



Ответственность в жилищных правоотношениях обладает определенной спецификой. В законодательстве, а также в теории и на практике принято обращать более пристальное внимание не на ответственность в жилищном праве, а на защиту жилищных прав граждан, что лишней раз подтверждает вещный характер прав пользователей жилых помещений. Правовая ответственность - это обеспеченная государственным принуждением обязанность правонарушителя нести отрицательные последствия правонарушения, выражающиеся в лишениях личного, организационного или имущественного характера. Гражданско-правовая ответственность, будучи разновидностью правовой ответственности, подпадает под приведенное определение, но при этом важно отразить те особенности, которые характерны именно для нее, что позволит отграничить гражданско-правовую ответственность и от ответственности, предусмотренной нормами иных отраслей права, и от других средств принудительного воздействия гражданско-правового характера (в частности мер защиты). К характерным чертам гражданско-правовой ответственности относятся: 1) имущественный характер; 2) преимущественно компенсационный (восстановительный) характер; 3) построение на началах юридического равенства сторон; 4) возможность ее добровольной реализации самим нарушителем, без вмешательства судебных или иных государственных органов, в силу лишь одной возможности применения государственного принуждения (добровольная уплата пени за просрочку внесения квартплаты, возмещение причиненного ущерба жилищному фонду и т.д.). В жилищном праве может иметь место как договорная, так и деликтная гражданско-правовая ответственность, а в соответствующих случаях - административная и уголовная. Например, ранее статья 154 ЖК РСФСР предусматривала, что уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством несут лица, виновные: 1) в нарушении порядка постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений; 2) в несоблюдении установленных сроков заселения жилых домов и жилых помещений; 3) в нарушении правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий; 4) в самовольном переоборудовании и перепланировке жилых домов и жилых помещений и использовании их не по назначению; 5) в нарушении правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, в

бесхозяйственном их содержании, в порче жилых домов, жилых помещений и их оборудования. Одним из необходимых условий наступления ответственности за нарушение жилищных обязательств является наличие вреда, за исключением случаев, когда ответственность наступает в виде неустойки или пени за нарушение сроков уплаты квартплаты и коммунальных платежей. Нарушением жилищных обязательств может быть причинен имущественный (например, разрушение и порча жилого помещения) и моральный вред (например, создание обстановки невозможности совместного проживания). Субъективным основанием гражданско-правовой ответственности за нарушение жилищных обязательств является вина правонарушителя. Жилищное законодательство не предусматривает ответственности независимо от вины. Однако в отношении наймодателей (арендодателей), обязанных предоставлять в соответствии с договором найма (аренды) пользователям коммунальные и иные услуги, Федеральный закон "О защите прав потребителей" содержит правило об ответственности независимо от вины. В ряде случаев закон оговаривает специальные условия ответственности, например: систематичность нарушений, безрезультатность применения к правонарушителю мер предупреждения и общественного воздействия. Жилищному законодательству свойственно применение большого количества мер защиты субъективных жилищных прав. В отличие от мер ответственности, меры защиты - это правовые средства принудительного воздействия, направленные на охрану и защиту прав и законных интересов их носителей, применяемых к субъектам независимо от вины и не влекущих для них некомпенсируемые лишения личного или имущественного характера (например, признание недействительным обмена жилого помещения, выселение лиц, самоуправно занявших жилое помещение). Одно из необходимых условий наступления ответственности за нарушение жилищных обязательств - наличие вреда, за исключением случаев, когда ответственность наступает в виде неустойки или пени за нарушение сроков уплаты квартплаты и коммунальных платежей. Нарушение жилищных обязательств может нанести и имущественный (например, разрушение и порча жилого помещения), и моральный (например, создание обстановки невозможности совместного проживания) вред.

Субъективным основанием гражданско-правовой ответственности за нарушение жилищных обязательств является вина правонарушителя. Жилищное законодательство не предусматривает ответственности независимо от вины. Однако Федеральный закон "О защите прав потребителей" устанавливает ответственность независимо от вины в отношении наймодателей (арендодателей), обязанных предоставлять в соответствии с договором найма (аренды)

пользователям коммунальные и иные услуги. Иногда закон определяет специальные условия ответственности, например, при систематических нарушениях или безуспешном применении к правонарушителю мер предупреждения и общественного воздействия.

