате вещей, предоставленных в пользование по договору и иск о возврате неосновательно приобретенного имущества.

Вещно-правовые средства защиты прав собственника. Это иск о признании права собственности, иск об истребовании имущества или иск об устранении нарушений владения. Самыми частыми исками в арбитражных спорах, как правило, бывают иски о признании прав собственности. Являясь вещно-правовым средством защиты права собственности, иск о признании права собственности определяется как внедоговорное требование об уведомлении третьих лиц факта принадлежности истцу права собственности на спорное имущество. При иске о признании прав собственности чаще всего ответчиком по иску выступает третье лицо, которое может заявлять свои права на вещь, а также может просто не признавать за истцом вещного права на

имущество. Самое главное в признании прав собственности это подтверждение истцом своих прав на имущество.

### **2.3. Расторжение договора найма на жилое помещение и его последствия**

В соответствии с Конституцией РФ, право на жилище охраняется и обеспечивается государством. Признается недопустимым лишения жилища вне порядка и оснований, предусмотренных действующим законодательством, определенными положениями ГК РФ и ЖК РФ.

В соответствии со ст. 671 ГК РФ, наймодаделец (собственник жилого помещения или управомоченное им лицо) обязуется передать во владение и пользование за денежное вознаграждение нанимателю жилое помещение.

В тех случаях, когда лицу предоставляется жилье, находящееся в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилых помещений, с нанимателем заключается договор социального найма жилых помещений.

Порядок его заключения и расторжения законодательно закреплён в третьем разделе Жилищного кодекса РФ. Из анализа положений указанного раздела следует, что предусмотрена только письменная форма договора, с его заключением на нанимателя возлагаются такие обязанности как: содержание и обеспечение сохранности жилого помещения, соблюдение правил проживания и пользования жилым помещением, своевременная оплата коммунальных услуг и многие другие.

Объектом договора является изолированное жилое помещение, что обязательно для договора коммерческого найма.

Объект договора социального найма находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном).

В качестве наймодателя выступает орган государственной власти Российской Федерации и ее субъекта или местного самоуправления, нанимателем может быть физическое лицо.

По требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.

Проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и выполняют все обязанности, определенные в договоре, наравне с нанимателем.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами.

Договор социального найма носит бессрочный характер.

Норма ч. 3 ст. 60 ЖК РФ предусматривает дополнительные гарантии для нанимателей. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения такого договора.

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия. Согласно ч. 1 ст. 61 ЖК РФ наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК РФ). Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о

предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования (ч. 1 ст. 63 ЖК РФ). Типовой договор утверждается Правительством России. Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжения или изменения условий договора социального найма жилого помещения (ст. 64 ЖК РФ).

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- передать наемателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- проводить капитальный ремонт жилого помещения;
- обеспечивать предоставление наемателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма выполняет и иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения. В соответствии со ст. 66 ЖК РФ наймодатель, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность согласно законодательству.

Расторжение договора социального найма жилого помещения возможно как в добровольном (по соглашению сторон), так и в принудительном порядке. Порядок расторжения определен ст. 83 Жилищного кодекса РФ при учете правил расторжения договора, определенных гражданским законодательством.

Расторжение указанного договора по соглашению сторон происходит во внесудебном порядке и кроме автономии воли сторон ничего не подразумевает. Также расторжение договора может происходить и в связи с заключением иного договора – обмена, или в связи с проводимыми в доме реконструкционными работами или капитальным ремонтом. В таком случае, законодателем предусмотрена процедура выселения лица с занимаемого жилого помещения, с предоставлением ему иного благоустроенного помещения.

Принудительное расторжение договора социального найма жилого помещения и выселение из него граждан по требованию наймодателя или органов государственной власти и органов местного самоуправления возможно только при наличии определенных условий.

Во-первых, совершение нанимателем противоправных действий. Под определение противоправных действий со стороны нанимателя в данном случае попадают: отсутствие оплаты коммунальных платежей за период времени превышающий шесть месяцев; нарушение правил пользования жилым помещением и его повреждение по вине нанимателя или лиц, за которых он несет ответственность; систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, создающее препятствие к совместному проживанию; использование жилого помещения в иных целях, не предусмотренных договором.

Следует отметить, что в соответствии с действующим законодательством по делам о выселении граждан предусмотрен досудебный порядок урегулирования данного спора. Наймодатель в письменной форме уведомляет нанимателя о недопустимости противоправного поведения и сроках его ликвидации.

Во-вторых, инициатива подачи искового заявления в судебный орган принадлежит наймодателю. В соответствии с Постановлением Пленума

Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", жилищные споры о признании права на жилое помещение, о выселении из жилого помещения рассматриваются районным судом в качестве первой инстанции. К исковому заявлению будут прилагаться помимо правоустанавливающих документов сведения о результатах досудебного урегулирования спора. В данном случае законодателем не предусмотрена конкретная форма урегулирования, практика идет по пути признания простого письменного уведомления одним из способов решения спора во внесудебном порядке.

В-третьих, вступившее в законную силу решение суда о прекращении за нанимателем права пользования жилым помещением и расторжение договора социального найма. В рамках судебного разбирательства оцениваются доказательства, предоставляемые сторонами, которые свидетельствуют о противоправном поведении и оснований для признания уважительным причину такого поведения.

Например, постановлением Ялуторовского районного суда Тюменской области исковые требования о расторжении договора социального найма жилого помещения, выселении без предоставления другого жилого помещения, взыскании задолженности по оплате за наем жилого помещения к гражданке О. были удовлетворены частично. Так, О. проживает в жилом помещении совместно с малолетней дочерью и супругом. С 2017 года она и члены ее семьи не осуществляли оплату коммунальных платежей. Администрация Ялуторовского района Тюменской области обратилась в суд с требованиями о расторжении договора социального найма жилого помещения и взыскании задолженности по коммунальным платежам. Суд, учтя имущественное положение О., наличие у нее малолетней дочери, а также небольшую площадь жилого помещения постановил, взыскать с О. сумму долга,

однако в части выселения – отказал, мотивируя невозможностью выселения О. и членов ее семьи без предоставления иного жилого помещения, а также отсутствием достаточных оснований для вывода о злостном уклонении от исполнения обязанностей по внесению коммунальных платежей, поскольку ранее истец к ответчику с требованиями о взыскании задолженности не обращался.

Тем не менее, в случае если суд посчитает, что у нанимателя не было уважительных причин для совершения противоправных действий, например, низкий суммарный доход семьи, не позволяющий им в срок оплачивать коммунальные платежи, то он примет решение о принудительном выселении граждан без предоставления иного жилого помещения.

К примеру, решением Ленинского районного суда г. Тюмени удовлетворены иски к гражданину А. о расторжении договора социального найма и выселении из жилого помещения без предоставления иного жилого помещения. В ходе производства судебного следствия было установлено, что наниматель систематически нарушал правила пользования и содержания жилого помещения, а именно: содержал помещение в антисанитарных условиях, систематически злоупотреблял спиртными напитками, неоднократно создавая шум в ночное время, мешая тем самым иным жильцам данного дома, систематически уклонялся от выплат коммунальных платежей.

В-четвертых, выселение нанимателя из занимаемого им жилого помещения. В тех случаях, когда наниматель жилого помещения и члены его семьи не намерены исполнять вступившее в законную силу решение суда о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении, возбуждается исполнительное производство и выселение производится принудительно.

Таким образом, несмотря на установленные Конституцией гарантии государственной защиты права граждан на жилище и проводимую государством политику социальной помощи малоимущим гражданам по предоставлению жилища, при нарушении правил проживания и пользования жилым имуществом иницируется процедура расторжения заключенного договора социального найма жилища и в дальнейшем происходит принудительное выселение недобросовестных нанимателей.

#### **2.4. Проблемные аспекты судебной защиты жилищных прав граждан**

Ранее уже указывалось, что согласно Конституции РФ, а именно ч. 1 ст. 46: «каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод». В ч. 1 ст. 11 ЖК РФ указано также, что защиту нарушенных жилищных прав необходимо осуществлять судом, учитывая при этом, его подведомственность дел, которая установлена процессуальным законодательством. С помощью административного, гражданского, конституционного, а также уголовного судопроизводства реализуется судебная власть (ч. 2 ст. 118 Конституции РФ).

Жилищный кодекс РСФСР 1983 года регламентировал, что лишь в административном порядке осуществляется защита жилищных прав. Однако Жилищный кодекс РФ предусматривает защиту жилищных прав со стороны административного порядка в большей степени, как исключение. На основании ч. 2 ст. 11 ЖК РФ предусмотрено, что лишь в случаях, установленных в законе защита жилищных прав осуществляется в административном порядке, наряду с этим, решение, которое принято в административном порядке обжалуется в том же судебном порядке. Анализируя это обстоятельство Верховный Суд в Постановлении Пленума от 02. 07. 2009 г. № 14 сделал уточнение, что суды должны учитывать, что за лицом, жилищные права которого нарушены сохраняется право обращения в суд, если административный порядок защиты жилищных прав предусмотрен законом. Если заинтересованное лицо не согласно с

принятым решением в административном порядке, то оно может обратиться в суд для его обжалования.

Необходимо подчеркнуть, что в соответствии с ч. 2 ст. 15 ЖК РФ жилые помещения относятся к недвижимому имуществу, а согласно п. 7 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ мировым судьям подсудны дела, касающиеся определения порядка пользования жилищем, которое находится в общей собственности у нескольких лиц, в том случае если между ними нет никакого спора о праве на жилище, а также нет одновременного заявления, поданного в районный суд.

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.

Судебная статистика свидетельствует, что споры, вытекающие из жилищных правоотношений, постоянно имеют значительный удельный вес в общем количестве гражданских дел, рассматриваемых судами РФ. По спорам, вытекающим из жилищного законодательства, наблюдается существенный рост обращений в суд по сравнению с 2018 г. Количество поступивших в суд первой инстанции в 2019 г. дел составило 8 136 871, что более чем на 15% превышает статистику за 2018 г. Ежегодное увеличение количества споров, вытекающих из жилищных правоотношений, можно объяснить и тем, что законодательство в данной отрасли достаточно часто претерпевает большие изменения, которые не всегда являются понятными для большинства людей. Стоит обратить внимание на то, что рост числа дел по данной категории с каждым годом только увеличивается. Прирост начал наблюдаться еще в 2014 г., а в 2019-м составил для судебной системы достаточно большой объем. Нормы материального закона, подлежащего применению при разрешении конкретного жилищного спора, должны отражать специфику спорных правоотношений.

Подобную неутешительную статистику можно объяснить обилием нормативного массива, который не отличается высоким качеством, высокой динамикой законодательного регулирования и обновления правовых норм, которые формируются противоречиво и непоследовательно, создавая почву для возникновения споров. Между тем, такая ситуация не может быть приемлемой для правового государства, которым провозгласила себя Российская Федерация в тексте Конституции РФ 1993 г., поскольку жилище выступает в качестве важнейшего блага, обеспечивающего достойное существование всех людей.

Поэтому жилищные проблемы для россиян по-прежнему остаются актуальными. В условиях укрепления основ рыночной экономики приоритетной целью современной отечественной жилищной политики должно быть обеспечение доступности жилья и улучшения жилищных условий. Здесь обнаруживается потребность в высоком качестве жилищного законодательства, призванного регулировать жилищные отношения, а также гражданско-процессуального законодательства, имеющего своей задачей такие отношения обеспечивать и защищать.

В попытках решить жилищные проблемы, люди все чаще вступают в сомнительные сделки, приобретают жилье в рискованных ситуациях, не проверяя благонадежность продавцов и чистоту предстоящей покупки, не выявляется наличие зарегистрированных в квартире несовершеннолетних детей, наличие арестов и иных ограничений по распоряжению таким жильем, а также существование незаконных в установленном порядке перепланировок, реконструкций. Самим законодателем также усложняют и без того проблемные ситуации в жилищной сфере. В частности, начиная с 15 июля 2016 года, в нашей стране перестали выдавать бумажные свидетельства о праве собственности на недвижимость. Возможно, переход к электронным документам упростит работу органов Росреестра, однако, возникает множество вопросов, касающихся, в частности, субъективного фактора.

Очевидно, что значительное число наших граждан будет чувствовать себя значительно увереннее, имея на руках бумажную копию свидетельства, чем

электронную выписку, которая распечатана на обычном, никак не защищенном бумажном листе. В последующем все сказанное увеличивает судебную нагрузку, когда уже становится невозможно разрешить возникшие противоречия по доброй воле.

В подобной ситуации, обращение в суд становится один из наиболее действенных способов защиты прав и законных интересов граждан, чьи права оказались нарушенными.

Однако, несмотря на принимаемые усилия, у судебных органов России не во всех вопросах применения жилищного законодательства достигнуто единообразное правоприменение. Складывающуюся судебную практику по жилищным делам необходимо теоретически осмыслить и обосновать, что к настоящему времени так и не состоялось.

Если хотя бы одной из сторон в жилищном споре, носящем гражданско-правовой характер, является гражданин, то такой спор подлежит рассмотрению в суде общей юрисдикции, согласно установленным правилам подведомственности, подсудности, содержащимся в ГПК РФ.

При этом обращает на себя внимание то, что в само жилищное законодательство интегрировано относительно незначительное количество специальных процессуальных норм, устанавливающих исключения либо дополнения к закрепленному в ГПК РФ общему правовому регулированию, что обуславливает сложность рассмотрения и разрешения судами жилищных дел и не способствует укреплению гарантий защиты жилищных прав граждан.

Практика рассмотрения и разрешения судами дел о предоставлении жилых помещений, возникающих как из гражданских, так и из публичных и иных правоотношений, свидетельствует о тенденции расширения круга подведомственных судам общей юрисдикции жилищных дел. Большое количество жилищных споров рассматривается судами с серьезными нарушениями сроков. Производство по делу может затягиваться на несколько лет, при этом вынесенные судебные постановления нередко обжалуются, отменяются, возвращая «на исходную» ситуацию правового спора.

Поскольку решение по жилищному спору, как правило, носит судьбоносный как минимум для одной из его сторон характер, стоит признать, что законную деятельность суда в данной сфере можно было бы усилить за счет обязательного участия прокурора в тех спорах, в которых любым способом прекращается право на жилое помещение, а не только по делам о выселении, как имеет место в современном регулировании (ч. 3 ст. 45 ГПК РФ).

Представляется, что прокурор в данном случае мог бы стать гарантом квалифицированного правового разбирательства спора. Жилищные споры не ограничиваются исследованием лишь только одного российского жилищного права, жилищные споры находятся на стыке правовых норм, они предполагают сложный судебный процесс, невозможный без глубокого и практически подтвержденного познания норм наследственного, семейного, договорного права, процессуальных отраслей законодательства и многих иных отраслей права. Жилищные споры – это умение качественно искать доказательства, формировать доказательственный массив, составлять процессуальные документы, поддерживать, обосновывать, отстаивать и процессуально доказывать свою позицию в судебном заседании.

Сложность рассмотрения жилищных споров обусловлена несовершенством действующего материального жилищного законодательства, изменением экономической ситуации и общественных отношений в государстве, а потому решение данной проблемы без качественного реформирования законодательного массива в настоящее время невозможно. В этой связи предложено скорректировать положения ч. 3 ст. 45 ГПК РФ, указав в ней в качестве случая обязательного участия прокурора спор, связанный с возможностью лишения права на жилое помещение одной из его сторон.

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.

Норма права, традиционно понимаемая как своеобразная мера равного масштаба, применяемая при оценке поведения разных людей, не может учесть все особенности каждой индивидуальной жизненной ситуации. Именно поэтому в нормах частного права, пусть и не так часто, но встречаются указание на то, что учет судом отдельных доводов, законных интересов и обстоятельств может повлиять на итоговое решение в спорных ситуациях. Другими словами, происходит отход от «равного масштаба», и в схожих фактических обстоятельствах дела решение судов могут кардинально отличаться. Рассмотрим данные ситуации применительно к разрешению жилищных споров.

В нормах жилищного законодательства такое правовое регулирование предусмотрено в следующих случаях:

1. заслуживающие внимания доводы и законные интересы должны учитываться судом применительно к возражениям, которые могут выдвинуть наниматель или член семьи нанимателя по договору социального найма при предъявлении требования о принудительном обмене (ст. 72 ЖК РФ);

2. заслуживающие внимания обстоятельства должны быть оценены судом при предъявлении иска о сохранении права пользования жилым помещением на определенный срок за бывшим членом семьи собственника жилого помещения (ст. 31 ЖК РФ).

