**План**

Введение

1. Общая характеристика и особенности гражданских дел, возникающих из жилищных правоотношений

1.1 Современное жилищное законодательство и его особенности

1.2 Жилищные споры как самостоятельная категория гражданских дел

1.3 Классификация жилищных споров, структура правоотношений

2. Процессуальные особенности рассмотрения жилищных споров в суде

2.1 Порядок возбуждения судопроизводства при рассмотрении жилищных споров

2.2 Вопросы применения норм материального права при рассмотрении жилищных споров в суде

2.3 Вопросы применения норм процессуального права при рассмотрении жилищных споров в суде

2.4 Совершенствование организации правосудия и способов защиты жилищных споров в суде

Заключение

Список использованной литературы

Приложение

**Введение**

В юридической литературе отсутствует единое понимание правовой природы жилищного права. Ряд авторов, в частности В.Н. Литовкин, В.Ф. Чигир, считают, что жилищное право — это специальные нормы гражданского права, регламентирующие владение и пользование чужим имуществом. По мнению В.Н. Литовкина, «жилищное право регулирует однородные самостоятельные обязательственные жилищные отношения, связано одним предметом, методом и принципами гражданского права и поэтому есть цельная система гражданско-правовых норм». Сторонники данной позиции рассматривают жилищное право в качестве института гражданского права, включая в круг регулирующих жилищным правом отношений, главным образом, отношения по пользованию жильем, оставляя «иное» за пределами жилищных отношений.

Источниками жилищного права являются законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения (жилищное законодательство).

До 1 марта 2005 г., т.е. до введения в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), законодательство, регулирующее жилищные отношения, характеризовалось бессистемностью и большим количеством нормативных актов (акты приняты в разное время, на разном уровне - от инструкций до федеральных законов).

Следует отметить, что Жилищный кодекс прямо предусматривает применение гражданского законодательства в процессе регулирования жилищных отношений (ст. 7 ЖК). Вопросы пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 33 и 34 ЖК) в полном объеме регламентируются гражданским законодательством (гл. 33 и гл. 62 ГК). Ликвидация жилищных и жилищно-строительных кооперативов (ст. 123 ЖК) осуществляется на основании и в порядке, установленных Гражданским кодексом (далее ГК РФ) (ст. 61, 63 ГК). Признание практически любого, предусмотренного ЖК договора недействительным, осуществляется в соответствии с нормами ГК (ст. 166-181). Отношения по учету жилищного фонда, по контролю за использованием и сохранностью жилищного фонда (п. 5 и 12 ч. 1 ст. 4 ЖК) являются административными, основанными на властных полномочиях осуществляющих такую деятельность органов. Статья 139 УК предусматривает ответственность за нарушение неприкосновенности жилища.

Основными жилищными спорами являются: дела о признании права пользования жилым помещением, дела о признании нанимателя утратившим право пользования жилым помещением, о принудительном обмене, о выделе доли, об отказе в приватизации.

Целью современной жилищной политики является обеспечение доступности жилья и улучшения жилищных условий, но не административно-командными методами, а скорее гражданско-правовыми. В условиях становления и укрепления рыночной экономики иначе и быть не должно.

В виду того, что большинство предусмотренных действующим жилищным законодательством РФ административных способов обеспечения граждан жильем фактически не реализуются, т.к. не отвечают существующим социально-экономическим условиям, гражданско-правовой режим реализации конституционного права на жилище является на сегодняшний день наиболее действенным.

В ст. 11 ЖК РФ установлен новый правовой механизм защиты жилищных прав, основанный на Конституции РФ. Напомним, что ч. 1 ст. 46 Конституции РФ гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод, в частности, жилищных. Поэтому ЖК РФ закрепляет приоритет судебной защиты нарушенных жилищных прав по отношению к защите таких прав в административном порядке (см. ч. 2 ст. 11).

*Актуальность.* Споры, связанные с применением жилищного законодательства, всегда являлись самыми многочисленными среди других категорий гражданских дел, рассматриваемых судами. Несмотря на известную сложность этих дел, самых различных по своему составу и характеру, судебная практика по ним была в целом достаточно стабильна и едина.

Выбранная тема на сегодняшний день представляется достаточно актуальной в силу того, что обновление жилищного законодательства с неизбежностью ведет к переосмыслению всей прежней судебной практики, выработке новых подходов в правоприменительной деятельности судов при разрешении жилищных споров. Поэтому крайне важно сегодня обратить внимание на проблему жилищных споров.

*Степень разработанности темы.* В цивилистической литературе жилищному вопросу традиционно отводилось значительное место. Он затрагивался многими авторами. Однако в науке гражданского права специальные работы, посвященные исследованию реализации конституционного права на жилище появились только в последние годы. Работы принадлежат таким авторам как Базилевич А.И., Брагинский М.И., Бутнев В.В.,. Грибанов В.П., Князева Г.А., Кораблева М.С., Корнилова Н.В., Краснова С.А., Крашенниников П.В., Мокроусова Л.М., Муравьев Б.В., Пасечникова Г.И., Попов П.Г., Рогожина Н.Н., Романец Ю.В., Рахмилович В.А., Романов О.Е., Свердлык Г.А., Свит Ю.П., Седугин П.И., Семина Т.А., Сидоров А.А., Скловский К.И., Слыщенков В.А., Тархов В.А., Тимофеева С.В., Халдеев А.В., Черемис С.Ю., Шабалин В.Г., Шичанин А.В., Ярыгина А.В.и другие.

*Целью дипломной работы* является исследование жилищных споров в системе современного жилищного законодательства.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие *задачи*:

1. Исследовать общие положения о жилищном законодательстве и жилищных правоотношениях.

2. Исследовать вопросы ответственности в сфере жилищного законодательства, а также способы защиты нарушенных жилищных прав.

3. Исследовать процессуальные особенности рассмотрения жилищных споров в суде.

4. Исследовать процессуальные особенности рассмотрения отдельных видов жилищных споров в суде, в частности:

- по спорам, связанным с жилищными правоотношениями социального найма;

- по спорам, связанным с долевым строительством;

- по спорам, связанным с общей и совместной собственностью.

*Объектом дипломной работы* выступают общественные отношения, возникающие в связи с нарушением законных прав или охраняемых законом интересов в сфере жилищного законодательства, а также с иными спорами в сфере жилищных правоотношений.

*Предметом данного исследования* являются нормативные правовые акты, регулирующие жилищные правоотношения, гражданское и арбитражное процессуальное законодательство, регулирующее порядок рассмотрения жилищных споров в судах, материалы судебной практики и т.д.

*Методологическая база работы*. Методологическую основу исследования составили общенаучные методы исследования, а также специальные, такие как метод комплексного юридического анализа, формально-юридический, сравнительно-правовой методы, а также историко-правовой метод и др.

*Теоретическая база работы*. В процессе исследования автор опирался на учебники, монографии, статьи различных ученых и исследователей по вопросам регулирования жилищных правоотношений, особенностей рассмотрения жилищных споров в судах.

*Нормативная база исследования.* В процессе работы исследовано отечественное гражданское законодательство, регулирующее жилищные споры, в первую очередь, Конституция РФ, Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ. Так же изучены федеральные законы, подзаконные нормативные правовые акты в сфере жилищных правоотношений, материалы судебной практики и т.д.

*Структура работы.* Данная дипломная работа состоит из введения, двух глав, объединяющих семь параграфов, заключения и списка литературы.

**жилищный законодательство правоотношение суд**

**1. Общая характеристика и особенности гражданских дел, возникающих из жилищных правоотношений**

**1.1 Современное жилищное законодательство и его особенности**

Жилищное законодательство представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие жилищно-правовые нормы.

Первая и основная задача жилищного законодательства - определение границ тех вопросов, которые должны регулироваться федеральным жилищным законодательством - с одной стороны, и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации - с другой.

Кроме того, важно определить компетенцию не только в области правового регулирования, но и решения всего комплекса вопросов в жилищной сфере: что в жилищной сфере относится к компетенции Российской Федерации, какие вопросы - субъектов Российской Федерации, какие - муниципальных образований.

При этом представляется, что большая и наиболее важная часть норм жилищного законодательства должна относится к федеральному законодательству. Так, содержание Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет сделать вывод, что именно федеральным гражданским законодательством регулируется наиболее важная часть жилищных отношений: отношения, связанные с правом собственности на жилище и отношения, связанные с договором найма жилого помещения (гл. 18, 35 ГК).

На федеральном уровне жилищное законодательство сегодня представляет собой достаточно большое количество нормативных актов, принятых в разное время и на разном уровне. Представляется, что сохранение такой ситуации является неправильным.

Поскольку жилищное право представляет собой отрасль права, а жилищное законодательство, хотя и комплексную, но достаточно важную и объемную часть единой системы законодательства Российской Федерации. Нет сомнений в том, что развитие правового регулирования в области жилищных отношений должно идти главным образом по пути кодификации, как одного из важнейших признаков самостоятельного отраслевого регулирования.

Систему жилищного законодательства образуют различные законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения (источники жилищного права).

Источники жилищного права подразделяются на две основные группы:

- федеральные жилищные законы и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты;

- законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.

Конституция Российской Федерации является правовой основой развития всего российского законодательства, в том числе жилищного законодательства. Она имеет высшую силу и прямое действие; законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, должны полностью соответствовать положениям Конституции РФ.

В соответствии с Конституцией РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов (п. «к» ч. 1 ст. 72). Как следует из ч. 2 ст. 76 Конституции РФ, по жилищному законодательству издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. При этом согласно ч. 5 ст. 76 Конституции РФ законы и иные нормативно-правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам. В случае такого противоречия приоритет принадлежит федеральным законам.

Жилищное законодательство представляет собой совокупность или систему общеобязательных правовых актов, посредством которых устанавливаются, изменяются или отменяются жилищно-правовые нормы. В их состав входят федеральные жилищные законы и иные принятые в соответствии с ними правовые акты, а также законы и иные правовые акты субъектов Российской Федерации.

Жилищный кодекс России - это акт базисного характера, в котором закреплены принципиальные (базисные) положения жилищного права. Он призван выполнить цементирующую роль основного (головного) акта системы жилищного законодательства и включает в свой состав такие нормы, которые имеют общее значение (в частности, о праве собственности на недвижимость в жилищной сфере, жилищные права и обязанности граждан). Нормы Жилищного кодекса детализируются и конкретизируются в нормативных актах субъектов Российской Федерации.

Согласно статье 1 ЖК РФ, жилищное законодательство основано на:

- необходимости обеспечения органами государственной власти и местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище и его безопасность;

- неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища;

- необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав;

- признание равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями;

- необходимости восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Жилищные права могут быть ограничены федеральным законом и только в той мере, в какой это необходимо для защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Право на жилище, согласно статье 17 Конституции, принадлежит каждому от рождения. В жилищном законодательстве это свойство проявляется, в частности, в том, что в состав членов семьи нанимателя, имеющих право на жилое помещение, включаются не только совершеннолетние лица, но и дети, причем в законе учитываются их особые интересы. Право на жилище, провозглашенное в статье 40 Конституции, относится к числу основных прав, и поэтому в силу статьи 17 Конституции этому праву свойственна неотчуждаемость: право на жилище не может быть изъято государством у гражданина либо ограничено в объеме, кроме случаев, прямо указанных в самой Конституции и в законе. Даже в случае введения на основании статьи 56 Конституции чрезвычайного положения право на жилище (как и другие основные права) не подлежит ограничению.

В целях обеспечения жилищных прав граждан Жилищный кодекс России устанавливает юридические гарантии этого права путем предоставления гражданам жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также иными способами.

