Оглавление

Введение

Глава 1. Объекты права собственности и иных вещных прав на жилое помещение

* 1. Понятие, признаки и виды жилых помещений
  2. Ограничение права собственности граждан на жилые помещения

Глава 2. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан

2.1 Права и обязанности собственника жилого помещения

2.2 Права и обязанности граждан, проживающих вместе с собственником в принадлежащем ему жилом помещении

Глава 3. Защита права собственности граждан на жилое помещение

Заключение

Список литературы

**Введение**

Законодательство, регулирующее рынок недвижимости далеко от идеальности. С развитием рыночных отношений, жилищная проблема переросла в одну из самых глобальных на сегодняшний день. Факторами, определяющими актуальность данной проблемы являются:

-развал экономики, снижение уровня жизни граждан, преступные посягательства на жилищные права граждан.

-появление категорий граждан, которые особо нуждаются в защите своих жилищных прав.

-Ограниченные возможности для населения в защите своих жилищных прав.

-Злоупотребления чиновников правовой неинформированностью населения, низкий уровень правовой культуры.

-Разобщенность и противоречивость жилищного законодательства.

В данной работе будут подвергнуты разбору следующие вопросы: понятие, признаки и виды жилых помещений; ограничение права собственности граждан на жилые помещения; права и обязанности собственника жилого помещения; права и обязанности граждан, проживающих с собственником, в принадлежащем ему жилом помещении. При написании своей работы особое внимание уделяю нормативным актам, регулирующим жилищные правоотношения. Использую материалы периодической печати, научную литературу, учебную литературу, преимущественно последних лет. В основном работы русских правоведов: Гришаева С.П., Камышинского В.П., Хохлова С.А. Право граждан на жилище предполагает юридическую возможность пользования имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также возможность улучшения жилищных условий. На практике применение этого права далеко от реализации, вследствие чего обратимся к вопросам защиты жилищных прав и интересов граждан.

ГЛАВА 1. ОБЪЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ.

1.1. ПОНЯТИЕ, ПРИЗНАКИ И ВИДЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

[[1]](#footnote-1)Легальное определение жилого помещения дается законодателем в ст.6 ЖК РФ. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Исходя из данного определения, можно выделить следующие признаки жилого помещения:

Во-первых, жилое помещение является объектом жилищных прав.

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (п.1 ст.288 ГК РФ). Право владения, пользования и распоряжения собственника ограничено целевым использованием жилого помещения. Последнее предназначено только для проживания граждан. Так, закон не допускает размещение в жилых домах промышленных производств. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Во-вторых, жилое помещение является недвижимым имуществом.

[[2]](#footnote-2)В соответствии с п.1 ст.130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Жилое помещение является недвижимым имуществом в силу своей природы (физически недвижимое), обладает признаком прочной связи с землей.

В-третьих, жилым признается изолированное помещение.

Данный признак впервые добавлен в жилищное законодательство РФ. Изолированными помещениями являются жилые дома, часть жилого дома, квартира, часть квартиры. При этом изолированное помещение может состоять из одной или нескольких комнат.

В-четвертых, только такое недвижимое имущество является жилым, которое «пригодно для постоянного проживания граждан» - то есть отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами (п.3 ст.15 ЖК РФ).

Наряду с понятием жилое помещение, новое жилищное законодательство закрепляет виды жилых помещений (ст.16 ЖК РФ) и их понятия. К жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

1.2. ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ.

Одно из основополагающих начал гражданского законодательства заключается в признании необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, что закреплено в п. 1 ст. 1 ГК. Далее, в п. 2, предусмотрено, что граждане осуществляют свои гражданские права своей волей и в своих интересах. Вместе с тем законодатель допускает ограничение гражданских прав, но лишь на основании федерального закона в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц.

Наибольшие ограничения в свободной реализации прав установлены для отношений собственности, и прежде всего собственности на жилые помещения. Учитывая социальную значимость и специфичность данного вида недвижимости, законодатель с особой тщательностью подошел к правовой регламентации отношений, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением жильем, предусмотрел механизм, обеспечивающий необходимую устойчивость прав на это имущество как самих собственников, так и других лиц. Однако нынешний комплекс ограничений прав собственников жилья не всегда достаточно обоснован.