Остановимся на указанных случаях более подробно.

Первая из названных ситуаций достаточно давно известна российскому правопорядку: правомерному требованию о принудительном обмене противопоставляются доводы и законные интересы тех, кто не желает уезжать из данного жилого помещения. Такие конфликтные ситуации, как правило, возникают в случае невозможности совместного проживания нанимателя, членов семьи и бывших членов его семьи, а потому суды должны внимательно оценивать приведенные аргументы для отказа в иске о принудительном обмене. Принудительный обмен позволяет участникам жилищных отношений возможность заключить самостоятельные договоры социального найма на разные жилые помещения. В случае отказа от удовлетворения таких требований, суд, защитив законные интересы одной стороны, оставляет участников отношений в неразрешимой конфликтной ситуации: стороны не могут разъехаться, и вынуждены проживать совместно.

В п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» разъяснено, что к таким доводам и законным интересам следует отнести обстоятельства, препятствующие лицам в силу возраста, состояния здоровья, местаработы, учебы и т.п. пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. С доктринальной точки зрения считать законным интересом определенное жизненное обстоятельство, не является правильным, однако, не будем упрекать в этом высшую судебную инстанцию, задача которой была определить ориентиры для разрешения жилищных споров. Вместе с тем, признать эти ориентиры достаточными и эффективными нельзя. И все дело, как раз в доктринальном несоответствии: на одной чаше весов субъективное право на принудительный обмен, а с другой – законный интерес жить там, где мне удобно и комфортно. И субъективное право, и законный интерес базируются на основополагающих конституционных правах: праве на жилище (ст. 40 Конституции РФ) и праве на свободное передвижение, выбор места пребывания и жительства (ст. 27 Конституции РФ). Согласимся, что и в том и в другом случае перед нами «равновеликие величины»: каждый

выбирает, где ему проживать. Вместе с тем, лицо, желающее осуществить принудительный обмен, защищает и еще одно свое субъективное право, которое не имеет собственного наименования в Конституции РФ, но опосредованно выводится из таких прав как право на свободу и личную неприкосновенность (ст. 22), а также права на неприкосновенность частной жизни (ст. 23).

Разъяснение Верховного Суда РФ о том, что доводы о наличии препятствий в пользовании предлагаемого к обмену жилым помещением, которые должны основываться на объективных, а не субъективных оценках, трактуется сегодня в следующем русле: «В таких случаях ответчику необходимо убедить суд в том, что обмен явным образом негативно скажется на качестве его жизни». Другими словами, препятствие в пользовании понимается не как объективная невозможность, а как субъективная оценка ответчиком удобств своего проживания в новом жилом помещении. Более того, отсутствие понимания, что же подлежит в данном случае защите и чьи интересы в большей степени ущемляются в данной ситуации, приводит к следующим выводам судов: ссылка истца на то, что совместное проживание в указанной квартире с ответчиком стало невозможным по причине несовместимости характеров и взглядов, различия жизненных позиций, отсутствия взаимопонимания, утраты уважения и доверия, финансовых разногласий, сама по себе является лишь факультативным признаком и, как следствие, не относится к обязательному признаку, при котором суд, действуя из баланса интересов сторон, обязан произвести обмен жилого помещения. Рассмотрим некоторые примеры, в которых происходит оценка судами заслуживающих внимания доводов и законных интересов. Так, в Апелляционном определении от 14 мая 2019 г. Московского городского суда поддержано решение суда первой инстанции, в соответствии с которым требование о принудительном обмене было удовлетворено. Судами было установлено, что ответчик, возражающий против принудительного обмена, сменил замки, проживал в помещении один, пользуясь всей площадью, предложенные различные варианты обмена отвергал, собственных вариантов для обмена не предлагал. Истица указывала, что проживание с ответчиком в одной

квартире невозможно, а неоднократные обращения в органы внутренних дел, в орган опеки и попечительства с просьбами оказать содействие, с просьбами о помощи в реализации права проживать и пользоваться квартирой, в которой зарегистрирована сребенком, результата не дали. Суды не приняли во внимание доводы ответчика об удаленности нового места жительства от места работы, а также о том, что обмениваемая квартира подлежит сносу, а значит, в ближайшее время ему будет предоставлено другое жилое помещение. В итоге, суды констатировали, что при таком обмене ущемления прав ответчика не имеется, так как площадь, на которую он подлежит выселению, больше, чем он занимает в спорной квартире.

Отрицательные решения судов по искам о принудительном обмене, как отмечается в специальных источниках, встречаются значительно чаще. Основным доводом к отказу выступает факт ухудшения жилищных условий, который не имеет законодательной дефиниции и трактуется судами «собираательно», исходя из многих положений жилищного законодательства и отдельных разъяснений высшей судебной инстанции. В частности, к такому ухудшению относят уменьшение жилой площади, удаленность нового жилья от социальных объектов (детских садов, школ, медучреждений и т.д.) и остановок общественного транспорта, ветхость жилищного фонда, отсутствие удобств (лифта, мусоропровода) и т.д.. Безграничность судейского усмотрения в данном случае ограничена, по сути, лишь одним фактором: нельзя считать ухудшением жилищных условий переезд из индивидуальной квартиры в комнату в коммунальной квартире, «поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, данные лица фактически уже не пользуются отдельной квартирой».

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. Проблема исполнения решения суда о вселении при смене собственника жилого помещения нуждается либо в правовом разрешении, либо в соответствующих разъяснениях Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии с принципами, установленными в Декларации прав ребенка (принята Резолюцией 1386 (XIV) Генеральной Ассамблеи ООН от 20 ноября 1959 г.), ребенок, ввиду его физической и умственной незрелости,

нуждается в специальной охране и заботе, включая надлежащую правовую защиту. В целях создания благоприятных условий, позволяющих ребенку развиваться физически и духовно, наилучшее обеспечение его интересов необходимо ставить во главу угла при выборе законодателем приоритетов своей правовой политики. Среди основополагающих принципов, которые определены в указанной Декларации, право ребенка на жилище является одним из наиболее важных положений.

Несовершеннолетние являются одной из наименее защищенных в социальном плане категорий населения, поэтому вопрос защиты их жилищных прав приобретает особую актуальность. Правовой статус несовершеннолетних характеризуется тем, что «они не имеют возможности повлиять на решения, принимаемые их родителями и иными законными представителями, следовательно, не могут должным образом осуществлять защиту своих прав, в том числе и жилищных». Как показывает судебная практика, действия родителей или иных лиц зачастую оказываются в противоречии с интересами детей в силу возникновения неприязненных отношений между ними или наличия корыстных целей. В ситуации, когда кто-либо из родителей, пренебрегая своими родительскими обязанностями, предъявляет иск о признании несовершеннолетнего утратившим либо не приобретшим право пользования жилым помещением, о снятии несовершеннолетнего ребенка с регистрационного учета, выселении, встает вопрос об обеспечении надлежащей правовой охраны интересов тех, кто в силу своего возраста не может самостоятельно реализовывать свои правомочия.

Сразу после введения в действие ЖК РФ судебная практика начала складываться таким образом, что суды, ссылаясь на положения части 4 ст. 31 ЖК РФ, признавали несовершеннолетних детей утратившими право пользования жилым помещением, если они с родителем – собственником жилого помещения совместно перестали жить. При этом суды исходили из того, что в случае, когда ребенок остается по соглашению родителей проживать с родителем, у которого не имеется в собственности жилья, он является бывшим членом семьи

собственника жилого помещения и подлежит вместе с бывшим супругом выселению.

В период 2005 - 2007 годов было удовлетворено значительное количество исков о выселении детей вместе с одним из родителей. Однако Верховный Суд РФ скорректировал данную практику, разъяснив, что дети бывшими членами семьи кого-либо из родителей признаваться не могут, так как согласно СК РФ право пользования жилым помещением, которое находится в собственности одного из родителей, за ребенком должно сохраняться и после расторжения брака между его родителями.

СК РФ устанавливает нормы, которые предусматривают ответственность родителей за воспитание и развитие своих детей, обязанность заботиться об их здоровье, нравственном, духовном, психическом и физическом развитии. В силу этого ни расторжение брака, ни раздельное проживание родителей на жилищные права ребенка влиять не могут. На это неоднократно обращал внимание Верховный Суд РФ. Так, в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 обращено внимание судов на то, что прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, который проживает в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением не влечет.

Одним из наиболее примечательных судебных дел является гражданское дело по иску К.С. к Ш.Д., Ш.И., действующей в собственных интересах и в интересах несовершеннолетней Ш.В., о прекращении права пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета, по встречному иску Ш.И., действующей в собственных интересах и в интересах несовершеннолетней Ш.В., к К.С., Ш.Д., Ш.В. об обязанности восстановить право на жилище, обеспечив жилым помещением, о признании права на проживание до предоставления другого жилого помещения.

Верховный Суд России не согласился с выводами суда второй инстанции, который посчитал, что после перехода права собственности на спорную квартиру

к новому собственнику право пользования данным жилым помещением у зарегистрированных в ней лиц, в том числе несовершеннолетней Ш.В., прекратилось, в связи с чем указанные лица, включая несовершеннолетнего ребенка, подлежали снятию с регистрационного учета.

Сославшись на положения пункта 2 ст. 20 ГК РФ, суд второй инстанции пришел к выводу: сохранение за несовершеннолетней Ш.В. права пользования спорным жилым помещением не основано на законе, поскольку право пользования этим помещением ее родителей прекращено. Однако, как указал Верховный Суд РФ, судом второй инстанции были неверно определены юридически значимые обстоятельства по делу, касающиеся соблюдения жилищных прав несовершеннолетнего ребенка, в частности тот факт, что Ш.В. постоянно зарегистрирована и проживает в спорном жилом помещении, права на другое жилое помещение не имеет, денежными средствами для приобретения иного жилья ее мать не обладает.

Решение суда второй инстанции было отменено, решение суда первой инстанции, которым защищены права несовершеннолетней Ш.В., оставлено без изменения.

Правовая позиция судов по рассматриваемому вопросу в настоящее время характеризуется направленностью на защиту прав и законных интересов несовершеннолетних как субъектов, не способных в силу возраста самостоятельно реализовать свое право пользования жилым помещением и проживающих на той жилой площади, которая определяется им в качестве места жительства соглашением родителей.

В качестве примера, когда суд защитил оспариваемые одним из родителей права несовершеннолетнего на пользование жилым помещением, приведем Определение Ленинградского областного суда от 27 августа 2018 г. № 33-4292/2018 по гражданскому делу о признании несовершеннолетнего не приобретшим право пользования жилым помещением, обязанности отделения УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Приозерском районе снять его с регистрационного учета.

В исковом заявлении истец сослался на то обстоятельство, что в период брака вместе с супругой и сыном он проживал в квартире родителей супруги, однако ребенок был зарегистрирован по адресу принадлежащей истцу квартиры, поскольку родители супруги отказывались зарегистрировать внука на их жилой площади. До момента прекращения семейных отношений и расторжения брака несовершеннолетний в принадлежащую истцу квартиру не вселялся и фактически не проживал в ней; с рождения и по настоящее время ребенок проживает с матерью по ее месту жительства.

Оставляя без изменения решение суда первой инстанции об отказе в иске, суд второй инстанции указал следующее: поскольку родители избрали местом жительства ребенка спорную жилую площадь, суд сделал правильный вывод, признав факт возникновения у несовершеннолетнего права пользования спорной квартирой, и то обстоятельство, что в настоящее время несовершеннолетний не проживает по данному адресу вместе со своим отцом, не является свидетельством отсутствия у ребенка права пользования спорным жилым помещением, поскольку в силу своего малолетнего возраста он не может самостоятельно осуществлять свои права, в том числе право на выбор места жительства.

Приведем еще один пример судебной защиты жилищных прав несовершеннолетних, в отношении которых заявлен иск о выселении.

Истец при обращении в суд указала, что является собственником квартиры, в которой зарегистрированы ответчики – бывшая жена родного брата с двумя несовершеннолетними детьми. Удовлетворяя иск, суд первой инстанции сослался на положения ст. ст. 209, 288, 292 ГК РФ; ст. ст. 30, 31, 35 ЖК РФ и исходил из того, что ответчики не являются членами семьи нового собственника спорного жилого помещения, отец несовершеннолетних прекратил право пользования этим жилым помещением и снялся с регистрационного учета, регистрация ответчиков нарушает права истца на реализацию правомочий собственника квартиры. Отменяя указанное решение и принимая новое – об отказе в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции признал, что судом первой инстанции неправильно применены нормы материального права.

Суд второй инстанции установил, что отец несовершеннолетних ответчиков после расторжения брака с их матерью подарил принадлежавшую ему на праве собственности квартиру (по адресу данной квартиры с рождения проживали и были зарегистрированы его дети) своему отцу, а тот, в свою очередь, передал квартиру в дар дочери, которая впоследствии и обратилась в суд с иском о выселении несовершеннолетних племянников. Сославшись на положения ст. 10 ГК РФ, ст. ст. 17, 38, 40 Конституции РФ, нормы ст. ст. 55 и 63 СК РФ, правовые позиции российских судебных органов, Конвенцию ООН о правах ребенка, суд второй инстанции пришел к выводу о злоупотреблении со стороны отца несовершеннолетних ответчиков и его близких родственников своими правами. Отчуждая жилое помещение, отец несовершеннолетних не предпринял никаких действий по обеспечению их другим жильем. Как видно из установленных судом фактических обстоятельств дела, действия отца несовершеннолетних детей и его близких родственников по передаче друг другу в короткий промежуток времени права собственности на спорную квартиру осуществлялись исключительно для того, чтобы прекратить право пользования жилым помещением несовершеннолетних детей.

Споры о месте жительства ребенка могут рассматриваться неоднократно, так как условия воспитания ребенка могут меняться в зависимости от разных обстоятельств. Поэтому суд не вправе отказать в приеме искового заявления по той причине, что в свое время такой спор уже был предметом судебного разбирательства. Как показывает практика, повторное обращение в суд кого-либо из родителей с иском об определении места проживания ребенка с ним обосновано иными основаниями, чем ранее разрешенные судом требования. Судья отказывать в принятии заявления к производству суда не вправе, ссылаясь на недоказанность заявленного требования, пропуск срока исковой давности и другие основания, не предусмотренные действующим законодательством.

Несмотря на то что в большинстве случаев суды исходят из приоритета прав несовершеннолетних, наличие пробела в законодательстве является следствием существования неоднозначной судебной практики по таким делам.

Но в целом, судебная практика по вопросам, связанным с жилищными правами несовершеннолетних, скорректированная правовыми позициями высших судов РФ, идет по пути всемерной защиты прав и интересов ребенка, как того требуют нормы международного права и российского законодательства.

В процессе подготовки дел с защитой жилищных прав детей, определения места жительства ребенка при раздельном проживании родителей к судебному разбирательству, к участию в деле привлекаются все заинтересованные лица.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проблематика понимания сущности и содержания жилищных прав граждан всегда являлась и будет являться актуальной для правоведов. В первую очередь изучению подлежат правовые нормы конституционного и гражданского характера, как ныне действующие, так и предшествующие им, с целью выявления общих и различных характеризующих моментов, определяющих правовую природу конституционного права граждан на жилище.

Таким образом, многоаспектный характер жилищных прав обусловлен рядом 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.

По утверждению В.П. Скрипко, конституционное право на жилище означает для гражданина Российской Федерации наличие нескольких возможностей: возможность быть обеспеченным постоянным жилищем, возможность стабильно пользоваться им, не опасаясь его произвольного лишения, и возможность улучшить жилищные условия путем приобретения другого жилого помещения.

В теории используется деление жилищных прав на самостоятельные и несамостоятельные, а в законодательстве также встречается указание на самостоятельные и несамостоятельные права пользования жилым помещением (ст. ст. 680, 685 ГК РФ). Но при этом в теории нет единства относительно

критерия, лежащего в основе такого деления. Указанные жилищные права в настоящее время в качестве закреплены в ЖК РФ.

Конституцией Российской Федерации (ст. 46) каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд.

Каждый гражданин вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом. Граждане России, иностранные граждане и лица без гражданства, являющиеся участниками жилищных отношений на территории Российской Федерации, в равной степени обладают правом на судебную защиту, если они полагают, что их жилищные права нарушены.

Согласно ст. 11 ЖК РФ защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами.

Таким образом, целью защиты жилищных прав граждан РФ являются обеспечение осуществления конкретным лицом принадлежащих ему прав, восстановление положения, существовавшего до нарушения, и возмещение причиненных убытков.

