**Оглавление:**

Введение

Основная часть:

1. Понятие защиты нарушенного права в жилищной сфере
2. Способы защиты нарушенного права в жилищной сфере

Заключение

Список использованной литературы

**Введение**

**Актуальность темы исследования.**

Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

**Цели и задачи работы.** Цель данной работы состоит в рассмотрении способов защиты нарушенного права в жилищной сфере.

Для достижения поставленной цели в работе решаются следующие **частные задачи**:

1. рассмотреть понятие защиты нарушенного права в жилищной сфере;
2. рассмотреть способы защиты нарушенного права в жилищной сфере.

**Объект исследования** – способы защиты нарушенного права в жилищной сфере.

**Предметом исследования** являются общественные отношения, связанные с рассмотрением способов защиты нарушенного права в жилищной сфере.

**1. Понятие защиты нарушенного права в жилищной сфере**

Защита жилищных прав осуществляется в предусмотренном законом порядке, т.е. посредством применения надлежащей формы и способов защиты. Принято выделять две основные формы защиты прав: юрисдикционную и неюрисдикционную. Юрисдикционная форма защиты - это деятельность уполномоченных государством органов по защите нарушенных или оспариваемых прав (суд, прокуратура, органы внутренних дел, государственная жилищная инспекция и др.). В рамках юрисдикционной формы защиты в свою очередь выделяют общий (судебный) и специальный (административный) порядок защиты нарушенных прав. Неюрисдикционная форма защиты - это действия граждан и организаций по защите прав и охраняемых законом интересов, которые совершаются ими самостоятельно, без обращения за помощью к компетентным органам. Такие действия называют самозащитой прав.

Система защиты прав граждан, в том числе и в жилищной сфере, предусмотрена законодательством РФ, которым установлены как судебные, так и внесудебные процедуры защиты прав граждан[[1]](#footnote-1).

В соответствии с ч. 1 ст. 46 Конституции РФ каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Исходя из данной конституционной нормы, ч. 1 статьи 11 ЖК РФ устанавливает приоритет судебной защиты нарушенных жилищных прав. При этом право на обращение в суд за защитой жилищных прав сохраняется за субъектом и в том случае, когда Закон предусматривает административный порядок защиты жилищных прав. Данное правило следует из содержания ч. 2 статьи 11 ЖК РФ, предусматривающей, что решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

Необходимость обеспечения судебной защиты нарушенных жилищных прав отнесена к основным началам жилищного законодательства (ч. 1 ст. 1 ЖК).

В отличие от ст. 11 ГК РФ "Судебная защита гражданских прав" в настоящей статье не называются судебные органы, осуществляющие защиту нарушенных жилищных прав. В последующих статьях ЖК РФ применяется также общий термин "суд".

В то же время согласно п. 1 ст. 4 Федерального конституционного закона "О судебной системе Российской Федерации" от 31 декабря 1996 г. № 1-ФКЗ[[2]](#footnote-2) правосудие в Российской Федерации осуществляется только судами, учрежденными в соответствии с Конституцией РФ и данным ФКЗ. Пунктом 2 ст. 4 названного Закона установлено, что в Российской Федерации действуют федеральные суды, конституционные (уставные) суды и мировые судьи субъектов РФ, составляющие судебную систему РФ.

К федеральным судам относятся:

- Конституционный Суд Российской Федерации;

- Верховный Суд Российской Федерации, верховные суды республик, краевые и областные суды, суды городов федерального значения, суды автономной области и автономных округов, районные суды, военные и специализированные суды, составляющие систему федеральных судов общей юрисдикции;

- Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, федеральные арбитражные суды округов (арбитражные кассационные суды), арбитражные апелляционные суды, арбитражные суды субъектов Российской Федерации, составляющие систему федеральных арбитражных судов (п. 3 ст. 4 ФКЗ "О судебной системе Российской Федерации").

К судам субъектов РФ относятся:

- конституционные (уставные) суды субъектов РФ;

- мировые судьи, являющиеся судьями общей юрисдикции субъектов РФ (п. 4 ст. 4 ФКЗ "О судебной системе Российской Федерации").