Так, В. П. Камышанский отмечает неудачную формулировку права собственности на недвижимость в жилищной сфере в Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики»,[[3]](#footnote-3) где «в отличие от общего правила, закрепленного в ст. 209 ГК РФ, собственнику... предоставляется право осуществлять правомочия не по своему усмотрению, а в порядке, установленном законодательством».

Представляется, что п. 2 ст. 6 названного Закона существенно ограничивает установленные Гражданским кодексом пределы осуществления права собственности применительно к жилищной сфере и нуждается в корректировке. Ведь одно дело по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего собственнику имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, и совсем другое, когда возможность действовать определяется не собственным интересом, а порядком, установленным законодательством, причем лишь постольку, поскольку это не нарушает действующие нормы, жилищные, иные права и свободы других граждан, а также общественные интересы.

Нормативное установление границ, определяющих свободу действий собственников, затрагивает прежде всего правомочия, входящие в состав права собственности. Установление правомочий основывается на вполне определенных целях, которые разнятся в зависимости от экономических и политических условий в различные периоды развития государства и законодательства.[[4]](#footnote-4)

Правомочия по владению возникают в связи с приобретением права на жилое помещение, что предполагает наличие дополнительных обременений, накладываемых на владельцев недвижимости. К ним, по мнению С. П. Гришаева, можно отнести регистрацию перехода права собственности на жилое помещение, договора купли-продажи, а для возведения жилого дома, помимо отвода земельного участка и регистрации права на него за застройщиком, (получение разрешения на строительство дома, соблюдение целого ряда противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил.[[5]](#footnote-5) Однако такого рода обременения или уплату налогов на строение не следует рассматривать как ограничение прав собственников, хотя подобные обязанности и не характерны для права собственности на иное имущество.

По мнению В. П. Павлова, «целью правомочия пользования является законодательное ограничение мыслимых действий собственника по извлечению полезных свойств из вещи только прямым ее назначением».[[6]](#footnote-6) Прямое значение жилого помещения заключается в удовлетворении потребностей граждан в жилье — только с этой целью им можно пользоваться. Статья 288 обязывает собственника жилого помещения использовать его для личного проживания или вселения других граждан на основании договора (п. 2); ни помещение в целом, ни его отдельные части не могут быть заняты под промышленное производство, офисы (п. 3). Все правила ст. 288 сформулированы как императивные нормы. Императивный характер носит большинство норм главы 18 ГК, призванной специально урегулировать особенности права собственности и других вещных прав на жилые помещения.

Исходя из того, что жилые помещения относятся к непотребляемым вещам, учитывая их особое целевое назначение, ГК требует от собственника рачительного отношения к этому имуществу. Собственник, допускающий нарушение жилого помещения, может быть принудительно лишен права собственности на жилье. Орган местного самоуправления вправе предупредить собственника о назначении соразмерного срока для ремонта помещения. Если же ремонт без уважительных причин не производится, может быть принято судебное решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (ст. 293). Возможность применения такой санкции вполне соответствует установленным ГК (п. 2 ст. 235) гарантиям недопустимости принудительного изъятия у собственника имущества иначе как по основаниям, предусмотренным законом. Кроме того, новое гражданское законодательство отказалось от конфискационной меры за нерачительное отношение к жилью (по ГК РСФСР 1964 г. бесхозяйственно содержимый жилой дом подлежал безвозмездной передаче в фонд местного Совета).

Законодательно не урегулирован вопрос о судьбе собственника жилого помещения, проданного с публичных торгов. Члены его семьи в соответствии с п. 2 ст. 292 ГК не теряют права пользования жилым помещением в связи с переходом права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу. Очевидно, что с новым собственником данные лица должны заключить договор найма, вероятнее всего коммерческого. Может ли остаться в этой квартире бывший собственник или он подлежит выселению? Прямого ответа на этот вопрос законодательство не дает. Скорее всего, он может разделить судьбу членов своей семьи, став сонанимателем. Если же, изменив правовой статус, бывший собственник и члены его семьи не прекратят бесхозяйственного отношения к жилому помещению, они могут быть выселены в соответствии с нормами Жилищного кодекса, если заключен договор социального найма, или Гражданского кодекса, если заключен договор коммерческого найма. Однако длительность судебной процедуры выселения оставляет под большим вопросом сохранность жилого помещения. Да и вообще маловероятна реализация такого помещения с публичных торгов. В нынешних условиях у муниципальных образований, как правило, нет средств для приобретения жилья, требующего ремонта. Также и в частную собственность нерационально покупать жилые помещения, где проживают пользователи, выселение которых затруднительно, а если среди них есть несовершеннолетние дети, то практически и невозможно. Таким образом, ст. 293 ГК не будет широко востребована.