Субъекты жилищных правоотношений могут свободно выбирать способ их защиты. К особенностям защиты жилищных прав ученые относят их разделение на общие и специальные способы защиты.

Общие способы защиты гражданских прав законодатель предусмотрел в ст. 12 Гражданского кодекса РФ. В ст. 11 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) перечисляются способы защиты жилищных прав,

повторяющие некоторые из положений ст. 12 ГК РФ. Используя способы защиты, перечисленные в жилищном законодательстве, можно прибегнуть к:

- признанию жилищного права;
- восстановлению положения, которое существовало до нарушения жилищных прав;
- пресечению действий, которые нарушают жилищное право или создают угрозу для его нарушения;
- возмещению убытков;
- самозащите жилищных прав;
- прекращению или изменению жилищных правоотношений и т.д.

Выбрать способ защиты возможно, руководствуясь двумя обстоятельствами: спецификой защищаемого права и характером правонарушения. Кроме этого, выбирая способ защиты необходимо учесть, что жилищное отношение носит длящийся характер.

Для того чтобы восстановить нарушенные жилищные права применяют также и специальные способы их защиты. Эти способы законодатель заключил в отдельные охранительные нормы Жилищного кодекса. В случаях, когда кто-либо нарушает вещное право на жилое помещение, возможно применение известных способов защиты вещного права: виндикации, предъявления иска, признания права или иска об освобождении имущества от ареста.

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 способы защиты в ст. 11 ЖК РФ не указаны. К таким способам правоведа относят:

- 1) вселение;
- 2) выселение;
- 3) признание лица утратившим право пользования жилым помещением;
- 4) принудительный раздел или обмен жилого помещения;
- 5) нечинение препятствий в проживании;
- 6) признание ордера недействительным.

Законодательство употребляет самые разные термины для того, чтобы обозначить защиту субъективных прав: к ним относятся такие понятия, как «мера», «способ», «средство» или «форма». Характерно, что юридическая наука выше озвученные понятия воспринимает как идентичные.

Защита гражданских прав является важнейшей категорией теории как гражданского, так и гражданско-процессуального права.

Защиту гражданских прав необходимо воспринимать более широко, чем она отражена в тексте статьи 12 ГК РФ, что особенно ярко отражено в первом способе защиты прав, которым является признание субъективного права.

Признание права как способ защиты гражданских прав считается универсальным.

Признается недопустимым лишения жилища вне порядка и оснований, предусмотренных действующим законодательством, определенными положениями ГК РФ и ЖК РФ.

В соответствии со ст. 671 ГК РФ, наймода́тель (собственник жилого помещения или управомоченное им лицо) обязуется передать во владение и пользование за денежное вознаграждение нанимателю жилое помещение.

В тех случаях, когда лицу предоставляется жилье, находящееся в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилых помещений, с нанимателем заключается договор социального найма жилых помещений.

Порядок его заключения и расторжения законодательно закреплён в третьем разделе Жилищного кодекса РФ.

Расторжение договора социального найма жилого помещения возможно как в добровольном (по соглашению сторон), так и в принудительном порядке. Порядок расторжения определен ст. 83 Жилищного кодекса РФ при учете правил расторжения договора, определенных гражданским законодательством.

Расторжение указанного договора по соглашению сторон происходит во внесудебном порядке и кроме автономии воли сторон ничего не подразумевает.

Принудительное расторжение договора социального найма жилого помещения и выселение из него граждан по требованию наймодателя или органов государственной власти и органов местного самоуправления возможно только при наличии определенных условий.

Следует отметить, что в соответствии с действующим законодательством по делам о выселении граждан предусмотрен досудебный порядок урегулирования данного спора. Наймода́тель в письменной форме уведомляет нанимателя о недопустимости противоправного поведения и сроках его ликвидации, одновременно предупреждая, о том, что продолжение такого поведения приведет к расторжению договора и последующему выселению.

Особая роль в защите жилищных прав граждан отведена судебному порядку урегулирования споров, как наиболее эффективной форме защиты, поскольку судебное решение подлежит неукоснительному исполнению.

Судебная статистика свидетельствует, что споры, вытекающие из жилищных правоотношений, постоянно имеют значительный удельный вес в общем количестве гражданских дел, рассматриваемых судами РФ. В виду чего вопрос о правильном закреплении и исполнении материальных и процессуальных норм становится крайне актуальным, ведь восстановление нарушенных жилищных прав возможно только при наличии законных на то оснований.

Складывающуюся судебную практику по жилищным делам необходимо теоретически осмыслить и обосновать, что к настоящему времени так и не состоялось.

Если хотя бы одной из сторон в жилищном споре, носящем гражданско-правовой характер, является гражданин, то такой спор подлежит рассмотрению в суде общей юрисдикции, согласно установленным правилам подведомственности, подсудности, содержащимся в ГПК РФ.

Поскольку решение по жилищному спору, как правило, носит судьбоносный как минимум для одной из его сторон характер, стоит признать, что законную деятельность суда в данной сфере можно было бы усилить за счет обязательного участия прокурора в тех спорах, в которых любым способом прекращается право на жилое помещение, а не только по делам о выселении, как имеет место в современном регулировании (ч. 3 ст. 45 ГПК РФ).

В этой связи, предложено скорректировать положения ч. 3 ст. 45 ГПК РФ, указав в ней в качестве случая обязательного участия прокурора спор, связанный с возможностью лишения права на жилое помещение одной из его сторон.

Также, одним из числа распространенных видов жилищных споров являются споры о долевом строительстве. Судебная практика в настоящее время идет таким путем, что назначение экспертизы оценки качества построенного здания осуществляется за счет истцов – участников долевого строительства,

вместе с тем, у организации, осуществляющей строительство намного больше возможностей выделить средства на ее проведение.

В этой связи, предложено в 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».

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».

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. Проблема исполнения решения суда о вселении при смене собственника жилого помещения нуждается либо в правовом разрешении, либо в соответствующих разъяснениях Верховного Суда Российской Федерации.

Таким образом, в ходе изучения сущности судебной защиты жилищных прав граждан, были выявлены имеющиеся в законодательстве проблемы и предложены пути их разрешения. Автор полагает, что в случае неустранения указанных проблем, механизм судебной защиты не может функционировать в полную силу и выполнять свою основную цель: защиту конституционных прав граждан.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные источники

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301 (ч. 1); 1996. № 5. Ст. 410 (ч. 2).
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.
4. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.
5. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 20.12.2017) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Российская газета. 10.01.1993. № 5.
6. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 13.07.2020) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 40.
7. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (ред. от 07.04.2020) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства // СЗ РФ. 2007. № 30. Ст. 3799.
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 225-ФЗ (ред. от 13.07.2020) «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4351.
9. Федеральный закон от 22.02.2017 № 14-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // СЗ РФ. 2017. № 9. Ст. 1274.

10. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 (ред. от 29.09.2017) «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» // СЗ РФ. 2006. № 22. Ст. 2338.

11. Постановление Правительства РФ от 14.02.2015 № 129 (ред. от 25.12.2019) «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам применения двухкомпонентных тарифов на горячую воду» // СЗ РФ. 2015. № 9. Ст. 1316.

### Научная литература

12. Бандо М.В. Основания жилищных прав членов семьи нанимателей жилых помещений по договорам социального найма // Вестник Московского университета МВД России. 2014. № 4. С. 55-59.

13. Бахриева З.Р. Влияние судебной практики по вопросам защиты жилищных прав на законотворчество в российской федерации // материалы III Всероссийской научно-практической конференции, 2020, с. 116-122

14. Богданов Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище // Журнал российского права. 2003. № 4. С. 25.

15. Бутылин В.Н. Институт государственно-правовой охраны конституционных прав и свобод // Журнал российского права. 2001. № 12. С. 102.

16. Буянова Е.В., Баймешов С.С. Особенности разрешения споров о жилищных правах граждан в исковом производстве российской федерации // Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. Под общей редакцией Е.П. Ткачевой. 2018. С.57-61

17. Быкова Т.А. Отдельные вопросы защиты жилищных прав граждан пожилого возраста // Вестник СГЮА. 2019. №6 (131).

18. Волкова М.А., Стародумова С.Ю. Вещные права: современное состояние и перспективы развития // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. № 9. С. 121-131.

19. Гончаров А.А., Маслова А.В. Гражданское право. Курс лекций. М.: ВолтерсКлувер, 2010. - 512 с.
20. Грейдин О.И., Аузяк К.И. Расторжение договора социального найма и его последствия // "Наука и Просвещение". 2019. №1
21. Григорец И.В. Виды доказательств по жилищным спорам, вытекающих из договора социального найма жилого помещения // Студенческий форум. 2019. №4. С. 68-71
22. Договор как средство правового регулирования отношений в сфере оказания услуг: проблемы теории и практики: монография. - М.: ВАКО, РГСУ, 2015. - 220 с.
23. Жилин А.Г. Правосудие по гражданским делам: актуальные вопросы. - «Проспект», 2010 г. С. 153-1 54.
24. Иванов О.В. Защита субъективных прав и проблема истины в гражданском процессе // Вестник МГУ. Сер. 11. Право. 1996. № 2. С. 15-18.
25. Карягин Н.Е. Диспозитивные и императивные нормы в жилищном праве: вопросы теории и практики применения.// Бизнес в законе. 2015. № 2. С. 42-46.
26. Карягин Н.Е. Иск о признании лица не приобретшим права пользования жилым помещением в системе способов защиты жилищных прав.// Бизнес в законе. 2015. № 2. С. 47-50
27. Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. — С. 23.
28. Кулиуш, О.А. К вопросу о понятии защиты неимущественных прав // Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал. 2011. № 5. С. 81.
29. Левицкая А. Ю. национальные проекты: от идеи к практике ее реализации // Журнал российского права. 2006. № 4. С. 3-6.
30. Лейбло Ю. И., Толстопятенко Г.Г., Экштайн К. А. Научно-практический комментарий к главе 2 Конституции Российской Федерации «Права и свободы человека и гражданина / Под ред. К. А. Экштайна М.: «Издательство ЭКОМ», 2000. С. 268.

31. Манько О.В., Убушаев Д.Э. Проблемные вопросы реализации права граждан на приватизацию жилого помещения // StudNet. 2020. №7.
32. Мархгейм, М.В. Защита прав и свобод человека и гражданина в России: опыт системного конституционного осмысления // Ростов - на-Дону., 2003. С. 17-18.
33. Масленникова Л.В., Ковальчук Е.Н. К вопросу о признании граждан утратившими право пользования жилыми помещениями, занимаемыми по договору социального найма // Научный журнал КубГАУ - ScientificJournalofKubSAU. 2015. №107.
34. Нетребя А.А. К вопросу определения понятий "правовая охрана" и "правовая защита" применительно к жилищным правам граждан // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2019. №1.
35. Обязательственные отношения в частном праве России: Монография. - М.: ВАКО, РГСУ, 2015. 142 с.
36. Пархоменко М.Г. О проблемах, возникающих при выселении граждан из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма // Вестник науки. 2019. № 6(15)
37. Попанова А.А. Законодательные основы прав граждан на жилище в рф и гарантии их реализации // Colloquium-journal. 2019. №27 (51).
38. Прохорова А.Ю. Роль судебной практики как источника жилищного права // Аллея науки. 2020. №4. С. 533-536.
39. Раскина Т.В. Защита прокурором прав граждан путем обращения в суд // Бюллетень науки и практики. 2019. №1.
40. Седугин П. И. Жилищное право. Учебник для вузов. – М.:Издательская группа ИНФРА • М–НОРМА, 1997. – 320 с.
41. Селиванова Е.С., Мяконькая Т.А. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма жилого помещения: направления совершенствования жилищного законодательства // Вестник юридического факультета Южного федерального университета. 2019. №3.

42. Ситдикова Л.Б. Нормативно-правовое и договорное регулирование отношений на возмездное оказание информационных услуг. -М.: ИГ «Юрист», 2007. 154 с.
43. Скрипко В.Р. Право граждан Российской Федерации на жилище // Государство и право. 1996. №2. С. 29.
44. Стародумова С.Ю. О способах признания права собственности на земельные участки // Адвокат. 2009. № 5. С.87-92.
45. Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки: автореф. дисс. канд. юрид. наук. - Саратов, 2010.
46. Степанов В.В. Особенности применения негаторного иска для защиты прав собственников помещений в многоквартирном доме // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. №43.
47. Умарова А.А. Защита жилищных прав. Сроки исковой давности // Colloquium-journal. 2019. №27 (51).
48. Хайрльварина Л.И. Национальный механизм защиты прав личности на жилище // Правовое государство: теория и практика. 2018. №3 (53).
49. Хайрльварина Л.И. Неотъемлемое право человека на жилище // Правовое государство: теория и практика. 2018. №2 (52).
50. Хатунцев О.А. Право на защиту как правомочие субъекта права собственности. // Бизнес в законе. 2008. №2. С. 107-110.
51. Чигир В.Ф. Советское жилищное право. – Минск: Высшейш. школа, 1968. – С. 106.
52. Шаханина С.В. Проблемы реализации конституционного права граждан на жилище в отраслевом законодательстве // Известия АлтГУ. 2018. №3 (101).
53. Школяренко Е. А. Статус бездомных и лиц без определенного места жительства: необходимо четкое правовое регулирование // Журнал российского права 2004. № 5. С. 63-70.

54. Юршева Е.В. Актуальные проблемы судебной защиты жилищных прав// сборник трудов XIV Всероссийских декабрьских юридических чтений в Костроме : Всероссийская научно-практическая конференция. 2018, с.578-583

### **Материалы судебной практики**

55. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2019 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019) [Электронный ресурс], (URL: <http://www.supcourt.ru/documents/practice/28477/>, дата обращения 01.09.2020)

56. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»// «Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации», сентябрь 2009 г., N 9

57. Постановление Ялуторовского районного суда Тюменской области от 27.06.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

58. Постановление Ленинского районного суда г. Тюмени от 01.12.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

59. Постановление Ленинского районного суда г. Тюмени от 28.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

60. Постановление Ленинского районного суда г. Тюмени от 26.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

61. Постановление Ленинского районного суда г. Тюмени от 21.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

62. Постановление Центрального районного суда г. Тюмени от 18.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)
63. Постановление Тобольского районного суда Тюменской области от 11.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)
64. Постановление Ленинского районного суда г. Тюмени от 25.10.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)
65. Постановление Центрального районного суда г. Тюмени от 01.10.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)
66. Постановление Калининского районного суда г. Тюмени от 24.09.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)
67. Постановление Центрального районного суда г. Омска от 06.05.2018 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)
68. Постановление Свердловского районного суда г. Костромы от 22.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)
69. Постановление Советского районного суда г. Воронежа от 06.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)
70. Постановление Россошанского районного суда Воронежской области от 11.09.2018 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)
71. Постановление Альметьевского городского суда Республики Татарстан от 26.02.2020 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

72. Постановление Норильского городского суда Красноярского края от 28.02.2020 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

73. Постановление Петропавловск-Камчатского городского суда Камчатского края от 28.02.2020 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

74. Постановление Тобольского городского суда Тюменской области от 27.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

75. Постановление Тюменского районного суда Тюменской области от 22.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

76. Постановление Сладковского районного суда Тюменской области от 19.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

77. Постановление Сладковского районного суда Тюменской области от 19.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

78. Постановление Тобольского городского суда Тюменской области от 18.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

79. Постановление Нежнетавдинского районного суда Тюменской области от 14.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

80. Постановление Центрального районного суда г. Тюмени от 12.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

81. Постановление Ленинского районного суда г. Тюмени от 12.11.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

82. Постановление Голышмановского районного суда Тюменской области от 17.09.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

83. Постановление Нежнетавдинского районного суда Тюменской области от 17.09.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

84. Постановление Абатского районного суда Тюменской области от 13.09.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

85. Постановление Нежнетавдинского районного суда Тюменской области от 13.09.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

86. Постановление Исетского районного суда Тюменской области от 13.09.2019 [Электронный ресурс] ГАС РФ «Правосудие», URL: <https://sudrf.ru/>(дата обращения 07.07.2020)

### **Электронные ресурсы**

87. Верховный Суд Российской Федерации: официальный сайт [сайт] – URL: <http://www.vsrp.ru/> (дата обращения 01.09.2020)

88. Генеральная Прокуратура Российской Федерации: портал правовой статистики [портал] – URL: <http://crimestat.ru/> (дата обращения 01.09.2020).

89. Государственная автоматизированная система Российской Федерации «Правосудие» (ГАС Правосудие): [интернет-портал] – URL: <https://sudrf.ru/> (дата обращения 01.09.2020).