Суды осуществляют судебную власть в Российской Федерации. При этом судебная власть самостоятельна и действует независимо от законодательной и исполнительной властей.

Третейские суды в судебную систему РФ не входят, правосудие не осуществляют. Не упоминаются они и в ч. 1 статьи 11 ЖК РФ в качестве органа, защищающего нарушенные жилищные права. Однако в силу п. 2 ст. 1 ФЗ "О третейских судах в Российской Федерации" от 24 июля 2002 г. № 102-ФЗ[[3]](#footnote-3) в третейский суд может по соглашению сторон передаваться любой спор, вытекающий из гражданских правоотношений, если иное не установлено федеральным законом. Принимая во внимание, что большая часть жилищных правоотношений по своей юридической природе является гражданско-правовыми, можно сделать вывод о возможности обращения сторон для разрешения жилищного спора к третейскому суду. Третейский суд представляет собой суд, избранный по соглашению сторон, для разрешения конкретного возникшего спора гражданско-правового характера с обязательством подчиниться решению этого суда.

Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством. Подведомственность позволяет определить круг конкретных дел, рассматриваемых тем или иным судом.

В юридической литературе предлагаются различные понятия подведомственности: а) как совокупность гражданских процессуальных норм, устанавливающих границы полномочий различных органов (судов) по рассмотрению и разрешению дел; б) как гражданско-процессуальный институт, выполняющий функции распределительного механизма между различными органами (судами); в) как свойство дела, в силу которого оно подлежит разрешению определенным органов (судом); г) как предпосылка права на обращение в суд, определяющая пределы реализации этого права; д) как нахождение вопроса в чьем-то ведении и др.[[4]](#footnote-4).

В процессуальном законодательстве основными критериями разграничения компетенции между судами общей юрисдикции и арбитражными судами являются характер спорных правоотношений и их субъектный состав, которые должны учитываться в совокупности при определении подведомственности гражданских дел.

Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных ЖК РФ или другим федеральным законом. При этом решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

Примером защиты нарушенных жилищных прав в административном порядке является предусмотренное ст. 23.55 КоАП РФ рассмотрение органами государственной жилищной инспекции дел об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 7.21 (нарушение правил пользования жилыми помещениями), ст. 7.22 (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений) и ст. 7.23 (нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами) КоАП. Рассматривать такие дела от имени органов государственной жилищной инспекции наделены полномочиями: а) главный государственный жилищный инспектор РФ, его заместители; б) государственные жилищные инспектора РФ; в) руководители государственных жилищных инспекций субъектов РФ, их заместители.

**2. Способы защиты нарушенного права в жилищной сфере**

Защита жилищных прав осуществляется путем:

1) признания жилищного права;

2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;

3) признания судом недействующими полностью или в части нормативного правого акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;

6) иными способами, предусмотренными жилищным кодексом, другим федеральным законом (ч. 3 ст. 11 Жилищного кодекса РФ).

Приведенный в ней перечень способов защиты жилищных прав не является исчерпывающим. Иные способы защиты жилищных прав могут быть предусмотрены как в самом ЖК РФ, так и в других федеральных законах.

Следует заметить, что способы защиты жилищных прав аналогичны способам защиты гражданских прав, закрепленных в ст. 12 ГК РФ.

Под способами защиты жилищных прав понимаются предусмотренные законом материально-правовые меры принудительного характера, при помощи которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав.

Выбор конкретного способа защиты жилищных прав осуществляется самостоятельно управомоченным лицом, за исключением случаев, когда способ защиты нарушенного права прямо определен правовой нормой, регулирующей соответствующее жилищное правоотношение. Так, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, совершен с нарушением требований, предусмотренных ЖК РФ (например, при отсутствии согласия на обмен кого-либо из членов семьи нанимателя жилого помещения), то член семьи нанимателя жилого помещения, чьи права были нарушены обменом, вправе требовать признания сделки по обмену жилыми помещениями недействительной и переселения сторон в ранее занимаемые жилые помещения, т.е. восстановления положения, существовавшего до нарушения права (ст. 75 ЖК).