Правомочие пользования жилого помещения его собственником должно быть скорректировано таким образом, чтобы не создавались помехи в реализации аналогичных прав других граждан, особенно это касается собственников квартир в многоквартирных жилых домах, где необходимо соблюдать тишину, не допускать загрязнения и захламления общих помещений дома.

Вообще праву собственности на квартиру в многоквартирном жилом доме как новому явлению, порожденному приватизацией, ГК посвятил ряд статей. Собственник квартиры в таком доме является одновременно владельцем доли в праве собственности на общее имущество дома: общие помещения, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры. Однако такое право долевой собственности не вполне вписывается в конструкцию общей долевой собственности, где каждый из сособственников, независимо от других, может распорядиться своей долей. В п. 2 ст. 290 ГК предусмотрено, что собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. Здесь ограничения в реализации права собственности вполне разумны, поскольку сама долевая собственность на общее имущество дома производна от права собственности на квартиру, а в натуре одно с другим неразрывно связано.

Определенные ограничения установлены и в отношении распоряжения жилыми помещениями. Они касаются свободы в решении собственником судьбы жилья путем продажи, мены, дарения, составления завещания.

ГЛАВА 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО

ПОМЕЩЕНИЯ И ИНЫХ ПРОЖИВАЮЩИХ В ПРИНАДЛЕЖАЩЕМ

ЕМУ ПОМЕЩЕНИИ ГРАЖДАН.

2.1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО

ПОМЕЩЕНИЯ.

Вступивший в действие 1 марта 2005 года Жилищный кодекс РФ предусматривает три формы реализации конституционного права граждан на жилище. Речь идет о пользовании жилыми помещениями на праве собственности, на условиях договора социального найма и на условиях членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах. В настоящее время наибольшее распространение в жилищной сфере получили отношения собственности. Рассмотрим, как они регламентируются гражданским и жилищным законодательством. Статьи 15, 16 ЖК РФ дают определение жилого помещения. Таковым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. Действующее законодательство не содержит ограничений количества и размеров жилых помещений, которые могут принадлежать гражданам и юридическим лицам (за исключением случаев, предусмотренных ст. 213 ГК РФ — ограничений гражданских прав в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства). Закон устанавливает пределы осуществления права собственности в отношении жилого помещения — в соответствии с назначением последнего. Собственник может использовать его для проживания сам, единолично или вместе с членами своей семьи, или же передавать его в пользование иным физическим и юридическим лицам на основании договора (ст. 288 Гражданского Кодекса РФ, далее ГК РФ; ст. 30 ЖК РФ). [[7]](#footnote-7)Допускается использование жилого помещения для занятия профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельностью проживающими в нем на законных основаниях лицами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан и если при этом соблюдаются требования, которым должно отвечать жилое помещение. Размещение в жилом помещении промышленных производств, учреждений, организаций запрещено законом (ст. 17 ЖК РФ). Если жилое помещение используется не по назначению, нарушитель подвергается административному наказанию: предупреждению или штрафу в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда (ст. 7.21 Кодекса РФ об административных правонарушениях). Рассматривать дела об административных правонарушениях, предусмотренных этой статьей, от имени органов государственной жилищной инспекции вправе главный государственный жилищный инспектор РФ и его заместители, государственные жилищные инспекторы РФ, руководители государственных жилищных инспекций субъектов РФ и их заместители (ст. 23.55 КоАП). Назначение жилого помещения может быть изменено только после перевода такого помещения в нежилой фонд в соответствии с гл. 3 ЖК РФ. Санкции, применяемые к собственнику, нарушающему правила пользования жилыми помещениями, могут быть и более строгими — вплоть до прекращения его права собственности на это помещение. Применять эти санкции вправе органы местного самоуправления (ст. 293 ГК РФ). Так, если собственник использует жилье не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей, либо обращается с жильем бесхозяйственно, так что оно разрушается, орган местного самоуправления может призвать его к порядку, а при необходимости — потребовать произвести в приемлемый срок ремонт помещения. Если после предупреждения собственник продолжает нарушать закон, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. В указанных пределах собственник наделен самыми широкими полномочиями владения, пользования и распоряжения жилым помещением; ограничить его вправе только законодатель или суд. Однако, в соответствии с ч. 2 ст. 30 ЖК РФ, правомочия владения и пользования в отношении того же помещения могут осуществлять и иные лица. На пример члены семьи собственника, отказополучатели, граждане, проживающие в жилом помещении на основании договора (пожизненного содержания с иждивением, коммерческого найма, безвозмездного пользования) и др.