Для жилищного законодательства характерно использование большого количества мер защиты субъективных жилищных прав. В отличие от мер ответственности, меры защиты - это правовые средства принудительного воздействия. Они направлены на охрану и защиту прав и законных интересов граждан, применяются независимо от вины и не приводят к лишениям личного или имущественного характера (например, признание недействительным обмена жилого помещения, выселение лиц, самоуправно занявших жилое помещение).

Защита - это деятельность, возникающая тогда, когда совершено правонарушение, либо устранение такого состояния, которое приведет к негативным последствиям; деятельность, направленная на восстановление нарушенного права. Когда возникает необходимость защиты, как правило, уже присутствует правонарушитель и лицо, чье право ограничено виновными действиями. Конституционный механизм защиты прав человека состоит из четырех элементов: субъектов и объектов защиты, конституционно-правовых норм (оснований защиты) и процессуальных действий (форм защиты).

Не все меры защиты в жилищных правоотношениях связаны с правонарушением лиц, к которым они применяются (например, вселение лиц в результате ошибки и последующее их выселение из помещения). Меры защиты в жилищном праве могут выступать как меры самозащиты (например, для ограждения неприкосновенности жилища), оперативного воздействия (например, когда наймодатель отказывается неисправному нанимателю в продлении договора или когда наниматель вносит стоимость проведенного им капитального ремонта жилого помещения, лежащего на обязанности наймодателя, в счет квартирной платы), государственно-принудительного воздействия (например, досрочное расторжение договора из-за виновного поведения нанимателя, выселение из жилого помещения по основаниям статьи 35 ЖК РФ).

В соответствии со статьей 11 ЖК РФ защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом, а защита жилищных прав в административном порядке - только в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом или другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в суде.

Жилищный кодекс РФ "отдает" приоритет гражданскому законодательству в вопросе охраны собственника от всякого препятствия к реализации его "триады прав", нарушение которой в данном случае связано именно с невозможностью владения, что предусматривает гражданско-правовые инструменты защиты. В соответствии с таким подходом при определении формы и способа защиты, а также оснований соответствующего требования собственник должен "отойти" от норм жилищного права как неприменимого к возникшим правоотношениям.

Понятие "лицо, самовольно занявшее жилое помещение" не употребляется в новом жилищном законодательстве, а значение, которое придавало ему жилищное законодательство РСФСР, имело несколько иной смысл, устанавливающий сферу его применения.

В настоящий период правовые способы защиты жилищных прав в отдельных случаях получают свое правовое обеспечение в нормах гражданского права. Право собственности на жилое помещение рассматривается как неотъемлемый объект права на вещь, защита которого реализуется в соответствующем гражданско-правовом институте.

Регулирование порядка защиты вещных прав (права собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления) осуществляется главой 20 части первой ГК РФ (ст. 301-306). В указанных нормах раскрыты главные средства защиты прав, носящие, в основном, относительную природу.

Содержание жилищного законодательства в качестве средства защиты прав собственника (иного владельца) предусматривает выселение лица. О выселении как мере защиты идет речь в случаях:

- выселения гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением (ст. 35 ЖК РФ);
- выселения граждан из специализированных жилых помещений (ст. 103);
- выселения бывшего члена жилищного кооператива (ст. 133).

Поэтому в качестве основного способа защиты жилищное право рассматривает выселение лица, утратившего правовые основания на пользование жилым помещением.

Иск о выселении в традиционной структуре защиты жилищных прав в своей основе содержит требование об освобождении помещения лицом, занимающим данное помещения без установленных оснований, что определяет условие виндикационного иска - истребование имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ).

Вместе с тем требование о выселении лица устанавливает, что выселяемый до предъявления к нему соответствующего требования имел правовые основания занятия жилого помещения. К таким основаниям можно отнести, например, ордер или договор найма жилого помещения. В этом случае отношения между собственником (иным владельцем) и нанимателем регулировались ордером (договором) и имели относительный характер, четко устанавливающий их участников. С другой стороны, к отношениям, вытекающим из договора, применяется обязательственный способ защиты. Поэтому вещно-правовые механизмы не могут применяться. Между тем и в том и другом случае такое положение рассматривалось бы как использование ненадлежащего способа защиты права. Кроме того, составными элементами требования являются освобождение жилого помещения от ответчика и запрет пользоваться данным помещением, что определяет резолютивную часть содержания требований собственника.