90. eLIBRARY: научная электронная библиотека: [сайт] – URL: <https://elibrary.ru/defaultx.asp> (дата обращения 01.09.2020).

**ГРАЖДАНСКИЕ ДЕЛА, РАССМОТРЕННЫЕ СУДАМИ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ И ИНЫХ СУБЪЕКТОВ РФ  
ПО ЖИЛИЩНЫМ СПОРАМ**

№ п/п	№ дела	Наименование суда, вынесшего решение	Сущность судебного разбирательства, статьи ЖК РФ	Дата и наименование решения
1	Без номера	Ялуторовский районный суд Тюменской области	О. проживает в жилом помещении совместно с малолетней дочерью и супругом. С 2012 года она и члены ее семьи не осуществляли оплату коммунальных платежей. Администрация Ялуторовского района Тюменской области обратилась в суд с требованиями о расторжении договора социального найма жилого помещения и взыскании задолженности по коммунальным платежам. Суд, учтя имущественное положение О., наличие у нее малолетней дочери, а также небольшую площадь жилого помещения постановил, взыскать с О. сумму долга, однако в части выселения – отказал, мотивируя невозможностью выселения О. и членов ее семьи без предоставления иного жилого помещения, а также отсутствием достаточных оснований для вывода о злостном уклонении от исполнения обязанностей по внесению коммунальных платежей, поскольку ранее истец к ответчику с требованиями о взыскании задолженности не обращался.	Исковые требования удовлетворены частично, решение от 27.06.2019
2	№ 2-3985/2019	Ленинский районный суд г. Тюмени	Ответчик систематически нарушал правила пользования и содержания жилого помещения, а именно: содержал помещение в антисанитарных условиях, систематически злоупотреблял спиртными напитками, неоднократно создавая шум в ночное время, мешая тем самым иным жильцам данного дома, систематически уклонялся от выплат коммунальных платежей.	Исковые требования удовлетворены в полном объеме, решение от 01.12.2019
3	№ 2-3646/2019	Ленинский районный суд	Департамент имущественных отношений администрации г. Тюмени обратился в суд с иском к Наседкину Д.Н. о признании утратившим	Исковые требования Департамента

		г. Тюмени	<p>права пользования жилым помещением и к Олейнику Ю.П. о признании неприобретшим права пользования жилым помещением, указывая, что на основании распоряжения Главы администрации г. Тюмени №422 от 19.02.1996 года жилое помещение, расположенное по адресу: &lt;адрес&gt;, включено в реестр муниципальной собственности г. Тюмени. В архиве Департамента в отношении жилого помещения имеется ордер от 10.06.1994 года, выданный на имя ответчика Наседкина Д.Н. Ответчик Олейник Ю.П. в указанный ордер как член семьи нанимателя жилого помещения не включён. Согласно выписке из финансового лицевого счета, оформленного на имя Олейника Ю.П., в отношении жилого помещения имеется задолженность по жилищно-коммунальным платежам в размере 108 198 рублей 83 копейки. В рамках мероприятий по контролю за использованием муниципального жилищного фонда и в ходе проведения проверки вышеуказанного жилого помещения специалистами МУ «ТГИК» было установлено, что жилое помещение по вышеуказанному адресу свободно от проживания граждан, по результатам чего был составлен акт обследования от 26.02.2019 года. Согласно копии поквартирной карточки на спорное жилое помещение в квартире значится зарегистрированным по месту жительства ответчик Олейник Ю.П., который в квартире не проживает, и в отношении которого собственником жилого помещения не принималось решения о предоставлении жилого помещения Олейнику Ю.П. Согласно ст.ст.49,51,52,57 ЖК РФ жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются гражданам по договорам социального найма на основании решения органа местного самоуправления. Такого решения Департамент в отношении ответчика Олейника Ю.П. не принимал, спорное жилое помещение ответчику Олейнику Ю.П. не предоставлял, в связи с чем следует считать что ответчик Олейник Ю.П. не приобрел право пользования спорным жилым помещением. На спорное жилое помещение имеется ордера, выданный Наседкин Д.А., который в спорном жилом помещении не проживает, зарегистрированным по месту жительства не значится, расходы по содержанию жилого помещения не несёт.</p>	<p>имущественных отношений удовлетворены в полном объеме, иски требования Олейника Ю.П. оставлены без удовлетворения, решение от 28.11.2019</p>
--	--	-----------	--	---

			<p>Ответчики нарушают права собственника жилого помещения, которым является Департамент. Просит признать Наседкина Д.Н. утратившим права пользования жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt;, признать Олейника Ю.П. неприобретшим права пользования данным жилым помещением.</p>	
4	№ 2-8376/2019	<p>Ленинский районный суд г. Тюмени</p>	<p>истец обратился в суд с иском к Мадьяровой Т.В. о признании утратившей право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt;. Требования мотивированы тем, что Мадьярова Т.В. с ДД.ММ.ГГГГ зарегистрирована в жилом помещении по адресу: &lt;адрес&gt; На протяжении многих лет в жилом помещении не проживает, коммунальные услуги не оплачивает, работником истца не является. Жилое помещение является общежитием, находится в федеральной собственности и передано в оперативное управление истца в качестве специализированного жилищного фонда, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права №№ от ДД.ММ.ГГГГ. На день подачи иска у истца отсутствуют документы, на основании которых ответчику представлено спорное жилое помещение, а потому ответчик не приобрел право постоянного (бессрочного) пользования.</p>	<p>Исковые требования удовлетворены в полном объеме, решение от 26.11.2019</p>
5	№ 2-1020/2019	<p>Ленинский районный суд г. Тюмени</p>	<p>Администрация Ялуторовского района Тюменской области обратилась в суд с иском к Шипициной А.А., ФИО2, ФИО6, ФИО7, ФИО4 о признании утратившими право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета. 17.08.2018г. между Администрацией Ялуторовского района и Белкиной Натальей Павловной был заключен договор социального найма жилого помещения № 287, по которому Шипицина Анастасия Андреевна (дочь нанимателя) и её дети ФИО2, ФИО6, ФИО3, ФИО4 были вселены нанимателем в качестве членов его семьи в жилое помещение, расположенное по адресу: &lt;адрес&gt;. На основании постановления Администрации Ялуторовского района от 16.05.2019г. многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: &lt;адрес&gt;, исключен из перечня имущества муниципальной собственности Ялуторовского района. 08.08.2019г. в адрес ответчиков было направлено требование о</p>	<p>Исковые требования удовлетворены в полном объеме, решение от 21.11.2019</p>

			<p>добровольном снятии с регистрационного учета по месту пребывания (месту жительства) в установленный в требовании срок, однако ответчики до настоящего времени зарегистрированы по месту пребывания (месту жительства) по адресу: &lt;адрес&gt;.</p> <p>В связи с чем, истец Администрация Ялуторовского района Тюменской области просит признать Шипицину Анастасию Андреевну, ДД.ММ.ГГГГ г.р., ФИО5, ДД.ММ.ГГГГ г.р., ФИО6, ДД.ММ.ГГГГ г.р., ФИО3, ДД.ММ.ГГГГ г.р., и ФИО4, ДД.ММ.ГГГГ г.р., утратившим право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt;, и снять их с регистрационного учёта по месту пребывания (месту жительства) по указанному адресу.</p>	
6	№ 2-10219/2019	Центральный районный суд г. Тюмени	<p>Истец Департамент имущественных отношений Администрации города Тюмени обратился в суд с иском к ответчику Кароминой А.С. о признании договора найма жилого помещения в общежитии от ДД.ММ.ГГГГ №, заключенного между Администрацией города Тюмени и Кароминой А.С. в отношении жилого помещения комната &lt;адрес&gt;, - расторгнутым. Просит признать Каромину А.С. утратившей право пользования жилым помещением – комнатой &lt;адрес&gt;.</p> <p>Жилое помещение является муниципальной собственностью Администрации г. Тюмени, отнесено к специализированному жилому помещению, которое на основании распоряжении истца было предоставлено для проживания ответчице, с заключением договора найма жилого помещения. Каромина А.С. с ДД.ММ.ГГГГ в жилом помещении не проживает, имеет задолженность по оплате коммунальных платежей &lt;данные изъяты&gt;, в связи с чем договор найма с ней должен быть расторгнут, а Каромина А.С. признана утратившей право пользования. Как следует из справки Отдела полиции № УМВД России по городу Тюмени Каромина А.С. находится в федеральном розыске за совершение преступления по &lt;данные изъяты&gt; УК РФ уклонение от административного надзора по уголовному делу №, мера пресечения-&lt;данные изъяты&gt;</p>	Исковые требования удовлетворены в полном объеме, решение от 18.11.2019

7	№ 2-8375/2019	Центральный районный суд г. Тюмени	<p>Истец Департамент имущественных отношений Администрации г.Тюмени обратился в суд с иском к ответчикам, которым просил признать их утратившими пользования жилым помещением по адресу: &lt;адрес&gt;. На основании распоряжения Администрации города Тюмени от ДД.ММ.ГГГГ. № жилое помещение, расположенное по адресу: &lt;адрес&gt;, включено в реестр муниципального имущества г.Тюмени. Указанный жилой дом признан аварийным и подлежащим сносу, со сроком отселения граждан до ДД.ММ.ГГГГ В архиве Департамента на хранении имеется корешок ордера от ДД.ММ.ГГГГ №, выданный на имя Верхотуровой Е.М. на состав семьи 4 человек. В качестве членов семьи нанимателя указаны Верхотуров И.И., Верхотуров Ю.И., Верхотурова Н.Ю. Согласно копии поквартирной карточки от ДД.ММ.ГГГГ в жилом помещении ни кто не зарегистрирован. В рамках мероприятий по контролю за использованием муниципального жилищного фонда и в ходе проведения проверок жилого помещения, расположенного по адресу: &lt;адрес&gt; специалистами МУКУ «ТГИК» было установлено, что жилое помещение фактически свободно от проживания, о чем свидетельствует акт обследования жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ По данным Департамента жилое помещение по адресу: &lt;адрес&gt; передано в долевую собственность в равных долях бесплатно Верхотуровой Е.М., Верхотурова И.И., Верхотурова В.И. на основании договора передачи (приватизации) жилого помещения в собственность от ДД.ММ.ГГГГ №.</p> <p>Жилое помещение по адресу: &lt;адрес&gt; передано в долевую собственность в равных долях бесплатно Верхотуровой Н.С., Верхотурова И.Ю., Верхотурова Ю.И., Деминой Н.Ю., Верхотуровой Т.Ю. на основании договора передачи (приватизации) жилого помещения в собственность от ДД.ММ.ГГГГ №.Считает, что ответчиков следует считать утратившими право пользования в связи с выездом на другое место жительства.</p> <p>В судебном заседании помощник Прокурора Центрального АО г. Тюмени Кленская Т.П. считает иск не подлежащим удовлетворению, так как ответчики обеспечены иными жилыми помещениями, на</p>	В исковых требованиях истцу отказано в полном объеме, решение от 12.11.2019
---	---------------	------------------------------------	--	---

			<p>основании договора приватизации приобрели их в собственность.истцу достоверно известно, что ответчики не просто выехали на другое постоянное место жительства и не зарегистрированы в спорном жилом помещении, а приобрели в собственности иные жилые помещения из Муниципального фонда на основании договора передачи (приватизации) жилого помещения в собственность, следовательно они утратили право пользования на спорное жилое помещение с момента выезда из него в силу Закона.</p>	
8	№ 2-305/2019	Тобольский районный суд (Тюменская область)	<p>Администрация Тобольского муниципального района обратилась в суд с требованиями к ответчику и просит признать его утратившим право пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения маневренного фонда, расположенного по адресу: &lt;адрес&gt; расторгнуть с ним договор найма указанного помещения.  ДД.ММ.ГГГГ между Администрацией Тобольского муниципального района и Юркиным В.А. был заключен договор социального найма жилого помещения маневренного фонда № по адресу: &lt;адрес&gt;.  Ответчик утратил право пользования жилым помещением вследствие постоянного отсутствия в нем по причине выезда в неустановленное место, выезд ответчика носит постоянный характер. Ответчик имеет задолженность перед МУП ЖКХ Тобольского района в сумме 21 625 рублей 28 копеек, не проживая по указанному выше адресу, злоупотребляет своим правом, не выполняет обязанность регистрации по фактическому месту жительства. Комиссией администрации Тобольского муниципального района неоднократно проверялась спорная квартира и составлены акты осмотра и выявлено, что входная дверь открыта, личные вещи нанимателя отсутствуют. ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчика направлено претензионное письмо о приведении жилого помещения в нормативное состояние и оплаты имеющейся задолженности. До настоящего времени ответчик задолженность не оплатил, в жилом помещении не проживает. Расторгнуть договор найма жилого помещения маневренного фонда, расположенного по адресу: &lt;адрес&gt;, заключенный между администрацией Тобольского муниципального района и Юркиным В.А..</p>	Исковые требования удовлетворены в полном объеме, решение от 11.11.2019

9	№ 2-5477/2019	Ленинский районный суд г. Тюмени	<p>Истец обратился в суд с требованиями об устранении препятствия в пользовании и распоряжении жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt; путем выселения ответчика Игнатъеву В.М. из занимаемого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, признании Игнатъева М.С. утратившим право пользования жилым помещением. Свои требования мотивируют тем, что распоряжением Администрации г. Тюмени от ДД.ММ.ГГГГ № жилое помещение, по адресу: &lt;адрес&gt; включено в реестр муниципального имущества города Тюмени.</p> <p>По данным департамента сведений о заключении в письменной форме договора социального найма, не имеется, заявлений о приватизации жилого помещения не поступало. Заявление о приватизации спорного жилого помещения в департамент не поступало. В собственность спорное жилое помещение в порядке приватизации не передавалось. Жилое помещение не включалось в муниципальный специализированный жилищный фонд города Тюмени. В архиве департамента имеется обменный ордер № от ДД.ММ.ГГГГ на право занятия спорного помещения, выданный на имя ФИО5 с составом семьи из 3-х человек: Игнатъев М.С. (сын), Игнатъев М.С. (сын). Согласно поквартирной карточки в жилом помещении зарегистрирован Игнатъев М.С. В рамках мероприятия по контролю за использованием жилищного фонда и в ходе проведения проверки спорного жилого помещения, установлено, что там фактически проживает ответчик Игнатъева В.М.</p> <p>Правоустанавливающие документы на спорное помещение не представлены. Решением Калининского районного суда &lt;адрес&gt; от ДД.ММ.ГГГГ за Игнатъевой В.М. признано право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt;. Между департаментом и Игнатъевой В.М. заключен типовой договор социального найма от ДД.ММ.ГГГГ №. Дополнительным соглашением от ДД.ММ.ГГГГ № к договору социального найма от ДД.ММ.ГГГГ №, в состав членов семьи нанимателя включены ФИО11 (дочь), ФИО12 (внучка), ФИО13 (внук). Ни ранее действовавший Жилищный кодекс РСФСР, ни действующий в</p>	<p>В исковых требованиях Департамента имущественных отношений отказано, исковые требования Игнатъева В.М. удовлетворены, решение от 25.10.2019</p>
---	---------------	----------------------------------	--	--

			<p>настоящее время ЖК РФ, не допускают возможности приобретения гражданином права пользования одновременно двумя или более жилыми помещениями по договору социального найма.</p> <p>Игнатьев М.С. обратился со встречным иском заявлением, просит признать право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt;, обязать департамент заключить с ним договор социального найма жилого помещения. Свои требования мотивирует тем, что семья ФИО5 проживала в квартире по адресу: &lt;адрес&gt;, истец, являясь сыном ФИО5 также проживал в данной квартире и имел право пользования. Впоследствии квартира по &lt;адрес&gt; была разменяна путем обмена на квартиру по адресу: &lt;адрес&gt;. Истец на основании обменного ордера от ДД.ММ.ГГГГ вселился в спорное помещение, где проживает по настоящее время, значит зарегистрированным по месту жительства в данной, следит за своим жильем, производит оплату за жилье и коммунальные услуги. В 1994 году на основании распоряжения Главы администрации &lt;адрес&gt; от ДД.ММ.ГГГГ жилое помещение по &lt;адрес&gt; было передано в муниципальную собственность, то есть передача жилого помещения в муниципальную собственность произошла после того, как истец в установленном законом порядке на основании обменного ордера вселился в жилое помещение по &lt;адрес&gt;. Отец истца ФИО5 умер ДД.ММ.ГГГГ, хоронили его из спорной квартиры, вместе с тем финансовый лицевой счет оформлен до настоящего времени на него, однако после смерти отца истец продолжает проживать в квартире, производит оплату за жилье и коммунальные услуги, тем самым продолжает исполнять обязанности нанимателя жилого помещения. ДД.ММ.ГГГГ представителями МУ «ТГИК» составлен акт о проживании лиц в жилом помещении по адресу: &lt;адрес&gt;, дома была одна его мама, которая показала ордер на жилое помещение и сказала, что квартира их, предоставлена на основании ордера отцу. На основании, какого закона Департамент посчитал, что он там не проживает не понятно, считает, что нахождение его вне помещения квартиры в рабочее время, не может по своей сути свидетельствовать о том, что он не проживает в квартире по &lt;адрес&gt;, он был на работе,</p>	
--	--	--	---	--

