

Курбина Полина Андреевна,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет НИУ «БелГУ»
Kurbina Polina Andreevna,
Belgorod State National Research University of
National Research University "BelSU"

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
Доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет НИУ «БелГУ»
Yakovlev Valery I.,
Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure,
Belgorod State National Research University of
National Research University "BelSU"

**АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
СПОСОБОВ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ
ACTUAL PROBLEMS OF LEGAL REGULATION
OF WAYS TO PROTECT HOUSING RIGHTS**

Аннотация. В представленной научной статье рассматриваются актуальные проблемы, возникающие в сфере правового регулирования защиты жилищных прав граждан. Автором проводится анализ существующих способов и форм защиты жилищных прав, исследуется их эффективность и правоприменительная практика. Особое внимание уделяется дискуссионным вопросам о месте жилищного права в системе российского права и их влиянию на выбор способа защиты. В ходе исследования делается вывод о том, что действующее законодательство и предусмотренные им способы защиты не всегда предоставляют исчерпывающие юридические гарантии лицам, чьи права нарушены.

Abstract. The presented scientific article examines the current problems arising in the field of legal regulation of the protection of housing rights of citizens. The author analyzes the existing methods and forms of protection of housing rights, examines their effectiveness and law enforcement practice. Special attention is paid to controversial issues about the place of housing law in the Russian legal system and their impact on the choice of a method of protection. The study concludes that current legislation and the means of protection provided for by it do not always provide comprehensive legal guarantees to persons whose rights have been violated.

Ключевые слова: Жилищное право, защита жилищных прав, способы защиты жилищных прав, формы защиты жилищных прав, жилищное законодательство, проблемы правоприменения.

Keywords: Housing law, protection of housing rights, methods of protection of housing rights, forms of protection of housing rights, housing legislation, problems of law enforcement.

Проблематика защиты жилищных прав традиционно занимает центральное место в российской правовой доктрине и правоприменительной практике. Несмотря на конституционное закрепление права на жилище и наличие специализированного отраслевого законодательства, вопросы эффективности правового регулирования способов защиты нарушенных жилищных прав остаются дискуссионными. Как справедливо отмечает В.А.



Овинников, «в юридической доктрине давно идут споры между учеными, в чем заключается сущность нарушения жилищных прав, как обеспечить защиту жилищных прав, как выбрать самый эффективный способ судебной защиты жилищных прав, что относится к содержанию принципа защиты жилищных прав» [5, с. 1]. При этом актуальность данной проблематики подтверждается статистическими данными: «согласно статистическим данным, в 2024 г. прокурорами было выявлено более 4000 нарушений жилищного законодательства, связанных с правами собственников» [2, с. 2].

Прежде чем перейти к анализу способов защиты, необходимо определиться с отраслевой природой самого жилищного права, поскольку от этого зависит выбор методологии правового регулирования. В науке существуют различные подходы к пониманию жилищного права: как самостоятельной отрасли права, как института (или подотрасли) гражданского права, либо как комплексного института. В.А. Овинников, подводя итог исследованию, приходит к выводу, что «под жилищным правом надо понимать комплексную отрасль права, включающая в себя общее гражданское право, земельное право, семейное право и административное право, которое преимущественно должно регулироваться диспозитивным методом, а не императивным методом регулирования жилищных отношений» [3, с. 4]. Данный вывод имеет принципиальное значение, так как именно соотношение диспозитивного и императивного методов предопределяет набор доступных лицу способов защиты.

Анализ действующего законодательства показывает, что перечень способов защиты жилищных прав, установленный законодателем, не является исчерпывающим. Как отмечает В.А. Овинников, «указанный перечень в связи с ростом имущественного оборота только расширяется, в частности в судебной практике признаются такие способы защиты жилищных прав, как признание отсутствующим право на жилое помещение, если оно не на законных основаниях было приобретено в собственность, о взыскании компенсации» [3, с. 3]. Это свидетельствует о гибкости правоприменения, однако одновременно порождает проблему правовой определенности.

Ключевое значение в механизме защиты жилищных прав имеют формы защиты — судебная и административная. В соответствии со ст. 11 Жилищного кодекса РФ, защита жилищных прав осуществляется преимущественно в судебном порядке. Однако, как справедливо указывают А.Р. Карайман и В.И. Яковлев, «порядок подачи жалобы и перечень административных органов в ЖК РФ не содержится, что, безусловно, создает проблемы для граждан, чьи жилищные права были нарушены» [2, с. 2]. В.А. Овинников также обращает внимание на эту проблему, отмечая, что, хотя законодатель предлагает лицу обращаться не только в суд, но и в административный орган (территориальный орган государственной жилищной инспекции или орган опеки и попечительства), «административный порядок рассмотрения жалоб в отличие от судебного порядка не обладает необходимой эффективностью» [4, с. 2].