Большое значение для обеспечения стабильного использования жилых помещений имеют положения статьи 27 Конституции о праве каждого, кто законно находится на территории России, свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. При этом Конституция имеет в виду обе формы жительства - постоянное (место, где гражданин постоянно проживает) и преимущественное проживание (место, где гражданин проживает дольше, чем в других местах). В обоих случаях гражданин вправе иметь свое жилище. Поэтому точное определение места жительства гражданина имеет большое значение для охраны его прав, исполнения им обязанностей.

Гарантии права на жилище, предусмотренные Конституцией, носят экономический характер и выступают в виде тех обязанностей, которые приняло на себя государство для обеспечения, предоставленного гражданам права: органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для реализации права граждан на жилище.

Положение статьи 35 Конституции о недопустимости лишения собственника его имущества иначе как по решению суда направлено на защиту права частной собственности, носит универсальный характер и подлежит применению во всех сферах жизни, в том числе и в жилищной области. По смыслу данной статьи это правило распространяется на всех граждан - будь то рядовой гражданин, либо гражданин, занимающийся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, либо объединения граждан, включая юридических лиц как коллектив собственников.

Граждане, законно находящиеся на территории России, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании ЖК РФ или другого федерального закона

При этом данное право, как и иные конституционные права и свободы человека и гражданина, в соответствии с ч. 3 ст. 55 Конституции РФ может быть ограничено федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях:

* защиты основ конституционного строя;
* защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц;
* обеспечения обороны и безопасности государства.

В Гражданском кодексе Российской Федерации (далее - ГК РФ) месту жительства гражданина посвящена ст. 20, в соответствии с которой «местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает», а «местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов».

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище (ст. 2 ЖК РФ), в том числе:

1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

2) используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений ;

3) в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

4) стимулируют жилищное строительство;

5) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

6) обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

7) обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

**1.2 Жилищные споры как самостоятельная категория гражданских дел**

Жилищное законодательство в основной его части до 1980-х гг. включалось в состав гражданского законодательства, пока не было признано целесообразным подготовить и принять в качестве самостоятельных основополагающие жилищные законы - Основы жилищного законодательства и жилищные кодексы.

Во вступившей в силу с 1 января 1995 г. первой части Гражданского кодекса содержатся наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (гл. 18 и 35 ГК РФ). Согласно статье 288 ГК РФ, собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Предусматривается, что жилые помещения предназначены для проживания граждан и что гражданин, собственник жилого помещения, может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Гражданский кодекс устанавливает также, что жилые помещения их собственники могут сдавать другим гражданам для проживания на основании договора.

Вторая часть Гражданского кодекса включает в себя главу 35 «Наем жилого помещения», посвященную общему регулированию найма жилого помещения. При этом Кодекс «исходит из подразделения такого найма на наем жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования и наем жилого помещения в домах (квартирах) граждан и организаций, осуществляемый, как правило, на коммерческих началах (коммерческий наем)» .

Вместе с тем в Гражданском кодексе прямо признается самостоятельное существование жилищного законодательства как отрасли законодательства. Это вытекает из Конституции, в которой отдельно упоминаются гражданское законодательство (ст. 71) и жилищное законодательство (ст. 72). Например, в статье 288 ГК РФ указано, что «перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством». В норме статьи 292 ГК РФ предусматривается: «Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользоваться этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством». Из этого следует, что гражданское законодательство регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями, лишь тогда, когда жилье становится предметом экономического оборота. Отношения собственности, вещные отношения в жилищной сфере - это области, регулируемые гражданским законодательством. В юридической литературе указывалось, что «многие законы и иные нормативные акты с равным основанием могут считаться актами как жилищного, так и гражданского законодательства». Сказанное относится и к Закону РФ «Об основах федеральной жилищной политики», и к Закону о приватизации, и к Закону РФ «О товариществах собственников жилья», и ко многим другим законам и подзаконным нормативным актам, рассчитанным как на собственно гражданские, так и на жилищные отношения. Четкую разграничительную линию между ними едва ли можно провести». В статье 672 ГК РФ дается общее определение договора найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования. Одновременно в Гражданском кодексе указывается, что «договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством». По правилам жилищного законодательства определяется, например, пригодность жилого помещения для проживания. Следовательно, наем жилого помещения социального использования и другие аспекты жилищных отношений - это в основном предмет регулирования жилищного законодательства. Действие жилищного закона может быть распространено и на некоторые категории граждан (таковы правовые акты о жилищных льготах, о предоставлении служебных жилых помещений, общежитий и других специализированных жилых помещений).

Рассмотрение вопроса понятие спора, связанных с защитой прав на жилище, невозможно без исследования понятия «спора о праве».

Правовой спор - это разноглася между участниками правоотношения, об их субъективных правах и обязанностях.

Правовой спор представляет собой такую разновидность отношений (взаимодействия), субъектов спора, при которой между данными сторонами имеются противоречия, имеющие юридическое значение. Данные противоречия заключаются во взаимоисключающих (полностью или частично) подходах субъектов к наличию или отсутствию юридических фактов, которые ведут к достижению желаемого для субъектов спора правового результата. Таким образом, правовой спор возникает в тот момент, когда субъект, которому известно о нарушении его прав или охраняемых интересов, указал на возникшие противоречия в объективной форме, выразил свой подход к наличию или оценке юридических фактов, с которыми связано ущемление его прав и охраняемых законом интересов. Простое же осознание субъектов помех в осуществлении права не является достаточным для возникновения спора, так как это осознание носит чисто субъективный характер.

Согласно положению, предусмотренному в ст.11 ЖК РФ и 22 ГПК РФ, споры, возникающие из жилищных правоотношений, подлежат рассмотрению в суде. Жилищные споры рассматриваются судом по общим правилам искового производства. Однако существуют некоторые особенности рассмотрения гражданских дел, связанные с право граждан на жилое помещение. Предметом жилого спора является то или иное право на жилое помещение, и именно этот предмет спора отличает его от других гражданско-правовых споров. Следовательно, предмет жилищного спора выступает первым признаком спора, возникающим из жилищных правоотношений.

В связи с тем, что жилищные отношения по пользованию жилыми помещениями регулируется, прежде всего, нормами гражданско-правового характера, а значит, являются разновидностью гражданских правоотношений, соответственно при нарушении или оспаривании кем-либо права пользования жилыми помещениями гражданин вправе прибегнуть к способам защиты прав, предусмотренных гражданским законодательством, ст. 12 ГК РФ дает общий примерный план таких способов: признание права, восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пересечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, возмещение убытков; прекращение или изменение правоотношения и др.. Если в гражданско-правовой норме нет конкретного указания на способ защиты права, то обладатель нарушенного (оспариваемого) субъективного гражданского права самостоятельно выбирает способ защиты права, руководствуясь при этом двумя обстоятельствами: спецификой защищаемого права и характером правонарушения.

**1.3 Классификация жилищных споров, структура правоотношений**

Жилищные правоотношения - это общее, родовое понятие, которое включает в себя различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и т.д.

В юридической литературе до сих пор не сложилось четкого понимания того, что выступает объектом жилищных правоотношений, в то время как в законодательстве ответ на этот вопрос найти несколько проще. Согласно части 1 статьи 15 ЖК РФ, единственным объектом жилищных правоотношений являются жилые помещения. К ним относятся жилые дома и их части, квартиры и их части, комнаты. Заселение жилых помещений, признанных в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации непригодными для проживания, как и предоставление, гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений, не допускается.

Жилищное законодательство предъявляет к жилым помещениям определенные требования. Прежде всего, оно должно быть жилым, т.е. в течение всего года функционально предназначенным для проживания граждан. Это означает, что жилой дом, в котором находится жилое помещение, должен быть строением капитального типа. Всевозможные времянки, вагончики к таковым строениям не относятся и в состав жилищного фонда не включаются. В подобных помещениях могут проживать граждане, но с ними должен заключаться договор аренды (имущественного найма). Объектом жилищных правоотношений не могут быть подсобные помещения (кухни, коридоры и т.п.).

Основными субъектами жилищных правоотношений выступают стороны. Наименование сторон, их правовое положение зависят от нескольких факторов: от их вида, от того, в силу каких оснований данные правоотношения возникают, и от вида жилищного фонда, в котором предоставлено жилое помещение. Например, сторонами жилищных организационных правоотношений, с одной стороны, выступают органы, уполномоченные вести учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и распределять жилье (местная администрация, государственные и муниципальные предприятия и организации, жилищно-строительные и жилищные кооперативы), а с другой - гражданин, имеющий право на получение жилья в данном жилищном фонде.

В результате регулирования нормами жилищного права общественных отношений они приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями. Этим понятием, как справедливо отмечает Э.Б. Лыкова, охватывается широкий круг правоотношений, классифицируемый различными учеными по-разному в зависимости от того, что они понимают под жилищным правом: институт гражданского права, подотрасль или комплексную отрасль права. При этом наметился как широкий подход к рассматриваемой проблеме, так и чрезвычайно узкий.

В частности, С.М. Корнеев относит к жилищным отношения по управлению жилищным фондом, его содержанию и ремонту; отношения, возникающие в связи с предоставлением гражданам жилых помещений и пользованием ими на условиях найма и аренды; отношения собственности в жилищной сфере и другие общественные отношения, связанные с удовлетворением жилищной потребности.

Итак, можно дать следующую классификацию жилищных правоотношений. Нельзя не согласиться с предложенным Ю.К. Толстым делением их на две большие группы:

1) организационные отношения, построенные на началах власти и подчинения;

2) отношения, складывающиеся на началах равенства их участников, которые подразделяются на имущественные и личные неимущественные отношения, вытекающие из факта соседства.

При данной классификации организационные правоотношения не делятся на виды, а лишь примерно перечисляются (отношения по управлению жилищным фондом, по учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилья). Поскольку эти два вида правоотношений приведены в качестве примера, можно предположить, что имеются и другие виды организационных отношений. Жилищный фонд может находиться в собственности юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов, а также муниципальных образований, которые управляют жилищным фондом через сеть создаваемых ими органов управления жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ). Возникающие в процессе управления жилищным фондом отношения чисто управленческие, и вряд ли их следует относить к организационным жилищным правоотношениям. Иначе обстоит дело с отношениями, складывающимися между жилищно-эксплуатационными организациями и пользователями жилых помещений, - отношениями, основанными, как правило, на договоре найма. И хотя в них, как считает Э.Б. Лыкова, есть элементы организационных отношений, строятся они на началах равенства их участников.

К организационным следует отнести лишь один вид отношений, связанный с учетом граждан, нуждающихся в жилье, и распределением жилых помещений из фонда социального использования, а также жилых помещений в жилищных или жилищно-строительных кооперативах. Они лежат в основе тех правоотношений, которые возникают в связи с использованием предоставленного по ордеру жилья. Организационные отношения неразрывно связаны с жилищными, и их целесообразно отнести к одному из видов жилищных правоотношений.

Правоотношения по использованию жилых помещений гражданами в основном имущественные, хотя среди них можно выделить небольшую группу личных неимущественных отношений (например, отношения соседства в коммунальной квартире).

Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

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

2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда, общим имуществом собственников помещений;

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

4) учета жилищного фонда, содержания, ремонта, переустройства и перепланировки жилых помещений;

5) управления многоквартирными домами;

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

7) предоставления коммунальных услуг, внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

8) контроля над использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Основаниями возникновения жилищного правоотношения являются юридические факты, то есть определенные обстоятельства, с наличием которых законодательство связывает возникновение правоотношений в сфере использования и эксплуатации жилого фонда.