			почему не проверили наличие его вещей в комнате не понятно, на основании чьих объяснений департамент пришел к выводу о том, что он подлежит утрате права пользования, не имея при этом другого жилья ему также не понятно.	
10	№ 2-5517/2019	Центральный районный суд г. Тюмени	<p>Департамент имущественных отношений Администрации г.Тюмени обратился в суд с иском к ответчикам, которым просил устранить препятствия в пользовании и распоряжении Департамента имущественных отношений Администрации г.Тюмени жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt;, путем выселения ответчиков Ивановых, Мальчихиной из указанного жилого помещения; признания Груба Б.Е. утратившим право пользования указанным жилым помещением.</p> <p>Исковые требования мотивированы тем, что на основании Решения малого Совета Тюменского областного Совета народных депутатов от ДД.ММ.ГГГГ № указанное жилое помещение включено в реестр муниципального имущества г.Тюмени. По данным Департамента имущественных отношений Администрации г.Тюмени, сведения о заключении в письменной форме договора социального найма жилого помещения, отсутствуют, ордера на право вселения в указанное жилое помещение не имеется, заявлений о приватизации жилого помещения не поступало. Жилое помещение не включалось в муниципальный специализированный жилищный фонд города Тюмени. В архиве департамента имеется корешок ордера от ДД.ММ.ГГГГ №, выданный ГТНГСтрой. Согласно поквартирной карточки в жилом помещении зарегистрирован Груба Б.Е. В рамках мероприятий по контролю за использованием муниципального жилищного фонда и в ходе проверки жилого помещения специалистами МКУ «ТГИК» было установлено, что в указанном жилом помещении фактически проживают Иванова Т.В., Мальчихина Т.Н., Иванова О.А., Иванова А.А. о чем свидетельствует Акт от ДД.ММ.ГГГГ Правоустанавливающих документов на спорное жилое помещение у ответчиков не имеется. Органом местного самоуправления – Администрацией г.Тюмени не принималось решение о предоставлении ответчикам спорного жилого помещения.</p>	<p>Исковые требования Департамента имущественных отношений Администрации г. Тюмени удовлетворить частично: признать Груба Б.Е. утратившим право пользования жилым помещением. Встречный иск Мальчихиной Т.Н., Ивановой Т.В., удовлетворить частично: признать Мальчихину Т.Н., Иванову Т.В., Иванову О.А. приобретшими право пользования жилым помещением. Обязать Департамент имущественных отношений Администрации г. Тюмени заключить с Мальчихиной Т.Н. договор социального найма жилого помещения. В остальных исковых</p>

			<p>Кроме того, в жилом помещении зарегистрирован, но фактически не проживает Груба Б.Е., его место жительства не известно. В свою очередь Мальчихина Т.Н., Иванова Т.В., действующей в своих интересах и в интересах &lt;данные изъяты&gt; Ивановой А.А., Иванова О.А. обратились со встречным иском к Департаменту имущественных отношений Администрации г. Тюмени, которым просили признать их членами семьи нанимателя жилого помещения Мальчихина В.Н., признать их приобретшими право пользования жилым помещением по адресу: &lt;адрес&gt;, обязав ответчика заключить договор социального найма указанного жилого помещения с Мальчихиной Т.Н.</p> <p>Исковые требования мотивированы тем, что до ДД.ММ.ГГГГ они совместно с Мальчихиным В.Н. проживали в своём деревянном доме по адресу: &lt;адрес&gt;. ДД.ММ.ГГГГ в доме случился пожар, и он стал не пригоден для проживания, что подтверждается справкой от ДД.ММ.ГГГГ Мальчихин В.Н. по данному факту обратился в Администрацию г. Тюмени с письменным заявлением о предоставлении их семье жилья как погорельцам. Администрация г. Тюмени на данное обращение предоставила спорную квартиру на основании распоряжения и выдала ключи, куда они вселились и проживают до настоящего времени, неся на протяжении двадцати лет все расходы по содержанию жилого помещения. Однако Мальчихин В.Н., являющийся мужем Мальчихиной Т.Н. и отцом Ивановой Т.В., умер ДД.ММ.ГГГГ и не успел при жизни оформить документы на квартиру надлежащим образом, хотя неоднократно обращался по этому поводу в Администрацию г. Тюмени. Считают, что приобрели право пользования на указанное жилое помещение.</p> <p>Впоследствии представитель истца уточнила иски требования указав, что Иванова О.А. в связи со вступлением в брак сменила фамилию на Кремлёва.</p>	<p>требованиях истца и ответчика отказано, решение от 01.10.2019</p>
11	№ 2-3580/2019	Калининский районный суд г. Тюмени	<p>Департамент имущественных отношений Администрации г. Тюмени обратился в суд с иском к ответчику о признании не приобретшим право пользования жилым помещением квартирой № в &lt;адрес&gt; требования мотивирован тем, что &lt;адрес&gt; является муниципальной</p>	<p>В исковых требованиях Департамента имущественных отношений отказано,</p>

			<p>собственностью, договора найма на указанное жилое помещение не заключалось, в специализированный жилищный фонд не входит. Заключением межведомственной комиссии от ДД.ММ.ГГГГ № жилой дом расположены по адресу: &lt;адрес&gt; признан аварийным и подлежащим сносу. Распоряжением Администрации &lt;адрес&gt; от ДД.ММ.ГГГГ №-рк, установлен срок отселения физических и юридических лиц из указанного жилого дома до ДД.ММ.ГГГГ. В архиве департамента имущественных отношений Администрации &lt;адрес&gt; на спорное жилое помещение имеется ордер от ДД.ММ.ГГГГ №, выданный на имя ФИО13 В качестве членов семьи нанимателя в указанный ордер включена ФИО8, которая умерла ДД.ММ.ГГГГ. Ответчик в указанный ордер не включен. Проверкой специалистами МКУ "ТГИК" установлено, что квартира свободна от проживания граждан, ответчик проживавший ранее в спорном жилом помещении отбывает наказание в ФКУ ИК-1.</p> <p>Ответчик ФИО5 подал встречный иск о признании за ними права пользования квартирой № в &lt;адрес&gt;, мотивируя встречный иск тем, что указанное жилое помещение было предоставлено в 1982 году ФИО2 – матери ответчика, ФИО5 был вселен в квартиру в качестве члена семьи нанимателя, имеет регистрацию с ДД.ММ.ГГГГ, иного жилья не имеют.</p> <p>Представитель ответчика - ФИО10, действующая на основании доверенности встречные иски требования поддержала по заявленным основаниям, первоначальный иск не признала. Свидетели ФИО11, ФИО3 суду пояснили, что первоначально квартира значилась под №, а затем была перенумерована в &lt;адрес&gt;. Ответчик постоянно проживает в данной квартире, ни куда не выезжал.</p>	<p>исковые требования ФИО5 удовлетворены, решение от 24.09.2019</p>
12	№ 2-3695/2018	<p>Центральный районный суд г. Омска</p>	<p>ФГБУ ВО «данные изъяты» обратился в суд с иском к Трушину Т.В. о признании утратившей право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt;. Требования мотивированы тем, что Трушин Т.В с ДД.ММ.ГГГГ зарегистрирована в жилом помещении по адресу: &lt;адрес&gt; На протяжении многих лет в жилом помещении не проживает, коммунальные услуги не оплачивает,</p>	<p>Исковые требования удовлетворены в полном объеме, решение от 06.05.2018</p>

			<p>работником истца не является. Жилое помещение является общежитием, находится в федеральной собственности и передано в оперативное управление истца в качестве специализированного жилищного фонда, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права №№ от ДД.ММ.ГГГГ. На день подачи иска у истца отсутствуют документы, на основании которых ответчику представлено спорное жилое помещение, а потому ответчик не приобрел право постоянного (бессрочного) пользования.</p>	
13	№ 2-3765/2019	Свердловский районный суд г. Костромы (Костромская область)	<p>Муниципальное образование городской округ город Кострома в лице Администрации города Костромы обратились в суд с указанным иском. Просят: Признать Семенову ФИОЗ, &lt;дата&gt; года рождения, и Семенова Александра Викторовича, &lt;дата&gt; года рождения утратившим право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt; (спорная квартира), со снятием их с регистрационного учета по указанному адресу. Свои требования истец мотивирует тем, что спорная квартира является собственностью муниципального образования городской округ город Кострома, была по договору социального найма предоставлена ответчикам, которые с 1993 года в спорной квартире не проживают, выехали из нее, коммунальные услуги не оплачивают, то есть добровольно отказались от договора социального найма. В настоящее время место жительства ответчиков не известно. До 2000 года имелись сведения о возможном месте жительства ответчиков в &lt;адрес&gt;. В судебном заседании истец в лице своего представителя по доверенности Белкиной О.С. требования поддержал по указанным в иске основаниям, представитель истца Белкина О.С. пояснила, что в квартире ответчики не проживают, связь с родственниками не поддерживают, просила требования истца удовлетворить в полном объеме. Ответчики Семенов А.В. и Семенова Г.Б. зарегистрированы по адресу спорной квартиры, фактическое место жительства ответчиков суду не известно, в связи с чем к участию в деле в качестве их представителей был привлечен адвокат Костромской областной коллегии адвокатов Рыжов В.А., который в судебном заседании требования истца не признал, при этом пояснил, что не</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 22.11.2019

			<p>известна позиция ответчиков, поэтому нет оснований утверждать, что ответчики выехали на другое постоянное место жительства, отказавшись от договора социального найма по спорной квартире. Только тот факт, что ответчики фактически в квартире не проживают, не может быть достаточным основанием для признания их утратившими право пользования спорной квартиры и снятия с регистрационного учета. В спорной квартире проживают родственники ответчиков, при этом истец уклоняется от ответа каким образом в дальнейшем будут распределена и кому будет распределена спорная квартира. Просит в удовлетворении требований истца отказать.</p>	
14	№ 2-1248/2019	<p>Советский районный суд г. Воронежа (Воронежская область)</p>	<p>Первоначально Павловская З.М. обратилась в суд с иском к Семенихиной И.В., действующей в интересах несовершеннолетней ФИО1, указав, что она-истца зарегистрирована и постоянно проживает в жилом помещении по адресу: &lt;адрес&gt; на условиях социального найма. Квартира предоставлялась отцу истца в 1964г., ордер за давностью времени не сохранился. Кроме истца по данному адресу зарегистрированы: Павловский Виктор Сергеевич ДД.ММ.ГГГГ г.р. - &lt;данные изъяты&gt;, Павловский Руслан Викторович ДД.ММ.ГГГГ г.р. - &lt;данные изъяты&gt;, ФИО1 ДД.ММ.ГГГГ г.р. - &lt;данные изъяты&gt;. 11.06.2018г. умер ее &lt;данные изъяты&gt; ФИО2, что подтверждается свидетельством о смерти от ДД.ММ.ГГГГ, актовая запись №. Фактически с момента рождения ее внучка ФИО1 в спорной квартире не проживала. В настоящее время, более 5-ти лет она проживает со своей &lt;данные изъяты&gt; Семенихиной И.В. по адресу: &lt;адрес&gt;. На регистрацию &lt;данные изъяты&gt; в спорной квартире истца не давала своего согласия. Вещей &lt;данные изъяты&gt; в спорной квартире нет, истец одна производит оплату за жилье и коммунальные платежи. Указанная жилая площадь истцу необходима для проживания и распоряжения, а также для дальнейшего оформления квартиры в собственность. На основании изложенного, просила признать ФИО1 прекратившей право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt; снять ФИО1 с регистрационного учета по вышеуказанному</p>	<p>Исковые требования Павловской Зинаиды Митрофановны к Семенихиной Ирине Владимировне, действующей в интересах несовершеннолетних ФИО1 и ФИО3, о признании не приобретшей право пользования жилым помещением и снятием с регистрационного учета, о признании утратившим право пользования жилым помещением – удовлетворить, решение от 06.11.2019</p>

		<p>адресу.</p> <p>В последующем истец уточнила исковые требования, ссылаясь на то, что до 11.06.2018г. в квартире был зарегистрирован ее &lt;данные изъяты&gt; ФИО2, который ДД.ММ.ГГГГ умер. При этом, ее &lt;данные изъяты&gt; в 2003 г. вступил в брак с Семенихиной И.В., в 2004 году у них родился &lt;данные изъяты&gt; ФИО3. В 2008 году ее &lt;данные изъяты&gt; ФИО2 со своей семьей переехали в дом к родителям супруги по адресу: &lt;адрес&gt;, пом. 3. 16.05.2009г. у ФИО2 и его супруги родилась &lt;данные изъяты&gt; ФИО1, которую без ее (истца) согласия &lt;данные изъяты&gt; зарегистрировал в спорной квартире. С момента рождения ее &lt;данные изъяты&gt; ФИО1 в спорной квартире не проживала. Примерно в 2012 -2013 гг. Семенихина И.В. приобрела в собственность квартиру, расположенную по адресу: &lt;адрес&gt;, где вся семья ее &lt;данные изъяты&gt; - он сам, Семенихина И.В., их &lt;данные изъяты&gt; - ФИО3 и ФИО1 постоянно проживали. В этой же квартире ДД.ММ.ГГГГ скончался ее &lt;данные изъяты&gt; ФИО2 В настоящее время несовершеннолетняя ФИО1 по-прежнему проживает в указанной квартире с &lt;данные изъяты&gt;. На основании изложенного, Павловская З.М. просит признать ФИО1 утратившей право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt; снять ее с регистрационного учета.</p> <p>Повторно, уточнив исковые требования, Павловская З.М. просит признать ФИО1 не приобретшей право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt; снять ее с регистрационного учета, поскольку с момента рождения &lt;данные изъяты&gt; истицы ФИО1 в спорной квартире никогда не проживала.&lt;данные изъяты&gt; ФИО1- ФИО2 утратил право пользования спорной квартирой, так как длительное время в квартире не проживал в связи с тем, что добровольно выехал на иное постоянное место жительства, тем самым выразив свою волю о прекращении права своего пользования спорной квартирой, а у его &lt;данные изъяты&gt; ФИО1 такого права не возникло, поскольку формальная регистрация не порождает возникновения права пользования жилым помещением без несения обязанностей,</p>	
--	--	---	--

			<p>связанных с проживанием в жилом помещении; при этом, права ребенка на пользование квартирой производно от права пользования данным помещением его родителей</p> <p>В свою очередь, Семенихина И.В., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетней ФИО1, обратилась в суд со встречным иском заявлением к Павловской З.М., Павловскому В.С., действующему в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего Павловского Р.В., указав, что &lt;адрес&gt; находится в муниципальной собственности. В данной квартире зарегистрированы по месту жительства: Павловская З.М., Павловский В.С., Павловский Р.В., ДД.ММ.ГГГГ.р. и ФИО1, ДД.ММ.ГГГГ.р. Указанная квартира состоит из трех комнат. В одной комнате площадью 16,5 кв.м. проживала Павловская З.М., в другой комнате площадью 10 кв.м. проживают Павловский В.С. со своим &lt;данные изъяты&gt; Павловским Р.В. и &lt;данные изъяты&gt; Павловской А.И., в третьей комнате площадью 10,1 кв.м. проживал ФИО2 со своей семьей: &lt;данные изъяты&gt; Семенихиной И.В., &lt;данные изъяты&gt; ФИО3 и &lt;данные изъяты&gt; ФИО1 С ДД.ММ.ГГГГ, после свадьбы, Семенихина И.В. вселилась в спорную квартиру к своему &lt;данные изъяты&gt;. В данной квартире Семенихина И.В. проживала с 2003г. до апреля 2017г. Также в квартиру после своего рождения вселялись и их дети: ФИО3 и ФИО1 ФИО1 была вселена в данную квартиру с рождения в качестве члена семьи нанимателя, т.к. являлась &lt;данные изъяты&gt; ФИО2 И в течение всего времени проживания в спорной квартире Семенихина И.В. и ФИО2 вместе со своими детьми осуществляли оплату коммунальных услуг, покупали мебель, делали ремонт в спорной квартире. Никаких вопросов по поводу их вселения, проживания и пользования квартирой со стороны ответчиков не возникало. Семья Семенихиных была вынуждена временно выехать из спорной квартиры в апреле 2017 года, поскольку ФИО2 тяжело заболел. В спорной квартире стали возникать конфликты и напряженные отношения. При этом, в течении всего периода болезни ФИО2, препятствий по пользованию квартирой не было. ФИО14 рассчитывали вернуться на прежнее</p>	
--	--	--	---	--

