Карпенко Е.А., Рейдель Л.Б.

Вопросы реализации права на жилище путем досудебного разрешения жилищных споров

*ФГБОУ ВО «Приамурский государственный университет имени Шолом-Алейхема»
(Россия, Биробиджан)*

doi: 10.18411/lj-03-2021-221

idsp: ljjournal-03-2021-221

Аннотация

Статья посвящена рассмотрению вопросов, связанных с понятием споров, возникающих в жилищно-правовых отношениях, их видами, особое внимание уделено спорам, связанным с выселением граждан из жилых помещений, проблеме необходимости соблюдения досудебного порядка. В статье выдвигаются предложения по улучшению действующего законодательства.

Ключевые слова: право на жилище, жилищный спор, досудебный (претензионный) порядок, выселение, договор найма жилого помещения, договор социального найма.

Abstract

Public procurement plays an important role in ensuring the progressive development of both the economic complex of the country as a whole and its individual regions. This is evidenced by the results of the analysis of the regional level for individual sectors and segments of the economic complex, which confirm the rather significant expenditures of regional budgets in the country for state and municipal purchases. At the same time, the economic practice of applying the contract system indicates certain shortcomings identified in the process of implementing state (municipal) procurements. This article is devoted to existing problems of legal regulation in the contract system. For an expedient and practical updating of all legal norms, it is necessary to create such an initial legislative base from which it would be possible to build on, change and supplement it in the future, taking a gradual approach rather than a cardinal one.

Keywords: the right to housing, a housing dispute, pre-trial (claim) order, eviction, a tenancy agreement, a social tenancy agreement.

Право граждан на жилище является одним из важнейших основных прав человека, обеспечивающих их физическое существование. Условием реализации гражданами этого права и его защиты в случае нарушения является строгое соблюдение норм жилищного и иного законодательства. По нашему мнению, одним из наиболее серьезных проблемных вопросов в жилищном праве является спор вокруг права граждан на жилье.

По словам О. И. Грязевой, жилищный спор - это официально признанное разногласие между субъектами жилищного права, возникшее по факту нарушения или оспаривания права на жилье с одной стороны жилищных отношений другой стороной, требующего урегулирования сторонами или постановлением суда [6].

Жилищные споры разделяются на отдельные виды в зависимости от характера предъявляемых исковых требований:

- споры, которые связаны с приватизацией жилых помещений;
- споры, связанные с признанием права собственности на жилое помещение, а также определением порядка пользования жильем (ст. 247 ГК РФ);
- споры, связанные с выселением из жилых помещений (ч. 4 ст. 687 ГК РФ, ч. 1 ст. 35 и ч.1 ст.91 ЖК РФ);

— споры, связанные с изъятием земельного участка, на котором расположено жилище, для государственных или муниципальных нужд (ст.32 ЖК РФ) и другие.

Некоторые споры, возникающие из жилищных отношений, могут разрешаться уполномоченными органами, например, жилищная инспекция рассматривает жалобы на соответствие качества коммунальных услуг требованиям жилищного законодательства, порядок признания жилых помещений жилыми или непригодными для проживания, квартира здание, которое повреждено и подлежит сносу или реконструкции, другие вопросы.

В судебной практике жилищные споры условно охватываются более широкой концепцией «гражданских дел», которые чаще всего разрешаются судом общей юрисдикции, иногда арбитражем и арбитражными судами. Цели правосудия по гражданским делам, связанным с правом граждан на жилище, заключаются в обеспечении защиты прав граждан на жилище, гарантированных Конституцией Российской Федерации, правильном использовании и сохранении жилищного фонда, а также в укреплении верховенства права в сфере жилищных отношений.

Судебные разбирательства по делам, связанным с правом граждан на жилище, являются подвидом судебного разбирательства. В качестве одного из условий реализации права на подачу иска в суд для разрешения конфликтной ситуации в некоторых случаях предусмотрена обязанность досудебного урегулирования спора.

Этот тезис подтверждает закрепление в Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации определенных неблагоприятных процессуальных последствий за несоблюдение досудебного порядка.

Например, в ст. 131 ГПК РФ, требования предъявляются к форме и содержанию искового заявления, а также к документам его заявления, несоблюдение которых влечет за собой оставление искового заявления без движения или возвращение искового заявления истцу.

Так, указывается, что в текст искового заявления должна быть включена информация о соблюдении досудебного порядка обжалования ответчика, если это установлено федеральным законом или предусмотрено соглашением сторон, и ст. 132 ГПК РФ обязывает предоставить документ, подтверждающий сведения, содержащиеся в исковом заявлении [7].

В отношении жилищных споров досудебная процедура урегулирования претензий рассматривается в следующих случаях: при расторжении трудового договора и при выселении (часть 4 статьи 687 Гражданского кодекса, часть 1 статьи 35 и часть 1 статьи 91 ЖК РФ).

Как формулирует законодатель в ч. 1 ст. 35: «В случае прекращения гражданином права пользования помещением по основаниям, предусмотренным Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, соглашением или по решению суда, этот гражданин обязан освободить соответствующие помещения (прекратить их использование).

Если данный гражданин в течение срока, установленного владельцем соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда» [2].

Формулировка «в срок, установленный владельцем» подразумевает предварительное предупреждение истцом выселенного гражданина о предполагаемом прекращении его права пользования помещением.