2.2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ГРАЖДАН, ПРОЖИВАЮЩИХ

СОВМЕСТНО С СОБСТВЕННИКОМ В ПРИНАДЛЕЖАЩЕМ ЕМУ

ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ.

[[8]](#footnote-8)К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие вместе с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, дети и родители (ст. 31 ЖК РФ). Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и, в исключительных случаях, иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если последний вселил их в качестве членов своей семьи.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Статья 21 ГК РФ определила дееспособность как способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Она возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении гражданином 18-летнего возраста, и включает в себя способность гражданина к совершению различных сделок, не нарушающих права других лиц (сделкоспособность), и способность нести ответственность за совершение неправомерных действий (деликтоспособность). Так же как и правоспособность, она не зависит от пола граждан, их социального положения, отношения к религии, но зависит от возраста гражданина и психического состояния его здоровья. Поэтому у всех граждан она может быть различной.

В зависимости от указанных обстоятельств законом предусмотрены полная дееспособность гражданина, дееспособность в возрасте от 14 до 18 лет и от 6 до 14 лет, ограниченная дееспособность.

Полная дееспособность гражданина, как указывалось ранее, возникает при наступлении совершеннолетия, т.е. достижения 18-летнего возраста. С этого момента он самостоятельно и сознательно приобретает и совершает разрешенные законом действия по поводу имущественных и личных неимущественных прав, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств. Вместе с тем в некоторых случаях законом установлено правило, согласно которому некоторые граждане могут приобретать полную дееспособность и до достижения совершеннолетия.

Так, гражданин, не достигший возраста 18 лет, приобретает дееспособность в полном объеме в двух случаях:

- со времени, когда законом допускается вступление в брак до достижения 18 лет (п. 2 ст. 21 ГК РФ);

- когда несовершеннолетний, достигший 16 лет, объявлен полностью дееспособным, - эмансипация (п. 1 ст. 27 ГК РФ). Это возможно, если он работает по трудовому договору, в том числе по контракту, или с согласия родителей, усыновителей или попечителей занимается предпринимательской деятельностью. Объявление его таковым производится по решению органа опеки и попечительства при наличии согласия обоих родителей несовершеннолетнего, а при отсутствии такого согласия - по решению суда. Законные представители эмансипированного несовершеннолетнего не несут ответственности по принятым им на себя обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда другим лицам. С момента приобретения дееспособности в полном объеме гражданин вправе самостоятельно, без вмешательства иных лиц совершать различные действия, не запрещенные законом, принимать на себя и исполнять любые гражданские обязанности.

Законные представители эмансипированного несовершеннолетнего не несут ответственности по принятым им на себя обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда другим лицам. С момента приобретения дееспособности в полном объеме гражданин вправе самостоятельно, без вмешательства иных лиц совершать различные действия, не запрещенные законом, принимать на себя и исполнять любые гражданские обязанности.

Действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором (Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ).

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования им за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, то право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, право пользования этим помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, имеет права, выполняет обязанности и ответственность, предусмотренные жилищным законодательством. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, выполняет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

ГЛАВА 3. ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА

ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ.