			<p>место жительства в спорную квартиру, когда состояние здоровья ФИО2 улучшится. Однако ФИО2 ДД.ММ.ГГГГ скоропостижно скончался. После смерти ФИО2, его &lt;данные изъяты&gt; Павловская З.М. сменила замки в квартире и перестала пускать в квартиру собственных внуков - ФИО3 и ФИО1. От своих прав на спорную квартиру ФИО1 не отказывалась, ее выезд носил временный характер. В настоящее время ФИО1 лишена возможности проживания по месту своей регистрации по месту жительства.&lt;данные изъяты&gt; ФИО1 предпринимались попытки к вселению своей &lt;данные изъяты&gt; в квартиру, но они не увенчались успехом. Кроме того, Семенихиной И.В. подавалось заявление в полицию о том, что ФИО1 отказывают в доступе в спорную квартиру. 12.04.2019 г. было вынесено постановление об отказе в возбуждении уголовного дела по указанному обращению. Ответчики создают несовершеннолетнему ребенку препятствия в пользовании жилым помещением, не пускают ее в названное жилое помещение для проживания, нарушенные права ребенка на жилье в силу ст. 3 ГПК РФ ст. 35 Конституции РФ подлежат судебной защите, путем удовлетворения иска в части вселения и устранения препятствий в пользовании указанным жилым помещением. Несовершеннолетний ребенок ДД.ММ.ГГГГ г.р., в силу возраста не может своими действиями создавать, прекращать и изменять гражданские права и обязанности, а поскольку ее &lt;данные изъяты&gt; права пользования спорной квартирой не имеет - то отсутствие несовершеннолетней ФИО1 в ней является временным. Поскольку в спорной квартире законные представители несовершеннолетней ФИО1 не достигшей возраста 14 лет не проживают, ее единоличное проживание в спорной квартире в силу неполной дееспособности невозможно, следовательно, ребенок должен проживать со своей матерью в данной квартире. Временное проживание Семенихиной И.В. в квартире не порождает возникновение ее самостоятельного права пользования жилым помещением, является лишь временным, с целью реализации прав несовершеннолетней ФИО1, до достижения ребенком совершеннолетнего возраста. На основании изложенного,</p>	
--	--	--	---	--

			<p>Семенихина И.В. просит: вселить ФИО1, ДД.ММ.ГГГГ г.р. в &lt;адрес&gt;, вселить Семенихину Ирину Владимировну в качестве законного представителя ФИО1 в вышеуказанную квартиру, до наступления совершеннолетия ФИО1 Обязать Павловскую З.М. и Павловского В.С., действующего в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Павловского Р.В. не чинить препятствия в пользовании квартирой № &lt;адрес&gt; но &lt;адрес&gt; Семенихиной И.В.и ФИО1</p> <p>В последующем, Семенихина И.В. уточнила встречные требования, указав, что от своих прав ФИО1 не отказывалась, ее выезд носит временный характер. В настоящее время ФИО1 лишена возможности проживания по месту ее регистрации, в связи с чем, просит вселить ФИО1 ДД.ММ.ГГГГ г.р. в &lt;адрес&gt;, вселить Семенихину И.В. в качестве законного представителя ФИО1 вышеуказанную квартиру, до наступления совершеннолетия ФИО1 Обязать Павловскую З.М. и Павловского В.С., действующего в своих интересах и интересах несовершеннолетнего ФИО15 не чинить препятствия пользованию данной квартирой Семенихиной И.В.и ФИО1, возложив на них обязанность выдать экземпляр ключей от входной двери и обеспечить беспрепятственный доступ в нее.</p> <p>Повторно уточнив заявленные встречные требования, Семенихина И.В. просила вселить ФИО1 ДД.ММ.ГГГГ г.р. в &lt;адрес&gt;, вселить ФИО3 ДД.ММ.ГГГГ г.р. в &lt;адрес&gt;, вселить Семенихину Ирину Владимировну в качестве законного представителя ФИО1 и ФИО3 в &lt;адрес&gt;, до наступления совершеннолетия ФИО1, т.е. до ДД.ММ.ГГГГ, обязать Павловскую З.М. и Павловского В.С., действующего в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Павловского Р.В., не чинить препятствия в пользовании квартирой № &lt;адрес&gt; ФИО1, ФИО3 и Семенихиной И.В., возложив на них обязанность выдать экземпляр ключей от входной двери квартиры и обеспечить беспрепятственный допуск в нее.</p> <p>В последующем истица, уточнив искимые требования, просит признать ФИО1 не приобретшей право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt; снять ее с</p>	
--	--	--	---	--

			регистрационного учета, а ФИОЗ утратившим право пользования вышеуказанным жилым помещением.	
15	№ 2-760/2018	Россошанский районный суд (Воронежская область)	<p>/Серов А.В./ предъявил в суде иск к /Серов В.В./ о признании его утратившим право пользования жилым помещением со снятием с регистрационного учёта, указывая на то, что он является собственником квартиры, расположенной по адресу: &lt;адрес&gt;, что подтверждается выпиской из ЕГРН от &lt;Дата обезличена&gt;. Кроме него, в указанной квартире зарегистрирован его брат /Серов В.В./, &lt;Дата обезличена&gt; года рождения (ответчик по делу), который в настоящее время отбывает наказание в ФКУ ИК-3 УФСИН России по Воронежской области. В настоящее время он (истец) намерен продать спорную квартиру, о чём сообщил ответчику. /Серов В.В./ составил заявление на имя руководителя отдела по вопросам миграции ОМВД России по Россошанскому району с просьбой снять его с регистрационного учета по вышеуказанному адресу. Подлинность подписи в заявлении засвидетельствовал начальник исправительного учреждения. От имени брата /Серов В.В./ он (истец) обратился в ОМВД России по Россошанскому району для снятия ответчика с регистрационного учёта, но ему было отказано и разъяснено, что в данном случае необходимо только личное присутствие брата /Серов В.В./, или решение суда. Со ссылками на нормы действующего законодательства он просит прекратить право пользования /Серов В.В./ принадлежащим ему (истцу) жилым помещением со снятием его с регистрационного учета (л.д. 5-6). Истец /Серов А.В./ в судебном заседании иск поддержал, обосновав его аналогично тексту искового заявления, указав на то, что фактически /Серов В.В./ не возражает против снятия его с регистрационного учета по вышеуказанному адресу. Квартира досталась ему (истцу) по наследству, брат отказался у нотариуса от своей части наследства в его пользу. В настоящее время он желает продать квартиру. Ответчик /Серов В.В./ находится в местах лишения свободы, о дате и времени судебного заседания он извещен надлежащим образом через администрацию ФКУ ИК-3 УФСИН</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 11.09.2018

			<p>России по Воронежской области, об отложении судебного разбирательства не просил, каких-либо ходатайств, в том числе о проведении видеоконференц-связи, не заявил, возражений против иска суду не представил. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации (далее ГПК РФ) и другие федеральные законы не предоставляют лицам, отбывающим по приговору суда наказание в исправительных учреждениях, право на личное участие в разбирательстве судами их гражданских дел (по которым они являются истцами, ответчиками, третьими лицами или другими участниками процесса).</p>	
16	№ 2-647/2020	Альметьевский городской суд (Республика Татарстан )	<p>Альметьевский городской суд Республики Татарстан в составе: председательствующего судьи Ш.Н. Шарифуллина, при секретаре А.А. Гайфуллиной, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сиразевой к Гайнуллиной о признании утратившим право пользования жилым помещением. Сиразева Т.Р. обратилась в суд с данным иском, указывая, что она является собственником квартиры, расположенной по адресу: &lt;адрес&gt;. Ответчик фактически не проживает по данному адресу, где находится на сегодняшний день и как с ней связаться, истец не знает. Просит признать ответчика Гайнуллину Л.Р. прекратившим право пользования жилым помещением по адресу: &lt;адрес&gt;, взыскать с ответчика расходы по оплате госпошлины.</p> <p>В судебном заседании истец иски требования поддержала. Ответчик извещен по последнему известному месту жительства. Как установлено судом и следует из материалов дела, согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости Сиразева Т.Р., Сиразев Р.Г. являются собственниками жилого помещения, расположенного по адресу: &lt;адрес&gt;, на основании договора купли-продажи от 08.04.2019г.</p> <p>В соответствии с п.3.8 Договора купли-продажи на момент подписания Договора, в Объекте зарегистрированные лица: Гайнуллина. Продавец обязуется обеспечить снятие с регистрационного учета всех зарегистрированных в Объекте лиц в течение 14 календарных дней с момента государственной</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 26.02.2020

			<p>регистрации перехода права собственности на Объект.</p> <p>Согласно выписки из домовой книги в спорном жилом помещении числятся зарегистрированными: Сиразев Р.Г., Сиразева Т.Р., Гайнуллина Л.Р.</p> <p>Согласно п. 1 ст. 288 ГК РФ, собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.</p> <p>Согласно пункту 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.</p> <p>Учитывая, что спорная квартира принадлежит истцу на праве собственности, ответчик членом семьи истца не является, регистрация ответчика в спорном жилом помещении приводит к нарушению прав истца как собственника жилого помещения, суд признает требование о признании ответчика прекратившим право пользования жилым помещением, обоснованным и подлежащим удовлетворению.</p>	
17	№ 2-657/2020	Норильский городской суд (Красноярский край)	<p>Стенчин А.С. обратилась в суд с иском к Стенчина А.А., действующей за себя в интересах несовершеннолетнего Катаржнова В.Д., о признании утратившими право пользования жилым помещением, мотивируя требования тем, что на основании договора дарения жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ является собственником жилого помещения по адресу: &lt;адрес&gt;, ДД.ММ.ГГГГ зарегистрировал в принадлежащей ему квартире жену Стенчину А.А., с которой я развёлся ДД.ММ.ГГГГ. ДД.ММ.ГГГГ он зарегистрировал в квартире приемного сына Катаржнова Д.В., ДД.ММ.ГГГГ рождения, в отношении которого с ДД.ММ.ГГГГ являлся опекуном. С ДД.ММ.ГГГГ освобожден от опекуна в пользу бывшей жены Стенчина А.А. После расторжения брак ответчики выехали из спорного жилого помещения на постоянное место жительства в &lt;адрес&gt;. В связи с чем, просит признать их утратившими право пользования спорным жилым помещением .По</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 28.02.2020

			<p>сведениям ООиП Администрации г. Норильска несовершеннолетний Катаржнова Д.В. относится к категории детей, оставшихся без попечения родителей, по причине мать (одинокая) – Катаржнова И.В. заочным решением Ангарского городского суда Иркутской области от ДД.ММ.ГГГГ лишена родительских прав .</p> <p>На основании распоряжения заместителя начальника межрайонного управления министерства социального развития, опеки и попечительства Иркутской области № от ДД.ММ.ГГГГ № Стенчину А.А. назначена опекуном несовершеннолетнего Катаржнова Д.В., совместно с которым приехала на постоянное место жительства в г. Норильск.</p> <p>Постановлением Администрации г. Норильска № от ДД.ММ.ГГГГ Стенчин А.С. и Стенчину А.А. назначены опекунами несовершеннолетнего Катаржнова Д.В. на возмездной основе.</p> <p>Семья подопечного ребенка проживала в спорном жилом помещении .</p> <p>В связи со сложившимися семейными обстоятельствами между Стенчину, заключенный брак ДД.ММ.ГГГГ был расторгнут на основании решения мирового судьи от ДД.ММ.ГГГГ и на основании личного заявления Стенчин А.С. освобожден от исполнения обязанностей опекуна несовершеннолетнего Катаржнова Д.В. ДД.ММ.ГГГГ Стенчину А.А. совместно с подопечным Катаржнова Д.В. выехала на постоянное место жительства в &lt;адрес&gt;</p> <p>Факт добровольного и окончательного выезда ответчиков из спорного жилого помещения на новое место жительства подтверждается представленными в материалы дела распорядительными документами, личным заявлением Стенчина А.А. и перепиской с ней.</p> <p>Таким образом ответчики фактически в спорном жилом помещении длительное время не проживают, соглашение между сторонами о пользовании жилым помещением не заключалось, членами семьи истца ответчики не являются, права пользования жилым помещением не имеют, жилое помещение за несовершеннолетним не закреплялось, что подтверждается письменными доказательствами по</p>	
--	--	--	--	--

			<p>делу.</p> <p>При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что регистрация ответчиков в спорном жилом помещении по месту жительства препятствует истцу в полной мере осуществлять полномочия собственника, предусмотренные законом, и нарушает его права на владение, пользование и распоряжение принадлежащим имуществом в соответствии с его назначением.</p> <p>В соответствии с пп. «е» п. 31 Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713, снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства производится органами регистрационного учета в случае выселения из занимаемого жилого помещения или признания утратившим право пользования жилым помещением на основании вступившего в законную силу решения суда.</p>	
18	№ 2-1419/2020	Петропавловск-Камчатский городской суд (Камчатский край)	<p>ФИО4 обратилась в суд с иском к ФИО2, Тропиной С.В. о признании утратившими право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, &lt;адрес&gt;.</p> <p>В обоснование заявленных требований указала, что после приобретения у ответчиков на основании договора купли-продажи их долей в праве собственности на жилое помещение стала единоличным собственником жилого помещения, расположенного по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, &lt;адрес&gt;. Договором купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ установлено, что ответчики в срок до ДД.ММ.ГГГГ обязуются сняться с регистрационного учета по указанному адресу. В установленный срок ответчики с регистрационного учета в добровольном порядке не снялись, остаются зарегистрированными по указанному адресу. Указывала, что истец и ответчики членами одной семьи не являются, договора о порядке пользования спорным жилым помещением не заключали. Формальная регистрация ответчиков по спорному адресу нарушает ее права как собственника жилого помещения. Из содержания искового следует, что ответчик ФИО3 является сестрой истца, ответчик ФИО2</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 28.02.2020

			<p>–племянницей истца. Ответчики членами семьи истца не являются, в спорном жилом помещении не проживают, попыток вселиться в спорное жилое помещение не предпринимают, в оплате жилищно-коммунальных услуг участие не участвуют.</p> <p>Согласно п. 1 ст. 9 ГК РФ граждане по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права .</p> <p>На основании установленных в судебном заседании обстоятельств по делу, суд приходит к выводу, что ответчики общее хозяйство с истцом не ведут, не несут бремя содержания спорного жилого помещения . Каких-либо соглашений о пользовании спорным жилым помещением между сторонами не заключалось.</p> <p>Сам по себе факт регистрации ответчиков в спорном жилом помещении не может служить основанием для отказа в удовлетворении искового требования о признании прекратившим право пользования спорным жилым помещением , поскольку является административным актом.</p> <p>Кроме того, механизм использования такого правового средства как регистрация носит уведомительный характер и не порождает права граждан в области жилищных правоотношений, регулируемых нормами жилищного законодательства, иных федеральных законов, которые регламентируют правовой режим жилого помещения , а также права и обязанности участников правоотношений, возникающих по поводу предоставления жилого помещения и проживания в нем.</p> <p>Оценив в совокупности доказательства по делу и установленные в судебном заседании обстоятельства, суд приходит к выводу о том, что требование истца о признании ответчиков прекратившими право пользования жилым помещением , расположенным по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, &lt;адрес&gt; - является обоснованным и подлежит удовлетворению, поскольку истец является собственником данного жилого помещения , ответчики в данном жилом помещении не проживают, значатся только зарегистрированными, чем нарушают осуществление прав владения, пользования и распоряжения принадлежащим собственнику жилым помещением в соответствии с</p>	
--	--	--	--	--