Закрепление в отдельных нормах ЖК РФ тех или иных способов защиты жилищных прав, так же как и выбор способа защиты управомоченным лицом из числа предусмотренных настоящей статьей в тех случаях, когда в нормах ЖК РФ, регулирующих определенные виды жилищных отношений, нет указаний на конкретные способы защиты, определяется двумя обстоятельствами: а) спецификой защищаемого права; б) характером правонарушения.

В связи с тем что жилищные отношения по пользованию жилыми помещениями регулируются, прежде всего, нормами гражданско-правового характера, а значит, являются разновидностью гражданских правоотношений, то, соответственно, при нарушении или оспаривании кем-либо права пользования жилым помещением гражданин вправе прибегнуть к способам защиты прав, предусмотренных гражданским законодательством (ст. 12 ГК).

Речь идет о таких способах защиты, как возмещение убытков, взыскание неустойки, компенсация морального вреда, присуждение к исполнению обязанности в натуре, признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, а также применение последствий ничтожной сделки.

Первым из способов защиты жилищных прав - признание жилищного права.

Необходимость в данном способе защиты возникает в том случае, когда наличие у лица определенного субъективного жилищного права кем-либо отрицается, оспаривается (например, нанимателем, наймодателем, членами семьи нанимателя, собственником жилого помещения), подвергается сомнению или имеется реальная угроза таких действий. Вследствие возникшей ситуации правовой неопределенности лицо не может воспользоваться своим субъективным жилищным правом (например, правом члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма пользоваться жилым помещением).

Признание жилищного права в качестве способа защиты осуществляется в судебном (юрисдикционном) порядке, так как только суд может официально подтвердить наличие или отсутствие у лица спорного жилищного права.

Защита жилищных прав может осуществляться также путем восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения.

Данный способ защиты жилищных прав применяется при совершении противоправных действий против обладателя субъективного жилищного права и имеет целью устранить последствия правонарушения или же само правонарушение, носящее длящийся характер. В качестве примеров указанного способа защиты жилищных прав можно привести:

- выселение в судебном порядке по требованию собственника жилого помещения гражданина из жилого помещения в случае, если он после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт в целях устранения допущенного им разрушения жилого помещения (ч. 2 ст. 35 ЖК);

- выселение поднанимателя и вселенных совместно с ним граждан в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в случае прекращения или расторжения договора поднайма жилого помещения и отказа поднанимателя освободить жилое помещение (ч. 5 ст. 79 ЖК).

Защита жилищных прав может осуществляться путем признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих ЖК РФ или принятым в соответствии с данным Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу.

Данный способ защиты жилищных прав означает, что гражданин, считающий, что его жилищные права нарушены принятым нормативным правовым актом государственного органа либо нормативным правовым актом органа местного самоуправления, вправе обратиться в суд с заявлением о признании этого акта противоречащим: а) ЖК; или б) принятому в соответствии с ЖК РФ федеральному закону; или в) иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем оспариваемый нормативный правовой акт, юридическую силу.

Другими словами, речь идет об оспаривании нормативного правового акта, регулирующего те или иные виды жилищных отношений, субъектами жилищных прав. Статья 1 ЖК РФ субъектами жилищных прав называет граждан.

Защита жилищных прав может осуществляться также путем неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих ЖК РФ или принятым в соответствии с этим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу.

Основой для закрепления в ЖК РФ указанного способа защиты жилищных прав являются положения ст. 120 Конституции РФ, предусматривающие обязанность суда, установившего при рассмотрении дела несоответствие акта государственного или иного органа закону, принимать решение в соответствии с законом.

Данный способ защиты жилищных прав означает, что суд общей юрисдикции, установив при разрешении конкретного жилищного спора, что нормативный правовой акт, регулирующий спорные жилищные правоотношения, не соответствует нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу (ЖК РФ или принятому в соответствии с этим Кодексом федеральному закону или иному нормативному правовому акту), применяет нормы нормативного правового акта, имеющего большую юридическую силу[[5]](#footnote-5).