**Каждое жилищное дело — так же, как и гражданское в широком смысле — разнообразно по своей природе. Встречаются жилищные дела, которые разрешаются судом по существу сравнительно легко. Но на практике можно встретить и жилищные дела, измеряемые сотнями страниц по объему, длящиеся несколько лет, проходящие кассационную и надзорную инстанции, реже — Верховный суд России. В таких сложных делах стороны, а в первую очередь, — адвокаты, представляя доказательства и отстаивая свои доводы, вынуждены выходить далеко за пределы собственно жилищных правоотношений и анализировать многие азбучные понятия гражданского права — такие, например, как условия недействительности сделок, понятие «сделка», «приватизация» и другие, или перерабатывать своим умом значительные по объему нормы действующего законодательства России по цивилистическим отраслям права.**

**Одной из главных особенностей рассмотрения жилищных дел в судах и участия в них адвоката является большое число предъявляемых исков, связанных с основаниями возникновения, изменения и прекращения жилищных правоотношений. Основаниями возникновения, в частности, являются следующие:** **договор социального найма, договор коммерческого найма, арендные отношения, право на жилые помещения в домах жилищно-строительного и строительного кооперативов, отношения собственности, права на жилые служебные помещения (в основном, из трудовых правоотношений), права на специализированные жилые помещения (например, общежитие), рента.**

**Основаниями изменения жилищных правоотношений, в частности, являются следующие:**

* **Вселение в жилые помещения членов семьи нанимателя и иных лиц.**
* **Выбытие членов семьи нанимателя.**
* **Раздел жилой площади.**
* **Объединение пользователей жилыми помещениями в одну семью.**
* **Замена нанимателя или члена кооператива.**
* **Получение освободившегося в квартире жилого помещения.**
* **Отказ пользователя от части жилого помещения.**
* **Переустройство и перепланировка жилого помещения.**
* **Помещение жилого помещения в другой правовой режим.**

**Основаниями прекращения жилищных правоотношений, в частности, являются следующие:**

* **Уничтожение жилого помещения вследствие действия природных катаклизмов (например, землетрясение).**
* **Смерть правообладателя жилым помещением.**
* **Истечение срока действия жилищного правоотношения.**
* **Выкуп кооперативной квартиры.**
* **Правомерные и неправомерные действия участников жилищных правоотношений.**
* **Действия третьих лиц.**
* **Властные акты соответствующих органов.**
* **Выселение:**

**а) с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения (например, жилой дом подлежит сносу),**

**б) с предоставлением гражданам другого жилого помещения (например, при выселении граждан вследствие признания ордера на жилое помещение недействительным),**

**в) без предоставления гражданам другого жилого помещения (например, выселение из жилого служебного помещения работника, прекратившего трудовые отношения с предприятием).**

**Соответственно, многообразие вышеперечисленных оснований порождает многие виды предъявляемых исков. Например, иск о признании права собственности на жилое помещение; иски о вселении и о выселении по различным основаниям; иск об изменении договора жилищного найма; иск о нечинении препятствий при осуществлении права пользования; иск о признании права и иск об утрате права на жилые помещения и т.д. Следует отметить, что каждый из вышеназванных исков предъявляется при самых различных ситуациях, поэтому их внутри каждого можно классифицировать в зависимости от конкретных ситуациях.**

**Второй существенной особенностью является, как правило, многосубъектный состав лиц, участвующих в деле, когда при судебном рассмотрении конкретных дел имеет место активная (несколько истцов и один ответчик) или пассивная (один истец и несколько ответчиков) множественности, значительное количество привлечения в процесс третьих лиц без самостоятельных требований — в основном, на стороне ответчика. Многосубъектность, часто возникающая в гражданском процессе при рассмотрении жилищных дел, зависит от многих факторов — в частности, от затрагивания прав и охраняемых законом интересов при предъявлении иска даже одним истцом и к одному ответчику.**

**Третьей существенной особенностью является привлечение почти при рассмотрении каждого жилищного дела свидетелей (как правило, истцом). Это связано с тем, что некоторые факты и обстоятельства в жилищных делах могут доказываться только одним видом доказательств — свидетельскими показаниями, так как другие виды доказательств в данном случае не будут иметь никакого значения для дела. Например, при предъявлении иска о признании утратившим права на жилую площадь или о невозникновении права на жилую площадь факт непроживания ответчика на спорной жилой площади подтверждается, как правило, свидетельскими показаниями соседей по квартире или по квартирам на лестничной площади.**

**Четвертой особенностью является большое количество случаев предъявления встречных исков.**

**Пятой особенностью является более частое по сравнению с другими категориями дел рассмотрение конкретного жилищного дела в кассационной и надзорной инстанциях с возвращением этих дел на новое рассмотрение в суде первой инстанции.**

**Шестой особенностью является частое привлечение адвокатов обеими сторонами, а при условии затрагивания по конкретному делу прав и интересов других лиц может участвовать не два, а большее количество адвокатов.**

**Учитывая все вышеперечисленные особенности, адвокату необходимо при участии в жилищном деле быть особенно внимательным и грамотно излагать свои доводы, а также отстаивать свою позицию на высоком профессиональном уровне. Иными словами, положения, касаемые деятельности адвоката при судебном разбирательстве жилищных дел реализуются адвокатом с повышенной точностью и особым профессионализмом.**

**Выводы**

Жилищное право в широком смысле - это комплексная отрасль права, в которой объединены нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права. Жилищное право не является самостоятельной отраслью права наравне с такими отраслями права, как конституционное, административное, гражданское, трудовое, семейное, земельное право.

Жилищные споры - это спор, затрагивающий жилищное права, интересы граждан и организаций в частности пользования и распоряжения жилыми помещениями. В юридической практике жилищные споры решаются путем рассмотрения дел в суде общей юрисдикции, арбитражном и третейском судах, а также в других органах, имеющих полномочия для ведения дел, касающихся жилищных споров.

Чаще всего жилищные споры возникают на почве выяснения факта правонаследования жилплощади, ее разделе при разводе супругов. Жилищные споры также возникают по причине установления права собственности на жилье. К жилищным спорам относятся разбирательства между гражданами, инвестировавшими свои деньги в приобретение жилья на условиях договора долевого участия, и организациями, которые являются застройщиками или подрядчиками строительного проекта.

**2. Процессуальные особенности рассмотрения жилищных споров в суде**

**2.1 Порядок возбуждения судопроизводства при рассмотрении жилищных споров**

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.

Виды гражданского судопроизводства установлены ст. 1 ГПК. К ним относятся - исковое производство; производство по делам, возникающим из административно-правовых отношении; особое производство.

В порядке искового производства рассмотрению подлежат дела между участниками гражданско-правового отношения - истцом и ответчиком, возникшего из гражданских, семейных, трудовых, жилищных и иных правоотношений. При рассмотрении таких дел суд разрешает спор о праве гражданском (например, о возмещении вреда, причиненного гражданину источником повышенной опасности, о взыскании алиментов и т.п.).

Разрешение **жилищных** споров производится в административном (служебном) и судебном порядке (в порядке обжалования неправомерных действий (бездействия) должностных лиц и в порядке искового **производства**).

Жилищные споры разрешаются судом общей юрисдикции, арбитражным судом, а также другими уполномоченными на то органами.

Основными органами, осуществляющими разрешение жилищных споров, являются суды общей юрисдикции, если одной из сторон участников спора является гражданин. Судами рассматривается значительное количество исковых заявлений о защите жилищных прав и охраняемых законом интересов граждан, а также прав организаций.

Судами разрешаются жилищные споры между наймодателями и нанимателями в домах государственного, общественного и индивидуального жилищных фондов, споры между гражданами и жилищно-строительными кооперативами, споры между сонанимателями, собственниками жилых помещений и т. д.

Суду подведомственны, в частности, следующие жилищные споры:

• споры о выселении лиц, самоуправно занявших жилое помещение;

• споры о выселении из домов, грозящих обвалом;

• о предоставлении жилого помещения по требованиям, основанным на гражданско-правовых обязательствах (в связи со сносом дома, проведением капитального ремонта и т. д.);

• о выдаче ордера на жилое помещение;

• о предоставлении жилого помещения по требованию граждан, имеющих в соответствии с законодательством Российской Федерации право на внеочередное предоставление жилых помещений, а также лиц, которым жилое помещение должно предоставляться в пределах определенного срока, если этот срок нарушен;

• требования о принудительном обмене и др.

Жалобы на действия и решения органов исполнительной власти, других государственных органов и должностных лиц заинтересованными гражданами могут быть поданы в суд в соответствии с Законом РФ «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан» от 27 апреля 1993 г.

В суд могут быть обжалованы как единоличные, так и коллегиальные действия (решения) государственных органов, органов местного самоуправления, учреждений, предприятий и их объединений, общественных организаций, объединений и должностных лиц, в результате которых:

— нарушены права и свободы гражданина;

— созданы препятствия осуществлению гражданином его прав и свобод;

— на гражданина незаконно возложена какая-либо обязанность или он незаконно привлечен к какой-либо ответственности (ст. 2 Закона).

В порядке, предусмотренном данным Законом, в суд могут быть обжалованы любые акты как индивидуального, так и нормативно-правового характера, в том числе решения общих собраний жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 24 августа 1993г. судам разъяснено: учитывая, что в связи с отказом в приватизации занимаемого гражданином жилого помещения между ним и соответствующим органом местного управления, предприятием, за которым на праве полного хозяйственного ведения закреплен, или учреждением, в оперативное управление которого передан жилищный фонд, возникает спор о праве гражданском, он разрешается судом по правилам искового производства.

Жилищные споры, сторонами которых являются государственные, кооперативные и другие общественные предприятия, учреждения и организации, разрешаются арбитражными судами. Так, арбитражными судами разрешаются споры, возникающие в связи с передачей застройщиками органам местного управления и другим организациям части жилой площади во вновь построенных домах, распределением жилой площади в домах, построенных за счет средств, переданных в порядке долевого участия, и др.

Органам государственного арбитража подведомственны иски предприятий, учреждений и организаций об освобождении помещений, в частности, в связи с истечением срока найма. Такие иски рассматриваются арбитражами в тех случаях, когда вопрос об освобождении решен местными органами власти, но ответчик помещение не освобождает.

Если же в помещении, в отношении которого заявлен иск, проживают граждане, арбитраж рассматривает только вопрос о принадлежности помещения или о праве пользования им. Требование о выселении граждан из занимаемого помещения арбитраж решать не вправе. Выселение же граждан в этих случаях может производиться в судебном порядке.

Жилищные споры могут разрешаться третейским судом, который создается каждый раз по соглашению всех участников данного спора. Граждане имеют право передать на рассмотрение третейского суда любой возникший между ними спор, кроме споров, вытекающих из трудовых и семейных отношений. Договор о передаче спора на рассмотрение третейского суда (третейская запись) должен заключаться в письменной форме.

Решение третейского суда, не исполненное добровольно, может быть исполнено принудительно на основании исполнительного листа, выданного районным (городским) судом, в районе которого состоялся третейский суд.

Жилищные споры между государственными, частными, кооперативными и общественными предприятиями, учреждениями и организациями, отнесенные к компетенции органов арбитража, могут разрешаться третейскими судами, избираемыми участниками данного спора. Организация таких судов и порядок рассмотрения ими споров регулируется Положением о третейском суде для разрешения хозяйственных споров между объединениями, предприятиями, организациями и учреждениями.