			его назначением и пределами его использования .	
19	№ 2-307/2019	Тобольский районный суд (Тюменская область) -	<p>Администрация Тобольского муниципального района обратилась в суд с учетом уточненных требований и просит признать ответчиков утратившими право пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения маневренного фонда, расположенного по адресу: &lt;адрес&gt; и расторгнуть с Риттер Т.Н. указанный договора. Требования мотивирует тем, что ДД.ММ.ГГГГ между администрацией Тобольского муниципального района и Риттер Т.Н. был заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда №-м по адресу: &lt;адрес&gt;. Ответчики утратили право пользования жилым помещением вследствие постоянного отсутствия в нем по причине выезда в неустановленное место, выезд ответчиков носит постоянный характер, они имеют задолженность перед МУП ЖКХ Тобольского района в сумме 22022 рубля 14 копеек, не проживая по указанному выше адресу, злоупотребляют своим правом, не выполняют установленную законом обязанность регистрации по фактическому адресу. Комиссией администрации Тобольского муниципального района ДД.ММ.ГГГГ проверялась спорная квартира, составлен акт осмотра и выявлено, что входная дверь открыта, личные вещи нанимателя и предметы мебели отсутствуют. ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчика направлены претензионные письма о приведении жилого помещения в нормативное состояние и оплаты имеющейся задолженности. До настоящего времени ответчик задолженность не оплатила, в жилом помещении не проживает.</p> <p>В судебном заседании представитель истца Бакиев Р.Х. искивые требования поддержал в полном объеме, по основаниям, указанным в исковом заявлении и просил их удовлетворить. Судом установлено, что Риттер Т.Н. с детьми длительное время не проживают в спорном жилом помещении, не вносят оплату за коммунальные услуги, уважительных причин её неоплаты, суду не представили, личные вещи в комнате отсутствуют, выбрали иное место жительства.</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 27.11.2019

			<p>Доказательств, свидетельствующих о невозможности проживания в спорном жилом помещении, в том числе в связи с чинением препятствий, ответчики суду первой инстанции не представили. Таким образом, суд приходит к выводу о добровольном и постоянном характере выезда ответчиков из спорного помещения, ответчики, распорядившись по своему усмотрению принадлежавшими им жилищными правами (ч. 2 ст. 1 ЖК РФ), от своего права пользования спорной квартирой отказались, расторгли в отношении себя договор найма маневренного фонда жилого помещения в связи с выездом в другое место жительства, связи с чем, утратили право пользования жилым помещением.</p> <p>Оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд приходит к выводу об удовлетворении требований истца.</p>	
20	№ 2-2890/2019	Тюменский районный суд (Тюменская область)	<p>Бакланова О.В. обратилась в суд с иском к Чехову Б.П. о признании утратившим право пользования жилым помещением.</p> <p>Требования мотивированы тем, что Бакланова О.В. является собственником жилого дома, расположенного по адресу: &lt;адрес&gt;, что подтверждается выпиской от ДД.ММ.ГГГГ. Ответчик зарегистрирован в жилом доме, однако не проживает, бремя содержания расходов не несет, постоянное место жительства не известно. В жилом доме проживала ФИО8 – ФИО5 (умерла в 2016 году). После смерти ФИО5 дом пустует, в настоящее время дом находится в заброшенном состоянии, поскольку в нем никто не проживает. Истец просит устранить препятствия в праве пользования помещением, признать ФИО2 утратившим право пользования спорным жилым помещением.</p> <p>Истец Бакланова О.В. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом.</p> <p>Представитель истца ФИО6 действующая на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ, в судебном заседании исковые требования поддержала, просила признать утратившим право пользования ФИО2 помещением по адресу: &lt;адрес&gt;. Пояснила что, Бакланова О.В.</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 22.11.2019

			<p>действует в интересах несовершеннолетней Баклановой Е.М.В соответствии с п.31 п.п. «е» «Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания...» снятие граждан с регистрационного учета по месту жительства производится органами регистрационного учета в случае признания утратившим право пользования жилым помещением на основании вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>Оценив доказательства в их совокупности, суд пришел к выводу, что правовые основания пользования жилым помещением у ответчика отсутствуют, на момент подачи иска ответчик фактически не проживал в названном жилом помещении, членом семьи истца не является, в связи с чем, суд признает Чехова Б.П. лицом, утратившим право пользования жилым помещением, поскольку, один только регистрационный учет не устанавливает и не сохраняет права пользования жилым помещением.</p> <p>Суд считает необходимым в соответствии со ст.12 ГК РФ защитить права собственника жилого помещения, путем признания ответчика утратившим право пользования жилым помещением.</p> <p>В соответствии с подпунктом "е" пункта 31 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 713 (в ред. от ДД.ММ.ГГГГ) снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства производится органами регистрационного учета, в том числе в случае выселения из занимаемого жилого помещения или признания утратившим право пользования жилым помещением, на основании вступившего в законную силу решения суда.</p>	
21	№ 2-211/2019	Сладковский районный суд (Тюменская область)	<p>22.10.2019 года в Сладковский районный суд Тюменской области с исковым заявлением к Матросову И.И. о признании утратившим право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt;, обратился Матросов И.М., в котором указал на следующие обстоятельства: « что он является собственником жилого дома, расположенного по адресу: &lt;адрес&gt;, на основании договора передачи</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 19.11.2019

			<p>( приватизации ) от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между Матросовым И.М. и АОЗТ « Алекс ». В указанном жилом доме зарегистрирован по месту жительства, но не проживает с августа 2019 года ответчик Матросов И.И.. Из-за регистрации ответчика Матросова И.И. по месту жительства, в указанном жилом доме, истец не имеет возможности распорядится своей собственностью и несет дополнительные расходы по содержанию жилого дома. Гражданин при изменении места жительства, обязан обратиться с заявлением о регистрации по месту жительства. Основанием снятия с регистрационного учета, является изменение места жительства. На основании изложенного, ст. ст. 209, 304 ГК РФ и ст. 30 ЖК РФ, истец Матросов И.М., просил суд требования искового заявления удовлетворить ».</p> <p>25.10.2019 года судом, к участию в деле, в качестве третьего лица, на стороне ответчика, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен МП ОП № 4 ( дислокация с. Сладково ) МО МВД России «Ишимский ».</p> <p>Истец Матросов И.М., ответчик Матросов И.И. и представитель третьего лица, на стороне ответчика, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора Зайцева О.А., действующая на основании пав по должности, будучи надлежаще извещенными, о времени и месте судебного заседания, в судебное заседание не явились, просили суд рассмотреть гражданское дело в их отсутствие, при этом: истец Матросов И.М. - исковые требования поддержал в полном объеме; ответчик Матросов И.И. - исковые требования не признал , мотивируя не признание иска тем, что ему негде жить и зарегистрироваться по месту жительства; представитель третьего лица, на стороне ответчика, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора ФИО4 - обстоятельства и требования, изложенные в исковом заявлении не оспаривала. При таких обстоятельствах, руководствуясь ст. 167 ч. 5 ГПК РФ – суд считает возможным рассмотреть гражданское дело в отсутствие сторон.</p> <p>Изучив материалы гражданского дела, суд приходит к выводу, что</p>	
--	--	--	---	--

			<p>обстоятельства, указанные в исковом заявлении Матросова И.М., нашли свое полное подтверждение в ходе разбирательства гражданского дела по существу и полностью доказаны материалами гражданского дела.</p> <p>Действительно истец Матросов И.М., является собственником жилого дома, расположенного по адресу: &lt;адрес&gt;, на основании договора передачи ( приватизации ) от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между АОЗТ « Алекс » и Матросовым И.М.. В указанном жилом доме имеет регистрацию по месту жительства ответчик Матросов И.И., который собственником жилого помещения , находящегося по адресу: &lt;адрес&gt; не является, какие либо договора ( соглашения ), дающие право пользования ответчику Матросову И.И., указанным жилым домом – отсутствуют.</p>	
22	№ 2-2371/2019	Тобольский городской суд (Тюменская область)	<p>Резюкова З.А. обратилась в суд с иском к Заматохиной О .В. о признании утратившей право пользования жилым помещением , возложении обязанности на УВМ г. Тобольска по снятию с регистрационного учета.</p> <p>В обоснование иска указано, что дочь истца Заматохина О.В. зарегистрирована по месту жительства в её по адресу: г. &lt;адрес&gt;. С 20 декабря 2015 года ответчик выехала на другое постоянное место жительства, вывезла свои вещи и с того времени в указанной квартире не проживает. Добровольно сняться с регистрационного учета отказывается, что создает препятствие при продаже квартиры. В судебном заседании истец просила об удовлетворении иска. Пояснила, что сейчас ответчик проживает в городе Севастополе, в город Тобольск не собирается возвращаться.</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 18.11.2019
23	2-565/2019	Нижнетавдинский районный суд (Тюменская область)	<p>ФИО1 обратилась в суд с иском к ФИО2 о признании утратившим право пользования жилым помещением и о снятии его с регистрационного учета по адресу: &lt;адрес&gt;, мотивируя свои исковые требования тем, что указанная квартира принадлежит истцам на праве собственности. Ответчик ФИО2, имея регистрацию в указанной квартире длительное время в ней не проживает, в содержании и ремонте квартиры не участвует, коммунальные услуги не оплачивает, проживает в &lt;адрес&gt;, точный адрес им не известен.</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 14.11.2019

			<p>Просят суд признать ФИО2 утратившим право пользования жилой квартирой и снять его с регистрационного учета по адресу: &lt;адрес&gt;.</p> <p>Истец ФИО1 в судебном заседании заявленные требования поддержала в полном объеме, по доводам, указанным в исковом заявлении.</p> <p>Ответчик ФИО2 в судебное заседание не явился, его местонахождение суду не известно. Конверт с почтовым извещением вернулся в суд без вручения, с отметкой, что адресат не проживает по указанному адресу.</p> <p>Таким образом, суд рассматривает дело в порядке ст. 119 ГПК РФ, согласно которой, при неизвестности места пребывания ответчика суд приступает к рассмотрению дела после поступления в суд сведений об этом с последнего известного места жительства ответчика.</p> <p>Согласно ст. 50 ГПК РФ, суд назначает адвоката в качестве представителя в случае отсутствия представителя у ответчика, место жительства которого неизвестно, а также в других предусмотренных федеральным законом случаях.</p> <p>Представитель ответчика - адвокат ФИО6, назначенный судом в порядке ст. 50 ГПК РФ, решение данного вопроса оставил на усмотрение суда.</p> <p>Представитель МП ОП МО МВД РФ «Тюменский» (дислокация &lt;адрес&gt;) в судебное заседание не явился, о дне и часе рассмотрения дела извещен надлежащим образом.</p> <p>Выслушав истцов, свидетелей, адвоката, заслушав заключение прокурора, полагавшего, что исковые требования подлежат удовлетворению, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.</p>	
24	№ 2-8375/2019	Центральный районный суд г. Тюмени (Тюменская область)	<p>Истец Департамент имущественных отношений Администрации г.Тюмени обратился в суд с иском к ответчикам, которым просил признать их утратившими пользования жилым помещением по адресу: &lt;адрес&gt;.</p> <p>Исковые требования мотивированы тем, что на основании распоряжения Администрации города Тюмени от ДД.ММ.ГТТГ. №</p>	удовлетворении иска Департамента имущественных отношений Администрации г. Тюмени к Верхотуровой

		<p>жилое помещение , расположенное по адресу: &lt;адрес&gt;, включено в реестр муниципального имущества г.Тюмени. Указанный жилой дом признан аварийным и подлежащим сносу, со сроком отселения граждан до ДД.ММ.ГГГГ В архиве Департамента на хранении имеется корешок ордера от ДД.ММ.ГГГГ №, выданный на имя Верхотуровой Е.М. на состав семьи 4 человек. В качестве членов семьи нанимателя указаны Верхотуров И.И., Верхотуров Ю.И., Верхотурова Н.Ю. Согласно копии поквартирной карточки от ДД.ММ.ГГГГ в жилом помещении ни кто не зарегистрирован. В рамках мероприятий по контролю за использованием муниципального жилищного фонда и в ходе проведения проверок жилого помещения , расположенного по адресу: &lt;адрес&gt; специалистами МУКУ «ТГИК» было установлено, что жилое помещение фактически свободно от проживания, о чем свидетельствует акт обследования жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ По данным Департамента жилое помещение по адресу: &lt;адрес&gt; передано в долевую собственность в равных долях бесплатно Верхотуровой Е.М., Верхотурова И.И., Верхотурова В.И. на основании договора передачи (приватизации) жилого помещения в собственность от ДД.ММ.ГГГГ №.</p> <p>Жилое помещение по адресу: &lt;адрес&gt; передано в долевую собственность в равных долях бесплатно Верхотуровой Н.С., Верхотурова И.Ю., Верхотурова Ю.И., Деминой Н.Ю., Верхотуровой Т.Ю. на основании договора передачи (приватизации) жилого помещения в собственность от ДД.ММ.ГГГГ №.Считатет, что ответчиков следует считать утратившими право пользования в связи с выездом на другое место жительства.</p> <p>В судебном заседании представитель истца Краснова Е.А. настаивала на удовлетворении иска в полном объеме, по основаниям подробно в нем изложенным.</p> <p>Ответчики в судебное заседание не явились, о дате и времени судебного заседания извещались надлежащим образом.</p> <p>В судебном заседании помощник Прокурора Центрального АО г. Тюмени Кленская Т.П. считает иск не подлежащим удовлетворению,</p>	<p>Е.М., Верхотурову И.И., Верхотурову Ю.И., Верхотуровой Н.Ю. признании о признании утратившими право пользования жилым помещением , отказано, решение от 12.11.2019</p>
--	--	---	---

			<p>так как ответчики обеспечены иными жилыми помещениями , на основании договора приватизации приобрели их в собственность. Заслушав представителя истца, заключение помощника прокурора Центрального АО г. Тюмени, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям. Таким образом, поскольку истцу достоверно известно, что ответчики не просто выехали на другое постоянное место жительства и не зарегистрированы в спорном жилом помещении , а приобрели в собственности иные жилые помещения из Муниципального фонда на основании договора передачи (приватизации) жилого помещения в собственность, следовательно они утратили право пользования на спорное жилое помещение с момента выезда из него в силу Закона.</p> <p>Следовательно, в удовлетворении иска Департамента имущественных отношений Администрации г. Тюмени к Верхотуровой Е.М., Верхотурову И.И., Верхотурову Ю.И., Верхотуровой Н.Ю. признании о признании утратившими право пользования жилым помещением , по адресу: &lt;адрес&gt;, надлежит отказать.</p>	
25	№ 2-8211/2019	Ленинский районный суд г.Тюмени (Тюменская область)	<p>Иванова О.А. обратилась с иском к Девятовой Виктории Романовне, Девятовой Нелли Михайловне с указанными требованиями, мотивируя тем, что истец является собственником &lt;адрес&gt;. &lt;адрес&gt; по &lt;адрес&gt;. С ДД.ММ.ГГГГ в квартире зарегистрированы Девятова В.Р. и несовершеннолетняя Девятова Н.М. Однако с декабря ДД.ММ.ГГГГ ответчики выехали на другое постоянное место жительства, вывезли свои вещи, препятствий в пользовании жилым помещением , не имели, с тех пор в квартире не проживают, однако в добровольном порядке с регистрационного учета не снимаются, право пользования жилым помещением в квартире истца ответчики утратили . В адрес ответчиков истцом направлено требование (претензия), оставленная без ответа.</p> <p>Просят суд, признать Девятову Викторю Романовну, Девятову Нелли Михайловну утратившим право пользования жилым помещением , расположенным по адресу: &lt;адрес&gt;, обязать снять ответчиков с регистрационного учета по указанному адресу.</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 12.11.2019

			<p>Истец в судебное заседание не явилась, извещена, ее представитель в судебном заседании исковые требования поддержала, просила удовлетворить, указав, что ответчик являлась гражданской супругой сына, непродолжительное время проживали совместно, с учетом разногласий, ответчик Девятова В.Р. вместе со своей дочерью Девятовой Н.М. выехали, вывезли свои вещи. Добровольно с регистрационного учета не снимаются. В настоящее время в спорной квартире проживает сын истца Иванов Е.Л.</p> <p>Ответчик в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, об уважительной причине неявки суду не сообщил, возражений на исковое заявление не представил. Согласно вернувшейся в суд заказной корреспонденции, ответчик за извещением не явился. В соответствии с ч.2 ст.117 Гражданского процессуального кодекса РФ адресат, отказавшийся принять судебную повестку или иное судебное извещение, считается извещенным о времени и месте судебного разбирательства.</p> <p>Представитель третьего лица УМВД России по Тюменской области в судебное заседание не явились, извещены, ходатайств не поступило. Дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц на основании ст.233 Гражданского процессуального кодекса РФ.</p> <p>Выслушав участвующее лицо, заключение прокурора, полагавшей требования обоснованными и подлежащими удовлетворению, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, руководствуясь требованиями закона, суд приходит к следующему. Судом установлено, что истец Иванова О.А. является собственником &lt;адрес&gt;, расположенной по адресу: &lt;адрес&gt;, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права &lt;адрес&gt; от ДД.ММ.ГГГГ, выпиской из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ. Основанием для регистрации за истцом права собственности на спорную квартиру послужил договор купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ №п, заключенный между ОАО «Тюменская домостроительная компания» и Ивановой Ольгой Андреевной.</p> <p>Согласно копии поквартирной карточки от ДД.ММ.ГГГГ, по адресу:</p>	
--	--	--	--	--