Собственность граждан на недвижимость в жилищной сфере охраняется уголовным, административным и гражданским законодательством. Нормы гражданского права обеспечивают, прежде всего, правовое регулирование и охрану отношений собственности при нормальных условиях использования собственником принадлежащего ему имущества без нарушений его прав. В случае нарушения прав собственника, законодательством предусмотрена защита права собственности.

Как и охрана, защита права собственности граждан на жилое помещение, осуществляется различными отраслями права, которые часто дополняют друг друга. Например, суд, рассматривая дело о хулиганских действиях, происходивших на квартире, вправе рассмотреть гражданский иск о возмещении ущерба, нанесенного этими действиями собственнику жилого помещения.

Существуют два способа защиты права собственности: вещно-правовой и обязательственно-правовой.

К вещно-правовым способам защиты относятся исковые требования, если имущество имеется в натуре или его можно восстановить. Жилые помещения - специфический объект права собственности, жилье нельзя похитить, утерять, однако оно может оказаться вышедшим из владения собственника помимо его воли, незаконного изъятия, незаконного заселения или незаконного препятствования в осуществлении права. Самый распространенный вид вещно-правовой защиты - это виндикационный иск. Собственник имеет право истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Лицо, являющееся не владеющим собственником, выступает в гражданском процессе истцом, оно доказывает , что ответчик незаконно владеет жильем. Предметом виндикационного[[9]](#footnote-9) иска, в рассматриваемой ситуации, являются жилые помещения, которые по незаконным основаниям выбыли из владения собственника. Нет оснований для такого рода иска, если жилая площадь была передана во владение не ее хозяину на основе договора или в силу закона. Например, по наследству при объявлении в судебном порядке гражданина умершим, а затем отмены этого решения собственник в таких случаях может воспользоваться обязательственно-правовым способом защиты.

Ответчики по виндикационным искам подразделяются на добросовестных и недобросовестных. Данное деление позволяет различно подходить к вопросу об изъятии жилого помещения исходя из проявления воли ответчиков. Добросовестный приобретатель не знал и не должен был знать о том, что лицо, у которого он приобрел жилое помещение, не имело права отчуждать его. Возможность незаконного добросовестного приобретения жилого помещения существенно ограничены так как право на жилье возникает либо при полном внесении паевого взноса, либо по сделкам, предусмотренным законом с обязательным нотариальным оформлением и регистрацией. Можно привести следующий случай добросовестного незаконного приобретения жилого помещения- при подделке нанимателем необходимых правоустанавливающих документов и отчуждении им незаконно занимаемого помещения.

Виндикационный иск к незаконному добросовестному владельцу подлежит удовлетворению в случаях, когда ответчик приобрел жилое помещение безвозмездно. Например, по наследству или по договору дарения. Такой владелец при возврате жилья собственнику вправе требовать возмещения произведенных на ремонт и другие улучшения затрат.

Недобросовестным является владелец, который, например, самовольно вселился в квартиру или приобрел ее по сделке, зная, что отчуждатель не имел на нее права. В таких случаях всегда вправе истребовать свое жилье, а также возмещение ущерба при ухудшении его состояния.

По негаторному[[10]](#footnote-10) иску собственник может требовать устранения всякого нарушения его права, даже если не было лишения владения (при использовании лестничных площадок, коридоров для хранения ненужных личных вещей затрудняющем пользование ими других собственников). Особенности данного вида защиты в том, что требования об устранении препятствий можно предъявить только в момент нарушения прав собственника.

Наряду с защитой правомочия пользования, негаторным иском защищается и распоряжение (исключение из описи при аресте имущества). Ответчиками по таким искам являются: должник, у которого произведен арест имущества, и те организации и лица, в интересах которых наложен арест на имущество. К исковому заявлению по данным делам прилагается копия об аресте имущества, копия приговора, решения, иного постановления, во исполнение которого наложен арест, другие документы, подтверждающие заявленные истцом требования(договоры дарения, купли-продажи, завещания).

Защита прав собственников жилья также осуществляется обязательственно-правовым способом. Этот способ делится на договорной и внедоговорной. Договорной способ применяется в случае нарушения одной из сторон договора его условий, то есть неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств. Например, арендатор не произвел обусловленного договором ремонта помещения. Арендодатель может требовать либо производства ремонта от арендатора либо произвести ремонт самому и возместить расходы за его счет.