В другой статье о выселении жильца и (или) членов его семьи, проживающих с ним, из жилища, предусмотренного договором социального найма (ст. 91 ЖК РФ), где действует уполномоченный государственный орган или уполномоченное местное самоуправление как арендодатель, он содержит условие, что «... если арендатор помещения ... после предупреждения арендодателя не устраняет эти нарушения, виновные граждане ... выселяются через суд ...».

Аналогичная норма применяется при расторжении в одностороннем порядке так называемого коммерческого договора аренды (часть 4 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По сравнению с другими правилами, предусматривающими досудебное соблюдение, что четко указывает на обязательную процедуру, например, в части 4 ст. 55 ФЗ от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи»: «В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из договора на оказание услуг связи, пользователь услуг связи должен предъявить претензию оператору связи до обращения в суд» [4], в ч. 5.1 ст. 1252 ГК РФ (спору о нарушении исключительных прав), ч. 2 ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации (спору при расторжении, изменение договора), часть 1 статьи 797 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 3 статьи 124 Воздушного кодекса Российской Федерации (нормы о разрешении споров с различными видами транспорта), в вышеуказанных статьях Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации отсутствуют конкретные требования к форме иска, а также к порядку и срокам ее предъявления и рассмотрения.

Противоположными вышеуказанными судебными позициями являются выводы Московского областного суда в кассационном определении от 14 марта 2016 года по делу № 33-3927 / 2016, Ровенский районный суд Белгородской области в решении от 24 августа 2017 года по делу № 2-214 / 2017 и некоторых других судах, где суды отменили предыдущее решение или отказались удовлетворить исковые требования из-за отсутствия доказательств досудебной процедуры относительно необходимости предупредить ответчика в течение определенного периода времени для освобождения помещения.

Анализ позиций Верховных судов не дает исчерпывающего ответа о том, является ли досудебная процедура в этой категории споров обязательной. Пункт 9 пункта 39 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» только поручает судам проверить назначение арендодателем срока для арендатора для устранения нарушений, которые служат основанием для выселения из помещений, предусмотренных социальным договором о найме [5].

Таким образом, существующие в ч. 4 ст. 687 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 35 и часть 1 статьи 91 ЖК РФ, формулировка действительно оставляет место для толкования и ставит вопросы о том, является ли вынесенное устное предупреждение надлежащим способом соблюдения установлена досудебная процедура разрешения спора или нет; как доказательства будут представлены суду о таком устном обращении.

Исходя из вышеизложенного, указанную проблему представляется возможным решить путем внесения следующих изменений:

- в часть 4 ст. 687 ГК РФ, изложив ее в следующей редакции: «Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости выселения и снятия с регистрационного учета в указанный срок»;
- ч. 1 ст. 35 ЖК РФ, изложив ее в следующей редакции: «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) в указанный срок»;
- ч. 1 ст. 91 ЖК РФ, изложив ее в следующей редакции: «Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют

жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения путем направления досудебной претензии с указанием времени ее исполнения».

Важность этих поправок заключается в том, что споры, связанные с лишением граждан их права на жилище, очень болезненно сказываются на их правах, которые государство признает естественными и неотъемлемыми [8] и обеспечено на высшем уровне (статья 40 Конституции Российской Федерации, статья 25 Всеобщей декларации прав человека).

Несовершенство действующего законодательства и наличие конфликтных вопросов выявляет необходимость пересмотра определенных норм жилищного законодательства с целью повышения уровня гарантий личных прав человека и гражданина, что в конечном итоге будет способствовать развитию нашей страны как социально-правовое государство.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : офиц. текст ФЗ № 14-ФЗ от 26.01.1996 г. – СПС Консультант Плюс.
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : офиц. текст ФЗ № 138 - ФЗ от 14 ноября 2002 – СПС Консультант Плюс.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации : офиц. текст ФЗ № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 – СПС Консультант Плюс.
4. О связи : офиц. текст ФЗ № 126-ФЗ от 07 июля 2003 г. – СПС Консультант Плюс.
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» – СПС Консультант Плюс.
6. Грязева О.И. Некоторые проблемы судопроизводства по делам, связанным с правом граждан на жилое помещение: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук.- Саратов, 2006.
7. Порохов, М.Ю., Порохова, А.Н. Отдельные проблемы, возникающие при реализации права на судебную защиту / М.Ю. Порохов, А.Н. Порохова // Ленинградский юридический журнал. - 2016. - №1 (43). – С. 247 – 255.
8. Бакирова Е.Ю. Юридические факты в жилищных правоотношениях: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук.- Саратов, 2003.-5 с.
9. Апелляционное определение от 20 августа 2018 г. Белгородского областного суда по делу № 33/2827 – СПС Консультант Плюс.
10. Апелляционное определение от 14 марта 2016 г. Московского областного суда по делу № 33-3927/2016 – СПС Консультант Плюс.
11. Решение от 24 августа 2017 г. Ровеньского районного суда Белгородской области в по делу № 2214/2017 – СПС Консультант Плюс.

Кокарева А.А., Редькина Е.А.

Деятельность прокурора в уголовном процессе с позиции осуществляемых им функций

*ФГБОУ ВО Поволжский институт управления, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации
(Россия, Саратов)*

doi: 10.18411/lj-03-2021-222

idsp: ljournal-03-2021-222

Аннотация

В статье рассматриваются функции и полномочия, выполняемые прокурором. Прокурор является одним из главных участников уголовного процесса, так как осуществляет уголовно-процессуальную деятельность на всех стадиях уголовного судопроизводства. Его функции достаточно многообразны, и их реализация существенно влияет на весь уголовный процесс. Авторы исследуют существующие