Среди других органов, уполномоченных разрешать жилищные споры, прежде всего, следует назвать местные органы самоуправления, прокуратуру. Порядок рассмотрения жилищных споров этими органами называется административным.

Так, суды не вправе рассматривать требования граждан, разрешение которых отнесено к компетенции иных органов:

• о предоставлении жилого помещения лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий;

• о предоставлении жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого и т. д.

Однако ныне действующее жилищное законодательство развивается в сторону сужения круга административного и расширения круга судебного рассмотрения жилищных споров. Такая тенденция объясняется тем, что по сравнению с административным судебный порядок рассмотрения жилищных споров является более демократичным и содержит больше гарантий объективного и всестороннего разрешения спора.

По действующим правилам в административном порядке разрешаются споры, связанные с учетом граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставлением им жилых помещений, в частности, об отказе в принятии на квартирный учет, о снятии с учета, о перенесении очередности на получении жилого помещения и др.

Кроме того, каждый вправе в соответствии с международными договорами Российской Федерации обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны все имеющиеся внутригосударственные средства правовой защиты (ч. 3 ст. 46 Конституции Российской Федерации). Таким органом, например, является Европейский суд по правам человека - постоянно действующий суд, образованный государствами - участниками Конвенции о защите прав человека и основных свобод, подписанной в Риме 4 ноября 1950 г., в целях обеспечения соблюдения их обязательств по данной Конвенции. Россия ратифицировала Конвенцию и Протоколы к ней 30 марта 1998 г. Европейский суд по правам человека может принимать жалобы от любого физического лица, любой неправительственной организации или любой группы частных лиц, которые утверждают, что явились жертвами нарушения одним из государств-участников их прав, признанных в Конвенции или в Протоколах к ней. Суд не принимает индивидуальные жалобы, которые являются анонимными либо по существу аналогичными тем, которые уже были им рассмотрены или уже были предметом другой процедуры международного разбирательства или урегулирования, и если они не содержат **новых** относящихся к делу фактов. Суд объявляет неприемлемой любую индивидуальную жалобу, если сочтет ее несовместимой с положениями Конвенции или Протоколов к ней, явно необоснованной или злоупотреблением правом подачи жалобы.

Жалобы на действия и решение органов исполнительной власти, других государственных органов и должностных лиц заинтересованными гражданами могут быть поданы в суд.

Судебная практика выработала определенные подходы к разрешению **жилищных** споров, которые могут применяться, если они не противоречат новому **жилищному** законодательству.

При принятии искового заявления о выселении граждан по предусмотренным законом основаниям с предоставлением другого благоустроенного **жилого помещения** либо другого **жилого помещения**, отвечающего санитарным и техническим требованиям, судья обязан проверить, указано ли в заявлении конкретное свободное **жилое помещение,** предоставляемое выселяемым. При отсутствии такого указания судья выносит определение об оставлении заявления без движения, о чем извещает истца, и предоставляет ему срок для исправления недостатка заявления. В случае невыполнения требования судьи заявление считается не поданным и возвращается истцу.

При решении вопроса о принятии заявления о выселении с предоставлением другого **жилого помещения** следует иметь в виду, что истец должен указать в заявлении конкретное **жилое помещение**, предоставляемое выселяемым, только в том случае, когда на нем самом лежит обязанность по его предоставлению. Если же предоставить **жилое помещение** выселяемым должно другое лицо, то судья не вправе требовать указания в заявлении конкретного **жилого помещения** для предоставления выселяемым гражданам; в таких случаях судья привлекает к участию в деле органы местного самоуправления или предприятие, учреждение, организацию, на которых в случае удовлетворения иска должна быть возложена обязанность предоставить выселяемым другое **жилое помещение.**

Суд создает необходимые условия для всестороннего и полного исследования обстоятельств дела: разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий и в случаях, предусмотренных процессуальным законодательством, оказывает им содействие в осуществлении их прав.

Нарушение очередности предоставления гражданам **жилых помещений** может служить основанием для признания соответствующего решения полномочного органа недействительным в судебном порядке.

Стороной в спорах, вытекающих из условий договора найма **жилого помещения**, в силу ст. 671 ГК РФ является **собственник жилого помещения** или управомоченное им лицо (наймодатель), в том числе и **жилищно-**эксплуатационные организации и службы.

ЖК РФ (ст. 69) наделяет всех членов семьи, в том числе и несовершеннолетних, равными правами, вытекающими из договора найма **жилого помещения**, поэтому опекун (попечитель) несовершеннолетнего может от имени подопечного осуществлять все предоставленные ему правомочия. В частности, он может в интересах несовершеннолетнего требовать раздела **жилого помещения** и заключения от его имени отдельного договора найма (в том числе и когда несовершеннолетний окажется единственным лицом, имеющим право на занимаемое **жилое помещение).** Поскольку на совершение сделок по распоряжению имуществом подопечного опекун (попечитель) должен получить согласие органа опеки и попечительства (ст.ст. 36, 37 ГК РФ), постольку к участию в деле привлекаются эти органы.

При рассмотрении дел о принудительном **обмене жилого помещения** (ст. 72 ЖК РФ) проверяются заслуживающие внимания доводы членов семьи, проживающих в **обмениваемом помещении**, для соблюдения их интересов. Под заслуживающими внимания доводами и интересами членов семьи, которые должны учитываться судом по таким делам, следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья и т.п., пользоваться предоставляемым в порядке **обмена жилым помещением.**

Если спор возник между членами семьи, занимающими отдельную **квартиру**, отсутствие согласия одного или нескольких из них переехать в **жилое помещение**, расположенное в **квартире**, где проживают и другие наниматели, само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость **обмена**, эти лица фактически уже не пользуются отдельной **квартирой.**

При разрешении споров о выселении из занимаемого **жилого помещения** на время **капитального ремонта дома** (ст. 85 ЖК РФ) выясняется, находится ли предоставляемое **жилое помещение** в том же населенном пункте и пригодно ли оно для проживания выселяемых граждан с учетом их возраста, состояния здоровья, других заслуживающих внимания интересов, а также продолжительности **капитального ремонта**.

Если выселение нанимателей производится из **домов** или **жилых помещений**, принадлежащих гражданам на праве **собственности**, судом в каждом случае проверяется необходимость проведения **капитального ремонта**, реальная возможность **собственника дома** приступить к нему (например, наличие средств, материалов), а также время, в течение которого возможно выполнение **ремонтных** работ. В решении о выселении нанимателя и членов его семьи судом указывается срок, на который выселяются ответчики.

Разрешая споры, связанные с переустройством, перепланировкой **жилых** и подсобных **помещений**, судам следует выяснять, имеется ли на это согласие не только нанимателя, но и наймодателя (гл. 4 ЖК РФ) и как наиболее целесообразно произвести переустройство указанных **помещений,** для чего к участию в деле привлекаются органы **жилищно**-коммунального хозяйства. Следует учесть, что в силу ст. 681 ГК РФ (п. 3) переоборудование **жилого дома,** в котором находится **сданное** внаем **жилое помещение**, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования **жилым помещением,** без согласия нанимателя не допускается. Если данный спор возник между нанимателями, проживающими в **домах**, принадлежащих гражданам на праве **собственности,** надлежит учитывать, что для какого-либо переустройства в этих **домах** необходимо не только разрешение местной администрации, но и согласие **собственника дома**, которому в силу ст. 209 ГК РФ принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

При рассмотрении дел о выселении в другое благоустроенное **жилое помещение** в случаях, когда **дом,** в котором проживает наниматель, подлежит сносу в связи с отводом **земельного участка** для государственных или муниципальных нужд (ст. 32 ЖК РФ) либо если **жилое помещение** переоборудуется в **нежилое** (гл. 3 ЖК РФ), судом проверяется, имеется ли решение компетентного органа об изъятии **земельного участка** для государственных или муниципальных нужд либо о переводе **жилого дома** (**жилого помещения**) в **нежилой**. В силу ч. 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

При выселении с предоставлением другого благоустроенного **жилого помещения** судам необходимо тщательно проверять, отвечает ли оно требованиям ЖК РФ, имея в виду, что отсутствие **коммунальных** удобств и неблагоустроенность того **жилого помещения**, из которого выселяется наниматель, не является основанием для предоставления **жилого помещения**, не соответствующего требованиям указанной нормы закона.

По делам о выселении из служебных **жилых помещений** необходимо устанавливать, относится ли **жилое помещение**, по поводу которого возник спор, к служебному. При этом следует исходить из того, что **помещения в домах** государственного и муниципального **жилищного** фонда считаются служебными со времени вынесения решения органом местного самоуправления о включении их в число служебных.

С учетом того, что в силу ст. 103 ЖК РФ некоторые категории граждан, проживающих в служебных **жилых помещениях,** не подлежат выселению без предоставления другого **жилого помещения**, при рассмотрении дел о выселении из служебных **жилых помещений** необходимо также выяснять, не обладают ли ответчики льготой, предусмотренной указанной статьей.

Требование о выселении из служебных **жилых помещений** в случаях, предусмотренных ЖК РФ, не подлежит удовлетворению, если предоставляемое **помещение** также включено в число служебных либо является общежитием, так как выселяемый не является лицом, которому в соответствии с ЖК РФ может быть предоставлено такое **жилое помещение.**

Разрешая споры о выселении из общежития, следует проверять, является ли общежитием **помещение**, занимаемое ответчиком, для чего необходимо выяснять следующие обстоятельства: находится ли **дом**, в котором расположено **помещение,** в ведении истца; построен ли он в качестве общежития либо специально переоборудован для этой цели; имеется ли разрешение санэпидемстанции на его заселение как общежития; выдавался ли в установленном порядке ордер на занятие **жилой площади** в общежитии; укомплектован ли **дом (жилое помещение)** мебелью, специальным оборудованием, инвентарем, культурно-**бытовыми** предметами, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан; имеются ли штаты для обслуживания общежития; взимается ли плата за пользование им и др.

Полученные доказательства должны быть исследованы в судебном заседании и оценены в совокупности. Только после этого суд вправе решить вопрос о том, распространяется ли на **помещение**, по поводу которого возник спор, правовой режим общежития.

В соответствии со ст. 7 Федерального конституционного закона «О военных судах Российской Федерации» военным судам подсудны гражданские и административные дела о защите нарушенных и (или) оспариваемых прав, свобод и охраняемых законом интересов военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, граждан, проходящих военные сборы, от действий (бездействия) органов военного управления, воинских должностных лиц и принятых ими решений.

Согласно ч. 3 ст. 254 ГПК РФ заявление военнослужащего, оспаривающего решение, действие (бездействие) органа военного управления или командира (начальника) воинской части, подается в военный суд. Следовательно, дела по заявлениям военнослужащих на неправомерные действия органов военного управления и воинских должностных лиц, рассматриваются военными судами (судьями) применительно к правилам, установленным Законом Российской Федерации «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан», гл. 23 и гл. 25 ГПК РФ.

При определении порядка рассмотрения указанных гражданских дел судам необходимо руководствоваться следующими положениями.

В порядке гл. 25 ГПК РФ рассматриваются требования военнослужащих о защите нарушенных прав в тех случаях, когда требования военнослужащих, в том числе имущественного характера, непосредственно вытекают из административно-правовых отношений, основанных на властных полномочиях одной стороны по отношению к другой. В этих случаях все требования военнослужащих должны быть разрешены по существу при рассмотрении заявления, поскольку в соответствии со ст. 258 ГПК РФ суд, признав жалобу обоснованной, обязан вынести решение об обязанности соответствующего органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, в том числе воинского, государственного или муниципального служащего устранить в полном объеме допущенное нарушение прав и свобод гражданина или препятствие к осуществлению гражданином его прав и свобод.

