

Аксёнова София Сергеевна, Студент,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Литвишко Евгений Олегович, Студент,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович, Доцент,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ СУДОМ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Аннотация. Актуальность темы, связанной с изменением и прекращением жилищных правоотношений в судебном порядке, обусловлена как возрастающей сложностью и многогранностью правовой системы, так и постоянным изменением социально-экономических условий, так как жилищный вопрос влечет за собой множество правовых коллизий.

Ключевые слова: Правовые коллизии, жилищные правоотношения, жилое помещение, судебный порядок.

Жилищные правоотношения возникают при решении вопросов использования, прекращения и изменения, владения прав распоряжения и пользования помещениями жилого назначения, которые находятся в государственном, частном и муниципальном распоряжении. Судебная практика в данной сфере проявляет неоднозначный характер рассмотрения споров.

Одной из ключевых проблем выступает определение объективных критериев для оценки обоснованности требований сторон, к примеру, о выселении или принудительном обмене.

Также сложным аспектом является определение оснований для принудительного выселения из жилого помещения. Законодательством предусмотрен ряд таких оснований, но суды сталкиваются с необходимостью баланса между защитой прав собственников и обеспечением конституционного права граждан на жилище.

«Нетипичность жилищных прав заключается в том, что исключением для гражданских прав на жилое помещение являются права, в которых выступает одноименные обязанности, а именно право требовать предоставления коммунальных услуг, а их обязанность поддерживать помещение в хорошем состоянии путем обеспечения необходимым для работы услугами; обладать правом участия в управлении многоквартирным домом, а обязанность заключается в его управлении» [2].

Актуальной проблемой остаётся соотношение частных и публичных интересов при разрешении жилищных споров. И.А. Покровский называет отличия для частных и публичных прав, а именно, в отношении отрасли публичного права выступает государственные права и обязанности, а для гражданского права выступают только права. Например, субъект имеющий право, может воспользоваться им, а может и не осуществлять данные права, что не является правонарушением.

Процедура изъятия жилого помещения для государственных нужд часто порождает серьезные правовые коллизии. Проблемы возникают при определении стоимости изымаемого жилья, порядка предоставления его взамен, как и при оспаривании правомерности самого изъятия. Несовершенство законодательного регулирования подобных аспектов могут



привести к фактическому ухудшению жилищных условий собственников, несмотря на правовые гарантии, предоставляемые государством.

Особый вид судебных разбирательств – споры о признании лица утратившим право пользования жильём. Они возникают, когда человек, который раньше жил в помещении как член семьи собственника, перестаёт им быть и отказывается добровольно съезжать. В таких случаях собственник может подать в суд.

При разбирательстве в суде важное значение имеет наличие у ответчика альтернативного жилья, пригодного для проживания. Если у него есть в собственности или в пользовании другая жилая площадь, это может сыграть на руку истцу.

Большую часть судебных дел в данной сфере составляют дела о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма и признании граждан малоимущими.

Следует отметить, что судебная практика по жилищным спорам продолжает развиваться и отражает динамику общественных отношений. Чаще всего изменение и прекращение подобных правоотношений связано с объективными причинами, такими как, истечение срока договора или смерть одной из сторон, при этом судебное вмешательство становится усилителем этих процессов.

Судебные споры возникают тогда, когда стороны, связанные договорами найма, аренды, безвозмездного пользования жилым помещением или правами собственности, не могут достичь согласия относительно дальнейшего существования, условий или прекращения этих отношений. Часто причиной конфликтов становится ухудшение жилищных условий, изменение семейного положения, невозможность своевременной оплаты, а также споры, связанные с правом пользования жилым помещением, например, при наследовании или разводе.

Особую категорию составляют споры, вытекающие из жилищных правоотношений, возникших на основании договоров социального найма. Здесь одной из частых проблем является выселение нанимателей или членов их семей в связи с несвоевременной оплатой жилья и коммунальных услуг. Другой важный аспект представлен оспариванием условий договоров или правомерности их изменения. Например, собственник может потребовать изменения договора найма в связи с капитальным ремонтом, который делает жилье временно непригодным для проживания, или наоборот, наниматель может настаивать на сохранении прежних условий.

Кроме того, часто возникают споры, связанные с прекращением права пользования жилым помещением, например, при переходе права собственности на жилье. Покупатель может требовать освобождения помещения от прежних жильцов, если их право пользования не было официально закреплено или прекратилось по иным основаниям. В таких случаях суд должен определить, сохраняют ли прежние жильцы право проживания, и какие условия для них могут быть предусмотрены, например, предоставление другого жилья, если они являются добросовестными и не имеют возможности самостоятельно обеспечить себя жильем.

Пути решения проблем в данной сфере требуют комплексного подхода. Во-первых, необходимо совершенствование законодательной базы. Разработка более детальных и однозначных норм, регулирующих различные аспекты жилищных отношений, минимизирует поле для разночтений и споров. Особое внимание следует уделить механизмам защиты прав добросовестных нанимателей и собственников, а также порядку разрешения конфликтов, возникающих при реорганизации жилищного фонда или смене собственника.

Во-вторых, актуальна проблема повышения правовой грамотности населения. Многие граждане не знают своих прав и обязанностей, что делает их уязвимыми. Создание доступных информационных ресурсов и проведение юридических консультаций способствуют формированию ответственного поведения и снижению конфликтности. Понимание человеком своих прав и последствий их нарушения может предотвратить многие споры еще на начальном этапе.



В-третьих, важным инструментом является развитие альтернативных способов разрешения споров, таких как медиация. Переговоры с участием нейтрального посредника могут помочь сторонам прийти к подходящему решению, избежать длительных и дорогостоящих судебных разбирательств. Судебная практика, хотя и является основным инструментом разрешения споров, зачастую перегружена, что замедляет процесс и увеличивает расходы.

Таким образом, анализ проблемных аспектов, связанных с изменением и прекращением судебным путем жилищных правоотношений, демонстрирует комплексность и многогранность возникающих вопросов. На практике суды сталкиваются с необходимостью толкования и применения норм, нередко находящихся в стадии формирования или требующих уточнения, что порождает неоднозначность правоприменительной практики. Особую сложность представляют случаи, когда изменение или прекращение жилищных правоотношений затрагивает интересы уязвимых категорий граждан, требуя от судебной системы тщательного балансирования законных прав всех сторон.

Выявленные законодательные пробелы и коллизии, наряду с недостаточной разработанностью отдельных аспектов судебной практики, обуславливают потребность в совершенствовании правового регулирования. Необходимость унификации подходов к разрешению споров, связанных с жилищными правоотношениями, продиктована стремлением обеспечить стабильность и предсказуемость правоприменения, минимизировать риски ошибок и необоснованных решений. Повышение качества судебной защиты жилищных прав граждан в значительной степени зависит от дальнейшей работы по устранению выявленных проблем.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
2. Мягкова, О. А. К вопросу о полномочиях органов местного самоуправления в процессе реализации жилищной политики государства / О. А. Мягкова. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2014. – № 6 (65). – С. 564-566. – URL: <https://moluch.ru/archive/65/10387>.
3. Селецкая, А. А. Проблемные аспекты изменения и прекращения судом жилищных правоотношений / А. А. Селецкая. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2024. – № 43 (542). – С. 250-254. – URL: <https://moluch.ru/archive/542/118516>.