Речь идет, таким образом, о проверке законности нормативного правового акта в рамках разрешения судом конкретного жилищного спора (так называемый косвенный судебный контроль за законностью нормативных правовых актов). Такая проверка не может повлечь за собой утрату данным актом юридической силы. При этом в мотивировочной части решения суда приводятся мотивы, по которым тот или иной нормативный правовой акт не подлежит применению к конкретному случаю. В резолютивной же части судебного решения формулируется только ответ суда на заявленные исковые требования без указания на признание судом нормативного правового акта не соответствующим нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

Еще одним способом защиты жилищных прав является прекращение или изменение жилищного правоотношения.

Прекращение или изменение жилищного правоотношения как способ защиты жилищных прав допускается лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или договором. Применение указанного способа защиты жилищных прав возможно как по соглашению сторон, так и по требованию одной из сторон жилищного правоотношения, причем как в связи с противоправными виновными, так и в связи с невиновными действиями субъектов жилищных правоотношений.

Основанием для прекращения или изменения жилищного правоотношения является, как правило, решение суда, а в отдельных допускаемых законом случаях - соглашение сторон.

Примером изменения жилищного правоотношения по соглашению сторон является обмен жилыми помещениями, занимаемыми по договору социального найма (ч. 2 ст. 72 ЖК). Если же между нанимателем жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашения об обмене, любой из них в целях защиты своих жилищных прав вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке (ч. 3 ст. 72 ЖК).

В качестве самостоятельных способов защиты жилищных прав можно назвать предусмотренные ст. 66 ЖК РФ меры защиты нанимателя жилого помещения по договору социального найма при неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг. ЖК РФ дает право нанимателю жилого помещения по договору социального найма в такой ситуации по своему выбору потребовать:

- уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме;

- возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

**Заключение**

Итак, мы рассмотрели понятие защиты нарушенного права в жилищной сфере, а также способы защиты нарушенного права в жилищной сфере.

Из всего вышеизложенного можно сделать следующие выводы.

Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан. Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

**Список использованной литературы:**

**Нормативные правовые акты:**

Конституция РФ от 12.12.1993г. Российская газета, № 237, 25.12.1993.

«Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 26.06.2007) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, № 32, ст. 3301.

1. Федеральный конституционный закон "О судебной системе Российской Федерации" от 31.12.1996 г. № 1-ФКЗ (ред. от 05.04.2005) // Собрание законодательства РФ, 06.01.1997, № 1, ст. 1.
2. Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 102-ФЗ "О третейских судах в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 21.06.2002) // Собрание законодательства РФ, 29.07.2002, № 30, ст. 3019.

**Литература:**

1. Абова Т.Е., Бессарабов В.Г., Блажеев В.В. и др. Процессуальное право: Энциклопедический словарь. М., 2007. С. 608.
2. Глущенко П.П. Социально-правовая защита жилищных прав и интересов граждан. М., 2006. С. 384.
3. Грудцына Л.Ю. Защита жилищных прав по новому Жилищному кодексу. М., 2007. С. 208.
4. Данилов Е.П. Защита жилищных прав. М., 2007. С. 256.
5. Нерсесянц В.С. Общая теория права и государства: Учебник. М., 2007. С. 552.
6. Седугин П.И. Защита жилищных прав граждан. Сборник нормативных правовых актов и других документов жилищного права. М., 2007. С. 688.
7. Тихомиров М.Ю. Защита жилищных прав. Комментарии, судебная практика, образцы документов: комментарии, судебная практика, образцы документов. М., 2007. С. 108.

1. Нерсесянц В.С. Общая теория права и государства: Учебник. М., 2007. С. 340 - 342. [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный конституционный закон "О судебной системе Российской Федерации" от 31.12.1996 г. № 1-ФКЗ (ред. от 05.04.2005) // Собрание законодательства РФ, 06.01.1997, № 1, ст. 1. [↑](#footnote-ref-2)
3. Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 102-ФЗ "О третейских судах в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 21.06.2002) // Собрание законодательства РФ, 29.07.2002, № 30, ст. 3019. [↑](#footnote-ref-3)
4. Абова Т.Е., Бессарабов В.Г., Блажеев В.В. и др. Процессуальное право: Энциклопедический словарь. М., 2007. С. 348 – 349. [↑](#footnote-ref-4)
5. Грудцына Л.Ю. Защита жилищных прав по новому Жилищному кодексу. М., 2007. С. 153. [↑](#footnote-ref-5)