В порядке искового **производства** также должны разрешаться дела, хотя и вытекающие из административно-правовых отношений, но рассмотрение, которых по существу требует решения спора о праве других лиц (п. 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах применения судами законодательства о воинской обязанности, военной службе и статусе военнослужащих» от 14 февраля 2000 г. № 9).

Оспаривание неправомерных действий должностных лиц и органов военного управления, в том числе вытекающих из **жилищных** правоотношений, в судебном порядке. Неправомерными, ущемляющими права военнослужащих, являются как коллегиальные так и единоличные действия (решения) органов военного управления и воинских должностных лиц, в результате которых:

1) нарушены права и свободы военнослужащего;

2) созданы препятствия осуществлению военнослужащим его прав и свобод;

3) на военнослужащего незаконно возложена какая-либо обязанность или он незаконно привлечен к какой-либо ответственности.

Военный суд (военный судья), в частности, рассматривает заявления об оспаривании следующих действий органов военного управления и воинских должностных лиц:

- о необеспечении положенными видами довольствия (**квартирным** и др.) и по другим вопросам, возникающим при прохождении военной службы и касающимся установленных законами дополнительных прав и преимуществ военнослужащих;

- об отказе в постановке на учет нуждающихся в **жилых помещениях** (улучшении **жилищных** условий), снятии с учета, переносе очереди на получение **жилого помещения** и др.

Если вышестоящий орган военного управления или вышестоящее должностное лицо по жалобе военнослужащего в связи с запросом военного суда либо по **собственной** инициативе пересмотрит решение подчиненного органа военного управления или должностного лица и примет **собственное** решение по существу данного вопроса, то может быть оспорено решение этого органа военного управления или воинского должностного лица.

В случае если при подаче заявления в суд будет установлено, что имеет место спор о праве, подведомственный суду, судья оставляет заявление без движения и разъясняет заявителю необходимость оформления искового заявления с соблюдением требований ст.ст. 131 и 132 ГПК РФ (ст. 247 ГПК РФ). В случае если при этом нарушаются правила подсудности дела, судья возвращает заявление.

Заявление подается в военный суд по подсудности. При этом действуют следующие правила:

1) в Военную коллегию Верховного Суда Российской Федерации подаются заявления об оспаривании ненормативных актов Президента Российской Федерации, нормативных актов Правительства Российской Федерации, Министерства обороны Российской Федерации, иных федеральных органов исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба, касающихся прав, свобод и охраняемых законом интересов военнослужащих, граждан, проходящих военные сборы;

2) в окружной (флотский) военный суд подаются заявления, если возбуждаемое гражданское дело будет связанно с государственной тайной;

3) все остальные заявления подаются в соответствующий гарнизонный военный суд, который действует на территории, где дислоцируются один или несколько военных гарнизонов.

При нарушении правил подсудности дела судья отказывает в принятии заявления.

Военный суд приступает к рассмотрению дела, как было уже указано, на основании заявления военнослужащего. Судья отказывает в принятии заявления или прекращает **производство** по делу, если имеется решение суда, принятое по заявлению о том же предмете и вступившее в законную силу. Предметом в данном случае является определенное материально-правовое требование военнослужащего к органу военного управления (воинскому должностному лицу), предъявленное в военный суд. Законодательство не допускает бесконечное обращение одного и того же лица в суд с одним и тем же требованием, по тому же основанию, ограничиваясь одним рассмотрением в суде конкретного дела и его разрешением.

Для обращения с жалобой в суд установлен срок три месяца со дня, когда военнослужащему стало известно о нарушении его права. Пропуск трехмесячного срока обращения в суд с заявлением не является для суда основанием для отказа в принятии заявления. Причины пропуска срока выясняются в предварительном судебном заседании или судебном заседании и могут являться основанием для отказа в удовлетворении заявления.

В случае пропуска установленного трехмесячного срока необходимо вместе с заявлением подать ходатайство о восстановлении пропущенного срока в письменной форме, обосновать уважительность пропуска срока и привести соответствующие доказательства.

Если суд, всесторонне исследовав материалы дела, придет к выводу, что срок на обращение в суд пропущен по неуважительной причине, он отказывает в удовлетворении заявления (п. 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О рассмотрении судами жалоб на неправомерные действия, нарушающие права и свободы граждан» от 21 декабря 1993 г. № 10).

В случае пропуска указанного срока по уважительной причине он может быть восстановлен судом по заявлению военнослужащего, подавшего заявление, по правилам ч. 2 ст. 256 ГПК РФ.

**2.2 Вопросы применения норм материального права при рассмотрении жилищных споров в суде**

Обобщение судебной практики было проведено на основании кассационных определений, постановленных судебной коллегии по гражданским делам в 2006 г в г. Уфе.

Жилищные споры являются одной из наиболее часто рассматриваемых судами категорией споров. Целью проведения обобщения является проверка правильности применения судами области норм жилищного и гражданского законодательства при рассмотрении дел указанной категории, а также для формирования единой судебной практики.

В 2006 г. стабильность рассмотрения жилищных споров судами Республики Башкортостан составила 64 %. Следует отметить, что качество рассмотрения данной категории дел значительно улучшилось, в 2005 г. стабильность составила 39%.

Несмотря на это, при рассмотрении жилищных споров возникают ошибки в определении подсудности спора, предмета и основания заявленных требований, подлежащих исследованию обстоятельств, применении норм материального права.

Рассмотрим несколько примеров:

Проанализируем дело касаемо спора о порядке пользования жилыми помещениями, принадлежащими гражданам на праве собственности.

1. Гражданин И.Ю. обратился в суд с иском к И.Л. о снятии с регистрационного учета по месту жительства – г. Уфа, ул. Уфимское шоссе, 27. В обоснование иска указал, что ответчица является его бывшей супругой, была зарегистрирована в его приватизированной квартире по указанному адресу 11.03.1996 г. без его согласия, о чем он узнал в 1999-2000 году. С марта 2005 г. они совместно не проживают, 18 июля 2005 г. брак расторгнут. В настоящее время ответчица проживает то у Б., то у своей матери. Оплату коммунальных услуг не производит, соглашение о сохранении за ней права пользования жилым помещением после прекращения семейных отношений отсутствует.

И.Л. с иском не согласилась и предъявила встречный иск к И.Ю. об обеспечении жилым помещением. Указала, что от брака у них есть дочь 22.12.1995 г. рождения, на содержание которой И.Ю. выплачивает алименты. Из спорной квартиры ушла сама, т.к. И.Ю. её бил. С 2003 г. она нигде не работает, соглашение о сохранении за ней права пользования жилым помещением после прекращения семейных отношений отсутствует. В настоящее время она проживает у родителей одной семьей на пенсию родителей и на алименты.

Решением Орджоникидзевского районного суда от 14 ноября 2006 г. иск И.Ю. о снятии И.Л. с регистрационного учета удовлетворен. В удовлетворении встречного иска отказано. Суд указал в мотивировочной части решения, что по смыслу ч.4 ст. 31 ЖК РФ суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением только тех бывших членов своей семьи, в пользу которых он (собственник) исполняет алиментные обязательства. Поскольку алименты взысканы на содержание ребенка, речь идет об обеспечении жилым помещением только в отношении ребенка. Однако ребенку нет 10 лет, в таком возрасте он не может проживать отдельно от родителей. Вопрос о месте жительства ребенка в соответствии с Семейным кодексом РФ не решался. Преимущественно он проживает с матерью, которая была зарегистрирована по ул. Черниковская, но фактически проживает у своей матери по ул. Карла Маркса. Таким образом, И.Л. и её дочь приобрели право пользования жилым помещением по ул. Карла Маркса. Каких-либо обстоятельств, свидетельствующих о том, что имущественное положение И.Л. и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ей обеспечить себя иным жилым помещением, судом не установлено.

При рассмотрении кассационной жалобы судебная коллегия указала, что суд правильно применил ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в отношении И.Л., дал правильную оценку тому обстоятельству, что право пользования жилым помещением по ул. Уфимское шоссе, 27, кв.1 у неё прекратилось с прекращением семейных отношений с собственником данного жилого помещения, в связи с чем исковые требования И.Ю. обоснованно удовлетворены. В материалах дела отсутствовало какое-либо соглашение между собственником и бывшим членом его семьи. Из пояснения И.Л. следует, что ушла из спорной квартиры она сама. Отсутствовали доказательства того, что сделала она это вынужденно. Судом учтено, что ранее она проживала у своих родителей, будучи зарегистрированной в квартире 5 по ул. Черниковская, 28, после распада семьи с И.Ю. она возвратилась в прежнее жилое помещение. Суд обоснованно обязал её сняться с регистрационного учета в квартире №1 по ул. Уфимское шоссе, 27, принадлежащей на праве собственности её бывшему супругу.

Суд также обоснованно не усмотрел оснований для возложения обязанности на собственника жилого помещения по ул. Уфимское шоссе 27 кв.1 обеспечить И.Л. иным жилым помещением. У И.Ю. нет алиментных обязанностей в отношении И.Л.

Оснований для отмены решения суда в указанной части требований судебная коллегия не усмотрела.

Вместе с тем, судебная коллегия признала заслуживающими внимания доводы кассационной жалобы в части встречных требований об обеспечении иным жилым помещением ребенка, на содержание которого И.Ю. выплачивает алименты. С учетом имеющихся материалов дела и выводов суда решение в данной части противоречит положениям ч.4 ст. 31 ЖК РФ. То обстоятельство, что ребенок является малолетним и не может проживать самостоятельно, не является основанием для отказа в удовлетворении иска. А поэтому суду необходимо было исследовать вопрос о том, какое жилое помещение является фактическим местом проживания ребенка. «Преимущественное» проживание с матерью у её родителей по ул. Карла Маркса, 3 не подтверждает с достоверностью вывода суда о том, что ребенок вместе с матерью приобрел право пользования этим жилым помещением, в то время, как он «часто приходит к отцу, остается у него ночевать, и И.Ю. не против проживания дочери в его квартире, препятствий ей в этом не чинит».

Исходя из данного вывода суда, судебная коллегия не признала решение суда в данной части законным и обоснованным, поскольку в нем не содержится вывода о том, утратил ли ребенок право пользования жильем, принадлежащим на праве собственности его отцу, стал ли он фактически бывшим членом его семьи, обеспечен ли ребенок иным жилым помещением в установленном законом порядке, если нет, то нуждается ли он в этом. Без исследования в полном объеме обстоятельств, имеющих значение для разрешения данного требования, не представляется возможным сделать вывод о том, подлежат ли удовлетворению эти требования в соответствии с ч.4 ст. 31 ЖК РФ.

Решение суда в указанной части было отменено с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В Обзоре законодательства и судебной практики Верховного суда РФ за второй квартал 2006 года, утвержденном Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 27 сентября 2006 г. даны разъяснения о виде судопроизводства (исковом, особом или в производстве по делам, возникающим из публичных правоотношений), в котором рассматриваются заявления граждан о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии.

Следует обратить внимание судов на следующее. Частью 4 ст. 29 ЖК РФ установлено, что на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни и здоровью.

Указанная норма должна рассматриваться во взаимосвязи с другими положениями этой статьи, в частности с ее частью 5, которая устанавливает право суда принять решение о продаже жилого помещения с публичных торгов или о расторжении договора социального найма при условии непринятия судом решения, предусмотренного частью 4 данной статьи.