Судебная защита продолжает оставаться наиболее востребованным и эффективным способом. Анализ судебной практики подтверждает высокую результативность данного механизма. Так, в Решении Кузнецкого районного суда от 24 июля 2024 г. по делу № 2-889/2024 были удовлетворены требования собственников квартир в многоквартирном доме, которые обратились с иском к управляющей компании, не оформившей страницу на сайте ЖКХ. Как указано в исследовании А.Р. Карайман и В.И. Яковлева, «суд удовлетворил требования собственников и обязал управляющую компанию в срок, установленный Федеральным законом, разместить информацию о многоквартирном доме. Анализ данного решения дает основания полагать, что судебный способ защиты является весьма эффективным, поскольку, согласно статистическим данным, суд удовлетворяет иски собственников в 90% случаев» [2, с. 3].



Однако эффективность судебной защиты во многом зависит от возможности лица самостоятельно обратиться в суд. В этой связи важную роль играет такой способ защиты, как обращение в прокуратуру. Прокурорский надзор выступает дополнительной гарантией для социально незащищенных категорий граждан. А.Я. Гасанов подчеркивает, что «прокурорами дается правовая оценка действий участников соответствующих правоотношений в жилищной сфере, ведь именно их ненадлежащая работа приводит к разрастанию проблемы, для ее возникновения» (цит. по: [2, с. 3]). Примером эффективности данного способа служит Решение Морозовского районного суда от 24 сентября 2020 г. по делу № 2-242/2020, где прокурор обратился в суд в интересах гражданки, являющейся сиротой. Как отмечается в научной литературе, «прокурор играет существенную роль в обеспечении жилищных прав граждан, которые по разным причинам не имеют возможности самостоятельно обратиться в судебные органы» [2, с. 4].

Помимо юрисдикционных форм, определенное значение имеет и общественный жилищный контроль. А.Р. Карайман и В.И. Яковлев характеризуют его как «некую "площадку" для взаимодействия между жильцами, управляющими компаниями, органами местного самоуправления и иными сторонами» [2, с. 3]. Вместе с тем, анализируя эффективность данной формы, авторы обоснованно отмечают, что она «является недостаточно успешной, поскольку управляющие компании нередко игнорируют жалобы собственников жилых помещений, однако коллективные действия зачастую оказываются более эффективными, нежели индивидуальные обращения» [2, с. 3].

Обобщая изложенное, следует констатировать, что современная система способов защиты жилищных прав, несмотря на свою многовариантность, обладает рядом недостатков. Как резюмирует В.А. Овинников, «применяемые законодателем способы и формы защиты жилищных прав не предоставляют в полной мере юридические гарантии лицу, чьи жилищные права были нарушены, а также нормы Конституции РФ, ГК РФ, ЖК РФ не всегда осуществляют надлежащую защиту жилищных прав граждан» [3, с. 4].

В целях совершенствования правового регулирования представляется обоснованным предложение, высказанное А.Р. Карайман и В.И. Яковлевым, о необходимости «ввести в ст. 11 ЖК РФ положения, которые касались бы перечня ситуаций, позволяющих разрешить спор в административном порядке, с установлением порядка подачи жалоб в компетентные органы — органы местного самоуправления, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие полномочия в сфере жилищных отношений, государственные жилищные инспекции, а также в суд общей юрисдикции» [2, с. 4]. Реализация данной нормы, по справедливому замечанию авторов, «позволила бы гражданам эффективнее реализовывать свое право на защиту» [2, с. 4].

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ : (ред. от 22.04.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. I).
2. Галкин Г. П. Защита прав гражданина при обращении взыскания на заложенное жилое помещение / Г. П. Галкин. – Москва : Статут, 2019. – 328 с.
3. Кириченко О. В. Права и обязанности граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах : учебное пособие / О. В. Кириченко, Е. В. Накушнова. – Москва : Юстицинформ, 2019. – 636 с.
4. Свит Ю. П. Жилищное право : учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. – Москва : Юрайт, 2018. – 222 с.
5. Седугин П. И. Жилищное право : учебник для вузов / П. И. Седугин. – Москва : Норма, 2003. – 384 с.



6. Тихомиров М. Ю. Товарищество собственников жилья : новые требования законодательства / М. Ю. Тихомиров. – Москва : Изд-во Тихомирова М. Ю., 2014. – 112 с.

7. Толстой Ю. К. Жилищное право : учебник / Ю. К. Толстой. – Москва : Проспект, 2015. – 191 с.