Внедоговорные обязательственно-правовые способы защиты права собственности также служат восстановлению имущественного положения субъектов. Так, если по вине физического лица жилое помещение окажется поврежденным, то причинитель вреда обязан восстановить его до прежнего состояния или возместить собственнику нанесенный ущерб при отсутствии непреодолимой силы или умысла потерпевшего.

**Заключение.**

Исследование жилищных прав и интересов граждан, а также правовой сущности законов и подзаконных актов их закрепляющих. Анализ жилищного законодательства и судебной практики, позволяют сделать следующие выводы:

-жилищные правоотношения были, есть и останутся самыми актуальными и сложными, ибо даже при наличии стабильно действующей жилищной индустрии удовлетворить требованиям всех граждан не представляется возможным. Причин тому множество, увеличение состава семей, желание улучшить жилищные условия, необходимость перемены места жительства.

-правоотношения в жилищной сфере значительно осложнены противоречивостью и несовершенством предписаний, закрепленных как законами, так и подзаконными актами.

-реализация права граждан распорядиться своим жильем требует твердого знания законодательства, особой осмотрительности при вступлении во взаимоотношения, как с физическими, так и с юридическими лицами. Однако есть и положительные стороны:

Согласно ст. 31 Жилищного кодекса РФ, к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника, что приводит к правовому признанию и защите семьи собственника.

Таким образом, необходимость доработки института защиты жилищных прав граждан, выработка его сущности, содержания, механизма и принципов выходит на первый план. Эта необходимость обоснована и подтверждена практикой. Только на основе реальной защиты жилищных или других прав граждан можно построить законопослушное и здоровое общество.

Список литературы

1.Конституция Российской Федерации. М., 1996г.

2.Закон Российской Федерации “ Об основах федеральной жилищной политики” от 24.12.1992 г. с последующими изменениями и дополнениями.

3.Закон Российской Федерации “ О товариществах собственников жилья” от 15.06.1996г.

4.Жилищный кодекс Российской Федерации от 24.12.04г.

5.Гражданский кодекс Российской Федерации от 21.10.94г.

6. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М., 2000.

7. Гришаев С. П. Правовое регулирование недвижимости // Государство и право. 2001. № 3. -41.

8. Павлов В. П. Метод систематизации имущественных правоотношений в гражданском праве //Там же. 1999. № 1. С. 35.

9. Большой юридический словарь «Инфра-М» 1998г.

1. ЖКРФ от 24.12.04г. [↑](#footnote-ref-1)
2. ГКРФ от 21.10.94г. [↑](#footnote-ref-2)
3. Камышанский В. П. Право собственности: пределы и ограничения. М., 2000. [↑](#footnote-ref-3)
4. Так, если в советский период государство стремилось не допускать чрезмерного сосредоточения материальных благ в собственности отдельных граждан, то законодательно запрещалось иметь в личной собственности больше одного дома, отчуждать жилой дом чаще, чем один раз в три года, возводить индивидуальные жилые дома площадью более 60 кв. м. Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. Ст. 406). В настоящее время подобные ограничения сняты (п. 2 ст. 213 ГК РФ), но введены существенные ограничения в реализации права собственности на жилые помещения. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гришаев С. П. Правовое регулирование недвижимости // Государство и право. 1999. № 3. -41. [↑](#footnote-ref-5)
6. Павлов В. П. Метод систематизации имущественных правоотношений в гражданском праве //Там же. 1999. № 1. С. 35. [↑](#footnote-ref-6)
7. ЖКРФ от 24.12.04г. [↑](#footnote-ref-7)
8. ЖКРФ от 24.12.04г. [↑](#footnote-ref-8)
9. Иск собственника об истребовании вещи из чужого незаконного владения, или, иными словами, иск не владеющего собственника к владеющему несобственнику о возврате имущества (Большой юридический словарь «Инфра-М» 1998г.) [↑](#footnote-ref-9)
10. Иск собственника, направленный на защиту его права собственности от таких нарушений, которые не связаны с лишением собственника владения вещью. Этот иск имеет целью устранение помех, препятствующих собственнику пользоваться его имуществом (Большой юридический словарь «Инфра-М» 1998г.) [↑](#footnote-ref-10)