В случае самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения нарушаются права и законные интересы органа местного самоуправления, который в соответствии с ч. 5 ст. 29 ЖК РФ вправе обратиться в суд с иском о продаже с публичных торгов самовольно переустроенного жилого помещения либо о расторжении договора социального найма. Суд может отказать в удовлетворении такого иска и при наличии соответствующего заявления гражданина принять решение о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если признает, что этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни и здоровью.

В этом случае в решении суда о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии должно быть указано, что оно является основанием для внесения соответствующим органом, осуществляющим технический учет недвижимого имущества, изменений в техническую документацию на жилое помещение.

Вместе с тем положения ст. 29 ЖК РФ не содержат запрета и не исключают полномочия органа местного самоуправления, предусмотренные п. 7 ч. 1 ст. 14, ст. ст. 26 - 28 ЖК РФ, согласовать по заявлению гражданина самовольно выполненные переустройство и (или) перепланировку и сохранить жилое помещение в существующем состоянии. Отказ органа, уполномоченного принимать решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, может быть признан судом неправомерным, если гражданином были представлены указанные в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ документы, а произведенные им переустройство и (или) перепланировка соответствуют требованиям законодательства.

Таким образом, вопрос о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии может быть решен судом при рассмотрении иска органа, осуществляющего согласование, о продаже жилого помещения с публичных торгов или о расторжении договора социального найма (при наличии заявления гражданина о сохранении жилого помещения в существующем виде), а также в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, по заявлению гражданина об оспаривании отказа органа местного самоуправления в согласовании самовольно выполненных переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

2. Гражданка А. обратилась в суд с иском к администрации города Уфы о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии. В обоснование иска указала: она является собственником квартиры № 4 дома № 16 по ул. Правды города Уфы. В августе 2008 года ею была произведена перепланировка квартиры, которая заключалась в установлении двери в оконном проёме на фасаде дома и подведении к ней крыльца. Установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования не производилось. Фактически была изменена конфигурация квартиры, требующая внесения изменений в технический паспорт. Данная перепланировка жилого помещения не нарушает права и законные интересы других граждан, не создает угрозу их жизни и здоровью. Это подтверждается проектом перепланировки квартиры, протоколом санитарно-эпидемиологической оценки проекта и санитарно эпидемиологическим заключением, заключением по результатам пожарно-технической экспертизы проекта ОГПН по г. Уфы ГУ МЧС России по РБ, согласованием эксплуатирующей организации МПЖРЭП г. Уфы. Просила суд сохранить в перепланированном виде квартиру № 4 в доме №16 по ул. Правды г. Уфы.

Представитель администрации города Уфы иск не признала, пояснив, что произведенная А. перепланировка затрагивает права и интересы других лиц - собственников жилых помещений дома №16 по ул. Правды г. Уфы. Перепланировка привела к присоединению части общего имущества в доме, а именно, - несущих конструкций и земельного участка, на котором расположен дом. Отсутствует согласие всех собственников квартир многоквартирного дома.

Решением Демского районного суда от 28 сентября 2009 года А. в удовлетворении иска отказано. Отказывая истице в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что произведенная перепланировка жилого помещения затрагивает несущую стену здания, а так же крыльцо занимает соответствующую часть земельного участка, следовательно, необходимо согласие собственников помещений многоквартирного жилого дома, то есть решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

По мнению коллегии, судом правильно были применены нормы материального права ст.5, ст.25,26 и 29 ЖК РФ и сделан вывод о том, что независимо от того, что перепланировка была произведена в 2008 году, до введения в действие ЖК РФ, правоотношения являются длящимися и к ним применяются нормы ЖК РФ. По общим правилам гражданского судопроизводства при длящихся отношениях применяется закон времени рассмотрения дела, если иное не предусмотрено законом.

Не состоятельным признан и довод кассационной жалобы о том, что при рассмотрении спора судом необоснованно сделан вывод о необходимости предоставления решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

П.4 ст.29 ЖК РФ предусмотрена возможность сохранения жилого помещения в переустроенном (или) перепланированном состоянии на основании решения суда. Вместе с тем, согласно ч.1,2 ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, в том числе несущие конструкции данного дома, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии со ст.44 ЖК РФ принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений ремонте в доме, принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Истицей в нарушение данных норм ЖК РФ не было предоставлено такое решение общего собрания, в силу чего, по мнению коллегии, судом обоснованно отказано истице в удовлетворении заявленных требований.

Не состоятельным признан и довод кассационной жалобы о том, что на момент перепланировки в 2008 году, не требовалось согласие собственников жилого дома. До введения в действие ЖК РФ, вопросы сохранения перепланировки помещений, регулировались нормами ГК РФ - ст.289-290, 247 ГК РФ и так же предусматривали в данном случае соглашение участников долевой собственности на проведение таких работ, на перевод жилого помещения в нежилое.

Не нашел своего подтверждения и довод кассационной жалобы о том, что от собственников жилого дома не поступали возражения против заявленного иска. В деле имеется список жильцов, выступающих против перепланировки квартиры №4, на л.д.62-64 так же имеется протокол общего собрания жильцов дома №16 по ул. Правды г. Уфы.

Решение оставлено без изменения.

Споры, связанные с приватизацией жилого помещения является одной из наиболее распространенной категории дел. Связано это с тем, что п. 1 ч. 2 ст. 2 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» N 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года признавались утратившими силу с 1 января 2007г. нормы Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" о бесплатной передаче в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений. Кроме того, Законом N 189-ФЗ от 29.12.2004 г. были внесены изменения в ч.1 статьи 4 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», запретившие приватизацию жилых помещений, предоставленных гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 года.

Следует обратить внимание судов на то, что положение части первой статьи 4 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (в редакции статьи 12 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»), в силу которого не подлежат бесплатной приватизации (в пределах установленного законом общего срока действия норм о приватизации жилищного фонда) жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 года, признано не соответствующим Конституции РФ Постановлением Конституционного Суда РФ от 15.06.2006 N 6-П.

Положение подпункта 1 пункта 2 статьи 2 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ, в соответствии с которым статья 1 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» утрачивает силу с 1 января 2007 года, признано не противоречащим Конституции РФ (Постановление Конституционного Суда РФ от 15.06.2006 N 6-П).

При разрешении споров, связанных с отказом гражданам в приватизации жилых помещений, следует также руководствоваться позицией Верховного суда РФ, изложенной в Обзоре судебной практики по гражданским делам за 1 квартал 2006г. В указанном обзоре дано подробное толкование норм материального права по вопросам приватизации гражданами специализированных жилых помещений.

3.Л. обратилась в суд с иском к администрации г. Уфы, Комитету по Управлению имуществом муниципального образования администрации г. Уфы о признании отказа в приватизации жилого помещения незаконным. Решением городского суда от 2 июня 2006г. в удовлетворении иска отказано.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд исходил из того, что спорное жилое помещение имеет статус общежития, данный статус сохранен после передаче дома в муниципальную собственность. Поскольку ст. 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» запрещает приватизацию специализированных жилых помещений, требования Л. признаны судом необоснованными.

В то же время суд не учел, что постановлением администрации г. Уфы №2491 от 9.08.1996г. дом, в котором находится спорная квартира, передан в муниципальную собственность, с Л. на занимаемые ею комнаты 5.09.2001г. заключен договор социального жилого помещения.

При разрешении спора суд не применил ст. 7 Федерального Закона РФ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», которая распространяет действие норм ЖК РФ о договоре социального найма на отношения по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданных в ведение органов местного самоуправления.

Судебная коллегия приняла новое решение, и, признав отказ в приватизации незаконным, обязала Комитет по Управлению имуществом муниципального образования администрации г. Уфы заключить с Л. и членами ее семьи договор о безвозмездной передачи занимаемых ею комнат в собственность.

В ходе проведения обобщения судебной практики, формируемой судами, было установлено, что основаниями для отмены постановленных решений в кассационном порядке являются зачастую нарушения норм материального права, судами применяются законы материального права, не подлежащие применению к правоотношениям, возникшим между сторонами, а также дается неправильное толкование примененной норме материального права. Анализ ошибок, допущенных судами, позволяет сделать выводы о том, что нередко при проведении подготовки дела к судебному разбирательству суды не осуществляют действий, направленных на уточнение фактических обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела; не определяют закон, которым следует руководствоваться при разрешении дела, а также правоотношения сторон; не разрешают вопрос о составе лиц, участвующих в деле, и других участников процесса; не указывают лицам, участвующим в деле на необходимость представления доказательств. При рассмотрении жилищных споров судам также обязательно следует учитывать постановления Конституционного суда РФ и позицию Верховного суда РФ, изложенную в обзорах судебной практики.

Председателям районных и городских судов усилить контроль за правильностью применения судьями норм материального права при рассмотрении жилищных споров, соблюдением норм гражданского процессуального законодательства и продолжить работу по изучению и обобщению судебной практики.

**2.3 Вопросы применения норм процессуального права при рассмотрении жилищных споров в суде**

Основные процессуальные особенности рассмотрения жилищных споров в суде выражены в субъективном составе участников. Гарантией конституционных прав граждан в суде выступает прокурор. В случае, когда при разрешении жилищного спора затрагиваются права несовершеннолетних, суд привлекает к участию представителей органов опеки, и попечительства. Таким образом, дополнительно гарантируется государственных или общественных интересов, прав и охраняемых законом интересов граждан.

Предмет доказывания в делах по жилищным спорам имеет ряд отличительных особенностей по сравнению с другими категориями дел. Поскольку предмет исковых требований, как правило, является признание права на жилье либо выселение из жилого помещения, то в предмет доказывания входит законность вселения и фактическое проживание в спорном жилом помещении, условия пользования спорным жилым помещением. Смена нанимателем места жительства, т.е. фактическое выбытие из жилого помещения, также входит в предмет доказывания по жилым спорам. Почти по всем жилищным делам при определении предмета доказывания особое значение имеют факты, с которыми связано возникновение право на жилое помещение у гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи, так как только наличие такого права на жилое помещение предоставляет право гражданам по пользованию и распоряжению жилым помещение, а также право требовать защиты своих жилищных прав в судебном порядке.

Процессуальная особенность рассмотрения в суде жилищных споров заключается в способах доказывания фактов, подтверждающих правовую позицию по делу. Большинство обстоятельств, таких как факт совместного проживания граждан и ведение общего хозяйства, смена места жительства нанимателем, использование жилого помещение не по назначению и т.д., производится исключительно свидетельскими показаниями. Особенность заключается в то, что в данной категории дел, существует приоритет свидетельских показаний над письменными документами. Констатация совершенно очевидного нарушения гражданином правил снятия и постановки на регистрационный учет по месту жительства, где он преимущественно проживает, не означает, что суд признает его выбытие как факт расторжения им договора найма. Отсутствие или наличие заключенного брака не является основанием признания либо непризнания членом семьи. Следует отметить, что в нормах Жилищного Кодекса РФ указаны конкретные виды доказательств, с помощью которых могут устанавливаться те или иные факты, подлежащие доказыванию. Например, факт приобретения права на жилое помещение согласно ст. 57 ЖК РФ устанавливается решением органа местного самоуправления и договором социального найма жилого помещения. Конечно, общие нормы гражданского процессуального права, бесспорно, оказывают воздействие на порядок разрешения жилищных споров, однако в особенности при рассмотрении споров, вытекающих из жилищных правоотношений, входят нормы, устанавливающие особенную подведомственность, судебный круг лиц, участвующих в деле, особенности содержания решения суда и другие, которые относятся к сфере гражданского процесса, несмотря на то, что закреплены в жилищном законодательстве.