			<p>&lt;адрес&gt; зарегистрированы ответчики Девятова В.Р., ДД.ММ.ГГГГ г.р., Девятова Н.М., ДД.ММ.ГГГГ г.р. с ДД.ММ.ГГГГ.</p> <p>Как следует из искового заявления, пояснений представителя истца, ответчики Девятова В.Р., Девятова Н.М. выехали из жилого помещения на другое постоянное место жительства, забрав все свои вещи, в квартире не проживают, коммунальные платежи не производят, где проживают на данный момент, неизвестно. Из показаний свидетелей Иванова Е.Л., Герасимовой К.С. установлено, что по адресу: &lt;адрес&gt; проживает Иванов Е.Л., один, ответчики прописаны в квартире истца, однако не проживают в квартире, их вещей там нет.</p> <p>У суда нет оснований ставить под сомнение истинность фактов, сообщенных свидетелями, их показания соответствуют и не противоречат обстоятельствам, сведениям, содержащимся в других собранных по делу доказательствах.</p> <p>Изучив представленные по делу доказательства, суд приходит к выводу, что требования истца о признании Девятовой В.Р., Девятовой Н.М. утратившими право пользования жилым помещением, подлежат удовлетворению, поскольку судом установлено, что ответчики не являются членами семьи собственника, в спорном жилом помещении не проживают, выехали на другое постоянное место жительства, добровольно с регистрационного учета не снимаются, плату за жилое помещение и коммунальные услуги не производят, что свидетельствует о добровольном отказе ответчиков от прав на спорное жилое помещение. В нарушении ст.56 ГПК РФ ответчиками не представлено суду доказательств, опровергающих указанные истцом обстоятельства, на которых основаны ее требования.</p> <p>Поскольку истец возражает против проживания ответчиков в спорном жилом помещении, то Девятова В.Р., Девятова Н.М. утрачивают право пользования жилым помещением. Оснований для сохранения за ответчиками спорного жилого помещения в соответствии с нормами действующего жилищного законодательства Российской Федерации не имеется.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>При таких обстоятельствах, суд полагает, что Девятова В.Р., Девятова Н.М. являются утратившими право пользования жилым помещением по адресу: &lt;адрес&gt;, в связи с выездом на другое постоянное место жительства в соответствии со ст.83 Жилищного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Требования истца о снятии ответчиков с регистрационного учета по спорному адресу, подлежат оставлению без удовлетворению, поскольку в соответствии с п.31 Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ №, решение суда о признании утратившим право пользования жилым помещением является основанием для снятия граждан с регистрационного учета по месту жительства.</p>	
26	№ 2-468/2019	Голышмановский районный суд (Тюменская область)	<p>Глухарев С.А. обратился в суд с иском к ответчику, с учетом уточнения требований, о признании утратившим права пользования жилым помещением, расположенным по адресу: &lt;адрес&gt;.</p> <p>Требования мотивированы тем, что истец является собственником квартиры, расположенной по адресу: &lt;адрес&gt;, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 06.05.2019 года, номер государственной регистрации &lt;номер&gt;, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.</p> <p>Согласно договору купли-продажи от 24.04.2019 года, квартиру истцу продала Свидетель №1, которая приобрела на нее право собственности на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 28.03.2018 года после смерти матери Кузнецовой Т.И.. Кузнецова Т.И. (до заключения брака Половникова Т.И.) приобрела право собственности на вышеуказанную квартиру на основании договора передачи (приватизации) квартиры в собственность от 28.04.1994 года, зарегистрированном в Голышмановском БТИ 12.05.1994 года за № 1137. С 12.09.2006 года в квартире, расположенной по адресу: &lt;адрес&gt;, зарегистрирован внук Кузнецовой Т.И. – Глушко Д.С. В соответствии с пунктом 6 договора</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 17.09.2019

			<p>купли-продажи ответчик Глушко Д.С. обязался сняться с регистрационного учета по месту жительства в указанной квартире в срок до 10.05.2019 года. В середине мая 2019 года истец поинтересовался у продавца квартиры, почему ответчик не выписался из квартиры в установленный срок, на что Свидетель №1 заявила, что Глушко Д.С. с момента его регистрации с 2006 г. в квартире проживал непродолжительное время, давно уехал из р.п. Голышманово и его местонахождение ей неизвестно. В настоящее время ответчик продолжает быть зарегистрирован в данной квартире, при этом фактически жилым помещением не пользуется, личных вещей в квартире не имеет, коммунальные услуги не оплачивает, его регистрация создает препятствия при распоряжении имуществом. В связи с чем, просит признать Глушко Д.С. утратившим право пользования жилым помещением .</p> <p>Истец Глухарев С.А. в настоящем судебном заседании заявленные требования, с учетом уточнения, поддержал, просил удовлетворить. Ответчик Глушко Д.С. в судебное заседание не явился, о дне, времени и месте рассмотрения дела извещался надлежащим образом по последнему известному месту жительства, его фактическое место жительства либо место пребывания в настоящее время неизвестно. Для обеспечения ответчику права на судебную защиту его представителем был назначен в порядке ст. 50 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации адвокат Быков Ю.А., который в судебном заседании пояснил, что в связи с неизвестностью места нахождения ответчика Глушко Д.С. и его позиция по указанному делу неизвестна, поэтому с исковыми требованиями он не согласен.</p> <p>Представитель третьего лица МО МВД России «Голышмановский» в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.</p>	
27	№ 2-370/2019	Нижнетавдинский районный суд (Тюменская область)	<p>Истец – ФИО6 обратился в суд с иском к ФИО4, ФИО7, ФИО1 о признании утратившими право пользования жилым помещением и о снятии их с регистрационного учета, мотивируя свои исковые требования тем, что он является собственником земельного участка и</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 17.09.2019

			<p>жилого &lt;адрес&gt;, расположенного по адресу: &lt;адрес&gt; районного суда &lt;адрес&gt; от ДД.ММ.ГГГГ, о чем в ЕГРН ДД.ММ.ГГГГ сделана запись о регистрации, но не может распоряжаться жилым домом в полной мере, так как в нем зарегистрированы ответчики: ФИО4, ФИО7, ФИО1, которые в доме не проживают, бремени по содержанию и ремонту дома не несут, в оплате коммунальных услуг участия не принимают. Ответчики были зарегистрированы по указанному выше адресу с согласия предыдущего правообладателя дома - ФИО2, умершего ДД.ММ.ГГГГ, но никогда не проживали в указанном жилом доме.</p> <p>Просит суд признать ФИО4, ФИО7, ФИО1 утратившими право пользования жилым домом и снять их с регистрационного учета по адресу: &lt;адрес&gt;.</p> <p>Истец – ФИО6 в судебном заседании свои требования, изложенные в исковом заявлении, поддержал в полном объеме, суду пояснил, что он является собственником жилого дома, расположенного по адресу: &lt;адрес&gt;, но не может распоряжаться своим домом в полной мере, так как в нем зарегистрированы, с согласия умершего предшествующего правообладателя дома ФИО2: ФИО4, ФИО7, ФИО1, однако в доме они никогда не проживали и не проживают, бремени по содержанию и ремонту дома не несут, в оплате коммунальных услуг участия не принимают, членами его семьи не являются, их вещей в доме не имеются.</p> <p>Ответчики: ФИО4 и ФИО1 в судебном заседании исковые требования ФИО6 признали в полном объеме, суду пояснили, что зарегистрированы в указанном доме с ДД.ММ.ГГГГ с согласия ФИО2, умершего ДД.ММ.ГГГГ, но никогда фактически не проживают в нем, не являются членами семьи собственника, их вещей в доме не имеется, не несут расходов по содержанию жилого помещения .</p> <p>Ответчик – ФИО7 в судебное заседание не явился, со слов ответчиков ФИО4 и ФИО1, которые приходятся ему одна матерью, другая сестрой, - погиб, свидетельства о смерти у них нет, готовят документы в суд о признании его умершим.</p>	
--	--	--	--	--

28	№ 2-206/2019	Абатский районный суд (Тюменская область)	<p>Колпаков С.В. обратился в суд с иском к Березинских А.А., Колпакову К.А., Колпакову И.А. о признании утратившими право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета по адресу: &lt;адрес&gt; (далее оспариваемое жилое помещение , оспариваемый жилой дом). Свои требования мотивирует тем, что он является собственником жилого дома по адресу: &lt;адрес&gt;. На основании завещания ДД.ММ.ГГГГ он получил свидетельство о государственной регистрации права на оспариваемый жилой дом. В настоящее время в оспариваемом жилом доме зарегистрированы: Березинских А.А., Колпаков К.А., Колпаков И.А., которые фактически в доме не проживают, не оплачивают расходы по содержанию жилого помещения . Каких-либо договорных обязательств между ним и ответчиками не существует. Членами его семьи ответчики не являются. Точное место проживания ответчиков Березинских А.А., Колпакова К.А., Колпакова И.А. ему не известно. Просит признать Березинских А.А., Колпакова К.А., Колпакова И.А. утратившими право пользования жилым помещением , расположенным по адресу: &lt;адрес&gt;; снять Березинских А.А., Колпакова К.А., Колпакова И.А. с регистрационного учета в жилом помещении , расположенном по адресу: &lt;адрес&gt;.</p> <p>Истец Колпаков С.В. в судебном заседании исковое заявление поддержал по основаниям, изложенным в исковом заявлении. Суду пояснил, что регистрация ответчиков в принадлежащем ему жилом доме не позволяет ему реализовать право собственника на отчуждение недвижимого имущества. Просил признать Березинских А.А., Колпакова К.А., Колпакова И.А. утратившими право пользования жилым помещением , расположенным по адресу: &lt;адрес&gt;; снять Березинских А.А., Колпакова К.А., Колпакова И.А. с регистрационного учета в жилом помещении , расположенном по адресу: &lt;адрес&gt;.</p> <p>Ответчик Березинских А.А. в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрения дела извещена надлежащим образом; направила заявление о рассмотрении дела в её отсутствие, исковые требования признает в полном объеме (л.д.51,66,97,101).</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 13.09.2019
----	--------------	---	---	---

29	№ 2-361/2019	Нижнетавдинский районный суд (Тюменская область)	<p>ФИО6 обратились в суд с иском к ФИО2 и её несовершеннолетнему сыну - ФИО1, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, о признании утратившими право пользования жилым помещением и о снятии их с регистрационного учета, мотивируя свои исковые требования тем, что она является собственником жилого &lt;адрес&gt;, расположенного по адресу: &lt;адрес&gt; на основании договора купли - продажи от ДД.ММ.ГГГГ. Ответчики, имея регистрацию в её доме, в нем не проживают, в содержании и ремонте жилого дома, оплате коммунальных услуг участия не принимают. Один только регистрационный учет не сохраняет право пользования жилым домом, регистрация ответчиков в её жилом доме нарушает её права как собственника.</p> <p>Просит суд признать ФИО2 и её несовершеннолетнего ребенка - ФИО1 утратившими право пользования жилым домом и снять их с регистрационного учета по адресу: &lt;адрес&gt;.</p> <p>Истец – ФИО3 в судебном заседании свои требования, изложенные в исковом заявлении, поддержала в полном объеме, суду пояснила, что она является собственником жилого дома, расположенного по адресу: &lt;адрес&gt;, но не может распоряжаться жилым домом в полной мере, так как в нем зарегистрированы ФИО2 с несовершеннолетним ребенком - ФИО1, которых она зарегистрировала по просьбе знакомых, они не являются членами её семьи, в доме не проживают, бремени по содержанию и ремонту дома не несут, в оплате коммунальных услуг участия не принимают, их вещей в доме не имеется.</p> <p>Ответчик – ФИО2, действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего сына - ФИО1 в судебное заседание не явилась, их местонахождение суду не известно. Конверт с почтовым извещением вернулся в суд без вручения, в связи с истечением срока хранения.</p> <p>Таким образом, суд рассматривает дело в порядке ст. 119 ГПК РФ, согласно которой, при неизвестности места пребывания ответчиков суд приступает к рассмотрению дела после поступления в суд сведений об этом с последнего известного места жительства</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 13.09.2019
----	--------------	--	---	---

			ответчика.	
30	№ 2-311/2019	Исетский районный суд (Тюменская область)	<p>Истец Бородавкина С.А. обратилась в суд с иском к Трусову В.В. о признании его утратившим право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета.</p> <p>Исковые требования мотивированы тем, что Бородавкина С.А. является собственником жилого помещения и земельного участка, расположенных по адресу: &lt;адрес&gt;. Право собственности на жилое помещение принадлежит истцу на основании договора купли – продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ и свидетельства о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГг., запись регистрации №.С ДД.ММ.ГГГГ в жилом помещении был зарегистрирован ответчик Трусов В.В., который проживал в жилом помещении как отчим. ДД.ММ.ГГГГ ответчик из жилого помещения выехал, вывез все свои вещи, ЖКУ не оплачивает, членом семьи истца не является, место жительства ответчика неизвестно.</p> <p>Регистрация ответчика в жилом помещении препятствует истцу в полном объеме распоряжаться своим имуществом, продать, подарить или заложить в банк. Кроме этого, истец несет за ответчика бремя оплаты жилищно- коммунальных услуг.</p> <p>Истец Бородавкина С.А. в судебном заседании иск поддержала, обосновывая теми же доводами, что и в письменном заявлении. Ответчик Трусов В.В. в судебное заседание не явился. Почтовые уведомления, направленные по месту регистрации ответчика, возвращены в суд с отметкой «Истек срок хранения». Место фактического проживания ответчика не известно. Суд рассматривает дело по последнему известному месту жительства ответчика с участием адвоката в качестве представителя ответчика.</p> <p>Представитель ответчика - адвокат Кобелев А.Е. иск не признал , поскольку местонахождение ответчика не известно и причины его не проживания также не известны. Кроме того, представитель не наделен полномочиями признавать иск.</p> <p>Суд, заслушав стороны, заключение прокурора, полагавшего иск</p>	Исковые требования истца удовлетворены в полном объеме, решение от 13.09.2019

			<p>удовлетворить, приходит к выводу об удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.</p> <p>Из материалов дела следует, что Бородавкина С.А. является собственником жилого помещения и земельного участка, расположенных по адресу: &lt;адрес&gt;. Право собственности на жилое помещение принадлежит истцу на основании договора купли – продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ и свидетельства о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГг., запись регистрации № (л.д.8-10).С ДД.ММ.ГГГГ в жилом помещении был зарегистрирован ответчик Трусов В.В. (л.д.7), который проживал в жилом помещении как отчим истицы.</p> <p>В судебном заседании свидетель Иникина Е.М. пояснила, что ДД.ММ.ГГГГ она и истица приехали в дом, принадлежащий истице, где проживал Трусов В.В., его там не оказалось, из дома были вывезены все вещи. Бородавкина позвонила отчиму, и он ей сообщил, что едет около &lt;адрес&gt;, его забрала дочь.</p> <p>Свидетелю также известно, что дочь собиралась забрать Трусова к себе, поскольку за ним, в силу его возраста необходим был уход.</p> <p>Свидетели Чудиновы дали аналогичные друг другу показания и пояснили, что проживают в одном двухквартирном доме с Трусовым, были очевидцами того, как к Трусову в августе 2019 года приехали дочь с зятем, пробыли выходные дни, затем рано утром загрузи в автомашину все домашние вещи, забрали Трусова и уехали. До этого Трусов говорил, что за ним собирается приехать дочь и увезти его к себе.</p> <p>Таким образом, установлено, что Трусов В.В. проживал в спорном жилом помещении с матерью истицы в гражданском браке, как член семьи, отчим истицы. После смерти матери истицы семейные отношения прекратились.</p> <p>Указанные выше свидетели подтвердили тот факт, что Трусов В.В. выехал из жилого помещения на другое постоянное место жительства.</p> <p>В силу пункта 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, в случае прекращения семейных отношений с</p>	
--	--	--	--	--

			собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если	
--	--	--	--	--