Осуществляя правосудие по гражданским делам, и по жилищным делам в частности, суд применяет нормы материального и процессуального права, однако «в отличие от применения материально-правовых норм, направленного на устранение последствий гражданского правонарушения и урегулирования спорных отношений, нормы гражданского процессуального права, устанавливая наиболее оптимальные условия для достижения объективной истины по гражданским делам, обеспечивают тем самым правильное применение норм материального права, правильное разрешение споров, исследованных судом». Безусловно, без применения норм процессуального права осуществление правосудия невозможно. Так как конечной целью правоприменения в гражданском судопроизводстве является реализация норм материального права, то есть приведение фактического поведения субъектов спорного материального правоотношения в соответствии с предписаниями применяемых судом норм права. Применение норм процессуального права является лишь средством для достижения этой цели. Возникающее при этом гражданско-процессуальные отношения необходимо рассматривать как «надстроечные над первичными, материальными, через последующее звено – судебную деятельность». Что касается жилищного законодательства в целом, то необходимо признать, что и в настоящее время оно не способно эффективно регулировать жилищные правоотношения.

В судебной практике возник вопрос о правомерности обращения в суд с требованием о приватизации жилого помещения наследниками нанимателя, не являвшимися ко дню смерти последнего ни членами его семьи, ни лицами, имеющими самостоятельное право пользования жилой площадью по договору социального найма, в случаях, когда наниматель при жизни изъявил желание приватизировать занимаемое помещение, но умер до оформления права собственности в установленном порядке.

Наниматель однокомнатной квартиры Пронина обратилась в местную администрацию с заявлением о бесплатной передаче ей в собственность в порядке приватизации занимаемого жилого помещения, однако вопрос о приватизации жилья в течение установленного Законом (ст. 8) срока решен не был. Через несколько месяцев Пронина умерла. Ее дочь — Попова, не являвшаяся пользователем данной квартиры, обратилась в суд с заявлением о признании права на ее приватизацию. Определением судьи районного суда в принятии заявления Поповой отказано по мотиву того, что правом на бесплатное получение в собственность жилья в порядке приватизации обладают лишь те граждане, которые занимают жилые помещения по договору найма или аренды. Попова такого права, по мнению судьи, не имела, так как пользователем спорной квартиры не являлась ни до, ни после смерти своей матери

Суд надзорной инстанции определение отменил, указав следующее. В соответствии со ст. 3 ГПК всякое заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой нарушенного или оспариваемого права или охраняемого законом интереса. Нарушение права Прониной на бесплатное получение в собственность занимаемого жилого помещения, вызванное несвоевременным оформлением документов, могло повлечь нарушение права Поповой, являющейся ее дочерью, на получение наследственного имущества, в том числе спорной квартиры. При таком положении Попова могла обратиться в суд за защитой своего нарушенного права. Если же, указал суд, при рассмотрении дела будет установлено, что истица не вправе претендовать на квартиру, ранее занимаемую ее матерью, как на собственность наследодателя, это обстоятельство может служить основанием для отказа в удовлетворении материально-правового требования по существу, а не основанием для отказа в принятии заявления к рассмотрению.

В приведенном деле речь идет о разграничении таких понятий, как право на предъявление иска и право на удовлетворение иска, составляющих в единстве право на судебную защиту.

Как указывает Розова М.Ю., право на судебную защиту принадлежит лицу, чьи субъективные права и охраняемые законом интересы нарушены или оспорены. Вопрос о наличии права на судебную защиту решается в ходе рассмотрения спора по существу, и ответ на него суд дает при постановлении решения. Между тем наряду с материально-правовым аспектом судебная защита имеет и процессуальный аспект — право на обращение в суд, представляющее собой способ реализации права на судебную защиту. Для возникновения права на обращение в суд достаточно предположения заинтересованности лица в получении защиты со стороны суда. Такое предположение представляет собой презумпцию гражданского процессуального права. Само право на обращение в суд по своей природе является процессуальным субъективным правом.

Исковые заявления по спорам, связанным с отказом в приватизации жилого помещения, и по спорам о признании договора о передаче жилого помещения в собственность граждан подлежат оплате государственной пошлиной в размере, установленном законом для исковых заявлений, не подлежащих оценке. Исковые заявления лиц, претендующих на приватизированное жилое помещение по мотиву его принадлежности наследодателю, в том числе в случаях, когда приватизация не была надлежащим образом оформлена при жизни наследодателя, оплачиваются государственной пошлиной, исходя из действительной стоимости спорного помещения, определяемой на время предъявления иска, по ставкам, установленным законом для заявлений имущественного характера.

**2.4 Совершенствование организации правосудия и способов защиты жилищных споров в суде**

Судебная практика по жилищным спорам нередко носит противоречивый характер, так как нет должного единообразия в применении норм. Необходимы практические рекомендации по совершенствованию нормотворческой и правоприменительной практики в области регулирования жилищных отношений для совершенствования законодательной деятельности на федеральном и региональном уровнях и деятельности судов при рассмотрении споров по делам, вытекающим из жилищных правоотношений.

Законы и иные нормативные правовые акты субъектов федерации сегодня весьма разнообразны, довольно многочисленны и не систематизированы, что значительно затрудняет решение конкретных жилищных вопросов, создает на практике большие трудности.

Жилищные споры, а точнее - споры, вытекающие из жилищных правоотношений постоянно имеют значительный удельный вес в общем количестве гражданских дел, рассматриваемых судами РФ.

Эффективность права, по мнению С.С.Алексеева, включает в себя:

1) фактическую эффективность (соотношение между фактически достигнутым результатом и той целью, ради которой были приняты соответствующие юридические нормы),

2) обоснованность и целесообразность,

3) полезность,

4) экономичность.

Одним из важнейших показателей социальной эффективности правовой системы являются результативность работы юридических органов, состояние юридической практики. Эффективность защиты прав граждан характеризуется четкой работой всех компонентов правовой системы, всех элементов механизма правового регулирования, как правотворчества, так и применения права, правоприменительных актов и судебной практики.

Таким образом, эффективность предполагает определенное соотношение цели и результата судебной деятельности. Влияют же на эту деятельность самые различные факторы действительности.

Для эффективности защиты жилищных прав (как конечного результата) не имеет значения, каким из установленных законом способов достигнута цель. Но для характеристики самого процесса достижения цели необходимо выделить критерии эффективности.

К ним, на наш взгляд, в первую очередь относится состояние законодательства, регулирующего правоотношение на всех этапах - как материального, так и процессуального. Причем создание и обновление нормативных актов различной отраслевой принадлежности должно носить комплексный характер и учитывать не только экономические и политические факторы, но и особенности механизма правового регулирования, присущие материальным и процессуальным отраслям права.

Основной целью правового регулирования в жилищной сфере должно стать существенное расширение масштабов и повышение эффективности институтов жилищного рынка при усилении адресности социальной защиты населения и совершенствовании механизмов регулирования жилищной сферы со стороны государства.

Для реализации данной цели должны найти свое решение следующие приоритетные задачи:

* обеспечение стабильного и достаточного уровня финансирования жилищной сферы;
* создание условий для привлечения инвестиций в жилищное строительство, модернизацию и реконструкцию жилищной сферы;
* повышение доступности жилья для населения с использованием рыночных механизмов.

В рамках развития и совершенствования законодательной и нормативной базы, направленной на усиление защиты жилищных прав граждан, предлагается:

* совершенствование института «жилищного фонда социального использования», определение содержания договора социального найма.

Должны быть четко установлены категории населения, имеющие право на получение жилья по договору социального найма. Необходимо, чтобы это право распространялось в основном на малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

* разработка примерных договоров социального найма и найма государственного и муниципального жилищного фонда, правил и процедур учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;
* создание правовых условий для предоставления муниципального жилья на условиях найма для категорий очередников, не соответствующих критериям предоставления жилья по договору социального найма;
* окончание бесплатной приватизации жилья при ее продолжении на возмездной основе, что позволит органам местного самоуправления и государственной власти определить оптимальные объем и структуру муниципального и государственного жилищных фондов, а также долгосрочную политику их развития.

Нормы законодательства в жилищной сфере должны способствовать развитию финансовых механизмов приобретения жилья и развития рынка жилья. В связи с этим представляется необходимым:

* разработка единого механизма предоставления субсидий на приобретение жилья установленным законодательством категориям граждан за счет средств федерального бюджета;
* разработка законодательной базы, создание системы регулирования и формирование необходимой инфраструктуры для привлечения средств в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования через выпуск эмиссионных ипотечных ценных бумаг;
* формирование законодательных требований и создание системы государственного надзора за деятельностью застройщиков и иных некредитных организаций, привлекающих средства населения в жилищное строительство и на цели приобретения жилья;
* принятие мер по стимулированию сделок с использованием недвижимости в качестве обеспечения при кредитовании;
* усиление защиты прав и интересов граждан и иных участников рынка недвижимости в жилищной сфере через повышение эффективности функционирования инфраструктуры рынка жилья (государственные и муниципальные службы по обслуживанию рынка недвижимости, судебная система, частные профессиональные институты).

Правовое регулирование жилищной сферы и государственная жилищная политика должны быть направлены на создание условий для осуществления гражданами их конституционных прав на жилище на основе следующих принципов:

* реализация права граждан на жилище, которое обеспечивается с учетом уровня их дохода, а также специальных обязательств государства в отношении отдельных категорий граждан;
* для малоимущих граждан - через систему социальной защиты и обеспечения жилищных условий в соответствии с установленными социальными стандартами за счет средств местных бюджетов;
* для отдельных категорий граждан, установленных федеральным законодательством - через обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета;
* для граждан с достаточным платежеспособным спросом - через содействие развитию рынка жилья и рыночных финансовых механизмов, обеспечивающих доступность приобретения жилья на рынке;
* гарантия права частной собственности на недвижимость в жилищной сфере, свободное владение, пользование и распоряжение этой собственностью, ограниченные лишь запретом ущемления законных прав других граждан;
* защита прав потребителей товаров и услуг в жилищной сфере;
* обеспечение равных конкурентных условий для всех субъектов хозяйствования при предоставлении жилищных услуг и осуществлении жилищного строительства;
* регулирование деятельности естественных монополий в жилищно-коммунальном секторе;
* бюджетная поддержка потребителей в жилищной сфере;
* обеспечение равных условий для развития первичного и вторичного рынков жилья, поддержания состояния существующего и создания нового жилищного фонда;
* ограничение нецелевого использование жилищного фонда.

В соответствии с базовыми принципами жилищного права могут быть выделены следующие основные долгосрочные цели государственной жилищной политики, реализуемой посредством адекватного правового регулирования:

* создание устойчивых рыночных механизмов и инфраструктуры рынка жилья, обеспечивающих доступность жилья и жилищных услуг гражданам в соответствии с их платежеспособным спросом;
* обеспечение социальной защиты малоимущих граждан в жилищной сфере, гарантирующей им жилищные условия в соответствии с установленными социальными стандартами;
* формирование системы гарантированного обеспечения жильем граждан, имеющих на это право в соответствии с законодательством;
* обеспечение безопасности проживания граждан в жилищах и качества продукции и услуг в жилищной сфере;
* формирование эффективных рынков жилья, земельных участков под застройку, стройматериалов, жилищно-коммунальных услуг, обеспечивающих производство продукции и услуги в соответствии со спросом потребителей.

Завершая анализ, следует отметить, что некоторые новеллы жилищного законодательства породили противоречия с нормами гражданского права, а ряд норм нуждается в доработке, такие, как положение о сроке, на который сохраняется за бывшим собственником право пользования жилым помещением, а также о праве суда обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, жилым помещением по их требованию.

В целом можно сделать вывод о том, что спор — это одно из внешних проявлений механизма защиты субъективного права гражданина. Таким образом, совершенствование механизмов разрешения жилищных споров, устранение причин возникновения таких споров будут способствовать защите субъективных прав человека.

**Заключение**

Жилище является одним из главнейших материальных условий жизни любого человека наряду с пищей, одеждой, водой и т. д. С переходом нашей страны к рыночным отношениям жилищная проблема еще более обострилась и в значительной мере приобрела политический характер. Право на жилье – одно из важнейших в социальном аспекте. Поэтому не случайно жилищные тяжбы между гражданами, а также между гражданами и организациями либо органами власти являются одной из самых «популярных» категорий судебных споров.

Споры, связанные с применением жилищного законодательства, всегда являлись самыми многочисленными среди других категорий гражданских дел, рассматриваемых судами. Несмотря на известную сложность этих дел, самых различных по своему составу и характеру, судебная практика по ним была в целом достаточно стабильна и едина.

До начала рыночных реформ многие жилищные споры рассматривались только в административном порядке, то есть они были неподведомственны суду.

В настоящее время ситуация резко изменилась.

Жилищные споры — это особая разновидность споров, затрагивающих жилищные права и интересы граждан и организаций, необходимость защиты их субъективных прав по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Жилищные споры — конфликтные ситуации, возникающие в процессе эксплуатации жилищного фонда при несоблюдении установленных нормативов (по эксплуатации жилищного фонда) собственниками, владельцами (управляющими), нанимателями и арендаторами жилых или нежилых помещений в жилых домах, обслуживающими организациями, предприятиями — поставщиками водо-, энергоресурсов и иных жилищно-коммунальных услуг.

В судебной практике дела, связанные с жилищными спорами, условно охватываются более широким понятием «гражданские дела». Жилищные споры разрешаются судом общей юрисдикции, арбитражным судом, третейским судом, а также другими уполномоченными на то органами.

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

Основными органами, осуществляющими разрешение жилищных споров, являются суды общей юрисдикции, если одной из сторон участников спора является гражданин. Судами Российской Федерации рассматривается значительное количество исковых заявлений о защите жилищных прав и охраняемых законом интересов граждан, а также прав организаций.

Судами разрешаются жилищные споры между наймодателями и нанимателями в домах государственного, общественного и индивидуального жилищных фондов, споры между гражданами и жилищно-строительными кооперативами, споры между сонанимателями, собственниками жилых помещений и т. д.

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 и отменяются.

Существующее состояние практики разрешения жилищных дел не может оставаться таким же.

Сложность рассмотрения жилищных споров обусловлена несовершенством действующего материального жилищного законодательства, изменением экономической ситуации и общественных отношений в государстве.

**Итак, жилищные споры** не ограничиваются познаниями лишь одного жилищного права, **жилищные споры**, это сложный судебный процесс, требующий глубокого и практического познания наследственного, семейного, договорного права, процессуального законодательства и многих других отраслей права. **Жилищные споры** это умение искать доказательства, составлять процессуальные документы, поддерживать и отстаивать свою позицию в судебном заседании.

Новый Жилищный кодекс вступил в действие с 1 марта 2005 года. Исходя из горького опыта прошлых лет, законодатель включил туда большое количество новых норм, предусмотрев максимум деталей, требующих внимания при заключении сделок с жильем, гражданский кодекс регулирует порядок сделок с жильем, в то числе и его наследования.

Учитывая, что на сегодняшний день законодательная база, регулирующая жилищные проблемы достаточно обширна и многие пробелы в неё залатаны, но все же необходимо разрешить ряд вопросов процессуального характера. Несмотря на неоднократные предложения ученых, внести в жилищное законодательство нормы, предусматривающие участие жилищных органов для дачи заключения по делу, а также с целью защиты прав и законных интересов других лиц, в ЖК РФ этот вопрос остался нерешенным; в ЖК РФ отсутствуют нормы о подведомственности судам дел о предоставлении жилого помещения, распределении бремени доказывания между гражданином и жилищным органом, наймодателем и др.

Развитие законодательства о порядке судопроизводства по жилищным делам и материального жилищного законодательства невозможно без исследования процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения жилищных споров, условий применения норм материального и процессуального права на практике.

**Список использованной литературы**

Нормативно-правовые акты

1.Конституция Российской Федерации (с изм. от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // «Парламентская газета», N 4, 23-29.01.2009.

2.Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ принят ГД ФС РФ 22.12.2004 ред. от 17.12.2009 с изм. и доп. от 01.01.2010.

3.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ ред. от 27.12.2009.

4.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ с изм. от 17.07.2009.

5.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ с изм. от 30.06.2008.

6.Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 №137-ФЗ Российская газета 20.11.2002 № 220 с изм. от 19.03.2010.

7.Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ с изм. от 01.04.2010.

8.Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ с 01.04.2010.

9.Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» \\ «Собрание законодательства РФ» 28.07.1997, N 30, ст. 3594 в ред. от 18.10.2007.

10.Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» \\ «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 40 в ред. от 16.10.2006.

11.Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» \\ «Собрание законодательства РФ», 20.07.1998, № 29, ст. 3400.в ред. от 26.06.2007.

12.Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» \\«Собрание законодательства РФ», 01.03.1999, № 9, ст. 1096 в ред. от 24.07.2007.

13.Постановление Правительства РФ от 17 августа 2001 № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы» (в ред. от 11.08.2007) \\ «Собрание законодательства РФ», 24.09.2001, № 39, ст. 3770, в ред. от 23.12.2009.

14.Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» // СЗ РФ. - 2005. - № 22. - Ст. 2126

15.Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 24 августа 1993. \\ «Бюллетень Верховного Суда РФ», № 11, 1993. В ред. от 02.07.2009.

Литература

16.Бублик В. Квалификация долевого участия в строительстве // Хозяйство и право. - 2002. - № 2. - С. 130.

17.Буйнова Ю. Преимущественное право покупки доли в праве собственности на жилье. // Российская юстиция.-2003. - № 3. С. 117.

18.Буйнова Ю. Преимущественное право покупки доли в праве собственности на жилье // Российская юстиция. 2007. №3. С. 215.

19.Государственная регистрация перехода права собственности на жилые помещения. - ПРИОР, 2008. С.116.

20.Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. Справочное пособие. М.: БЕК, 2005. С. 274.

21.Гражданское право: Учебник / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. - М., Проспект. 2007. – С. 702.

22.Еремичев И.А., Эриашвили Н.Д.Жилищное право. Гриф МО РФ, Юнити, изд. 5-е, 2008. С. 258.

23.Егорова Ю.В.Сделки с жильем. Государство возвращает расходы!, Налог - инфо, 2009. С. 145.

24.Жилищное право. Учебное пособие. Под ред. Крашенинников П.В. 2008, 6-е изд. С. 379.

25.Жилищное право. Конспект лекций. Пименова Е.Н. 2007. С.160.

26.Жилищное право. Учебник. Под ред. Филиппова Е.С. 2008. С. 448.

27.Жилищные споры: комментарии, судебная практика и образцы документов / [сост. Л. В. Тихомирова]. - М.: издание Тихомирова М. Ю., 2009. – C.109 .

28.Иск в гражданском судопроизводстве: [сборник] / Исаенкова, Оксана Владимировна [и др.]; под ред. О. В. Исаенковой. - М.: Волтерс Клувер, 2009. – C. 203.

29.Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Жилищное право. - 2007. - № 3. С. 148.

30.Кудашкин А.В. Жилищное право. Учебник. 2007. С. 245.

31.Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. - М: Статут, 2008. С. 168.

32.Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. М.: Юристъ, 2007. С. 313.

33.Краткий курс по жилищному праву. Антосевич Г.С. 2009, 2-е изд., С. 144.

34.Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства // Жилищное право, 2007. - № 7. С. 213.

35.Литовкин В.Н. Рассмотрение судами дел об обмене жилыми помещениями // Жилищное право. – 2001. - № 4.C.171.

36.Невоструев А.Г. Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения жилищных дел, возникающих из договора социального найма жилого помещения: Автореф. дисс… канд. юрид. наук. М., 2005 г. C.131.

37.Особенности рассмотрения и разрешения отдельных категорий гражданских дел (Исковое производство) / Под. ред. И.К. Пискарев. М., 2005. C.173.

38.Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2009. С. 201.

39.Практика применения ГПК РФ / под ред. Жуйкова В.М. - "Юрайт", 2006. C.168.

40.Проблемы судебного разбирательства дел о возмещении вреда, причиненного здоровью или жизни гражданина при оказании медицинской помощи / А.А. Мохов, № 4, IV квартал 2009 . C.163.

41.Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. 3-е изд., перераб. и доп. - М., Норма-Инфра-М. 2008. – С. 812.

42.Скворцов О.Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: правовое регулирование и судебно-арбитражная практика. - М.: Бизнес-школа «Интерсинтез», 2009. С. 245.

43.Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. - М., Статут. 2008. С. 436.

44.Тихомиров М.Ю. Договоры жилищного найма: практическое пособие. 2007. С. 374.

45.Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. Изд-во Велби Проспект. 2008. С. 176.

46.Филиппова Е.С. Жилищное право. Учебник. 2007. С. 450.

**Приложение**

**Образец (Примерный). Исковое заявление о выселении из квартиры, являющейся собственностью истца, его бывшей супруги**

В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ районный суд

истец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

место жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ответчик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

место жительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Исковое заявление**

На основании договора купли-продажи № \_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г. (копия прилагается) я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, приобрел свою собственность квартиру, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. С этого момента я проживаю в ней, а несколько позднее зарегистрировался в ней по месту жительства (копия выписки из домовой книги прилагается).

Также в этой квартире я зарегистрировал по месту жительства свою бывшую жену - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и дочь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения. В указанный период я был женат на ответчице.

Решением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ районного суда брак между мной и ответчицей расторгнут (копия свидетельства о расторжении брака прилагается).

Однако, несмотря на отсутствие оснований, ответчица до настоящего времени проживает в принадлежащей мне квартире.

Я неоднократно предлагал ответчице подыскать какой-то вариант, чтобы она проживала отдельно и покинула мою квартиру, тем более что законных оснований для проживания в ней у нее не было. Однако она не предпринимала никаких действий для того, чтобы решить свой квартирный вопрос и съехать из моей квартиры.

Необходимо также отметить, что у ее родителей имеется трехкомнатная квартира в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (копия выписки из ЕГРП прилагается). Но она не пожелала переехать к ним.

Согласно п. 4 ст. 31 ЖК РФ, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Поскольку между мной и ответчицей моей бывшей женой семейные отношения прекратились, то право пользования жилым помещением принадлежащей мне квартирой, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, за ответчицей не сохраняется.

В силу п. 1 ст. 35 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

В связи с тем, что право пользования у ответчицы отсутствует на основании п.4 ст. 31 ЖК РФ, но, несмотря на мои неоднократные обращения, принадлежащую мне квартиру она не освободила, то считаю, что на основании п. 1 ст. 35 ЖК РФ она подлежит выселению.

На основании изложенного и ст.ст. 31 и 35 ЖК РФ, а также ст.ст. 131, 132 ГПК РФ, ПРОШУ:

Выселить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ из принадлежащей мне, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, квартиры, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Приложение:

1. Копия искового заявления для ответчицы.

2. Копия договора купли-продажи – 2 экз.

3. Копия выписки из домовой книги – 2 экз.

4. Копия свидетельства о расторжении брака – 2 экз.

5. Копия финансового лицевого счета – 2 экз.

6. Копия выписки из ЕГРП – 2 экз.

7. Документ об уплате госпошлины.

Истец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.