

УДК 349.3

**Нетреба Анастасия Алексеевна**

аспирант,

Санкт-Петербургский юридический институт (филиал)

Университета прокуратуры Российской Федерации

[razumovskaya.ana@mail.ru](mailto:razumovskaya.ana@mail.ru)

**Anastasiya A. Netreba**

Postgraduate

Saint-Petersburg law Institute (branch)

of the University of Prosecutor office of the Russian Federation

[razumovskaya.ana@mail.ru](mailto:razumovskaya.ana@mail.ru)

**К вопросу определения понятий «правовая охрана» и «правовая защита»  
применительно к жилищным правам граждан**

**To a question of definition the concepts «legal security» and «legal protection»  
in relation to the housing rights of citizens**

***Аннотация:** Статья посвящена проблеме определения понятий «правовая охрана» и «правовая защита» применительно к жилищным правам граждан. В статье рассматривается ряд вопросов о правовой охране и правовой защите. Автором анализируются точки зрения различных ученых относительно данных понятий. На основе изученных материалов дается соотношение понятий «правовой охраны» и «правовой защиты». В результате исследования автором сформулированы определения понятий «правовая охрана» и «правовая защита» применительно к жилищно-правовым отношениям.*

***Ключевые слова:** правовая охрана, правовая защита, жилищные права граждан, обеспечение жилищных прав граждан, восстановление нарушенного права, субъекты правовой защиты, государство, прокурор.*

***Abstract:** The Article is devoted to the problem of definition the concepts «legal security» and «legal protection» in relation to the housing rights of citizens. The article deals with a number of questions of legal security and legal protection. The author analyzes the points of view of different scientists on these concepts. On the basis of the studied materials gives the correlation of the concepts of «legal security» and «legal protection». As a result of the research the author formulated the definitions of the concepts of «legal security» and «legal protection» with regard to housing and legal relations.*

***Keywords:** legal security, legal protection, housing rights of citizens, ensuring housing rights of citizens, restoration of violated rights, subjects of legal protection, state, prosecutor.*

Одним из важных показателей обеспечения жилищных прав и законных интересов граждан является гарантированность защиты прав и законных

интересов нанимателей и собственников жилья. В жилищном праве нет четкого определения понятий «охрана» и «защита» жилищных прав, что требует выяснения их содержания. Данные понятия всегда занимали важное место в юридической науке. При этом взгляды ученых на эти понятия оказались различными из-за наличия разногласий в толковании понятий «правовая охрана» и «правовая защита».

Сторонники одной позиции предлагают рассматривать правовую защиту как систему юридических норм, направленных на предотвращение правонарушений и устранение их последствий [2, с. 182]. Другие ограничивают правовую защиту деятельностью по предотвращению правонарушений и восстановлению нарушенного права. Так, по мнению С.С. Алексеева, защита права – это государственно-принудительная деятельность, направленная на осуществление восстановительных задач, а именно на восстановление нарушенного права, обеспечение исполнения юридической обязанности [3, с. 280].

Правовую охрану прав и законных интересов граждан на жилье в широком смысле можно определить, как взятую в единстве всю совокупность государственно-правовых (юридических) мер, с помощью которых обеспечивается правовое воздействие на общественные отношения, сложившиеся в данной сфере жизнедеятельности общества, и направленных на обеспечение необходимых условий для защиты прав на жилье [4, с. 30].

Наряду с широким пониманием охраны в гражданско-правовой науке применяется понятие охраны права в узком смысле. Охрану в узком смысле этого слова иногда называют защитой гражданских прав [5, с. 56].

Процесс охраны реализуется через конкретные средства государственного воздействия, реакции государственных органов на проявления общественных отношений, реализуемых в правовой форме, среди которых основное место занимают законы России.

Охрана без защиты не может существовать самостоятельно, так как защита осуществляется только в моменты нарушения установленного режима охраны прав и законных интересов граждан на жилье.

Так, согласно ст. 11 ЖК РФ защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами.

Таким образом, целью защиты жилищных прав граждан РФ являются обеспечение осуществления конкретным лицом принадлежащих ему прав, восстановление положения, существовавшего до нарушения, и возмещение причиненных убытков.

Государство, предоставляя определенные права гражданам, берет на себя обязанность по защите этих прав. Защита – это деятельность, возникающая в случае наличия конкретного (совершенного) правонарушения, либо устранение такого состояния, которое реально приведет к наступлению негативных

последствий, а также направленная на восстановление нарушенного права [6, с. 7].

Среди субъектов защиты жилищных прав следует отметить органы прокуратуры, поскольку главной задачей прокуроров при реализации надзорных полномочий за исполнением жилищного законодательства является надзор за осуществлением, соблюдением законов на любом уровне управления.

В условиях несовершенства жилищного законодательства и негативной практики применения жилищных норм права прокурор в своей деятельности защищает и способствует восстановлению права на жилище различных категорий граждан, обеспечению конституционного принципа невозможности произвольного лишения жилища [7, с. 13].

Конкретизация полномочий прокурора в Федеральном законе от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» [1, ст. 22, 27] способствует осуществлению эффективной защиты права на жилище и направлена на расширение возможностей защиты прокурором жилищных прав различных категорий граждан. Так, формулирование предмета проверки перед ее проведением, в соответствии с Федеральным законом от 07.03.2011 № 27-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О прокуратуре Российской Федерации», должно способствовать более эффективной защите прокурором жилищных прав человека и гражданина, но не наоборот [8, с. 284-310].

К субъектам охраны жилищных прав можно отнести всю совокупность государственно-правовых институтов, которые регулируют общественные отношения в данной сфере.

В начале разговора о защите жилищных прав необходимо дать толкование понятиям «охрана» и «защита», поскольку в юридической литературе часто смешивают эти понятия, в том числе и применительно к жилищным правам.

Чаще всего теоретики права придают разный смысл этим дефинициям, что связано с разным их использованием в практике правового применения. Кроме того, к этим двум понятиям обычно используется термин «обеспечение». Он объединяет в систему правовые, экономические, политические, социальные, духовные, иные меры и условия, направленные на более емкое пользование гражданином социальными благами. Правовая литература неоднозначно соотносит данные понятия между собой. Либо исследователи делают их синонимами, либо определяют защиту как более узкий по содержанию термин, а охрану – широкий, либо каждому понятию приписывают свое собственное содержание [9, с. 81].

Применительно к жилищным правам граждан сам термин «охрана жилищных прав» может включать в себя: предупреждение нарушения жилищных прав, которое осуществляется при помощи мер как правового, так и политического, экономического и организационного характера; пресечение действий, направленных на нарушение жилищных прав или создающих реальную угрозу нарушения таковых, которое осуществляется при помощи мер правового характера.

Разделение понятий «охрана» и «защита» жилищных прав обладает еще и существенным практическим смыслом. Например, в связи с тем, что отсутствует посягательство на жилищные права, к их охране, а не к защите, можно было бы отнести возможность сохранения права пользования жильем за бывшими членами семьи собственника этого жилья в случае, когда у бывших членов семьи собственника нет оснований к приобретению или осуществлению права пользования другим жилым помещением, или когда имущественное положение, а также другие обстоятельства не дают им возможности обеспечить себя другим жильем.

Однако данное положение обычно считается не охраной, а защитой жилищного права, поскольку она происходит только тогда, когда бывший член семьи собственника жилого помещения обращается в суд, чтобы сохранить за собой соответствующее право пользования жилым помещением на какой-то срок. Однако такая ситуация очень редко встречается в правоприменительной практике. Более распространенной является другая ситуация: когда собственник жилого помещения подает исковое заявление в суд о признании бывшего члена семьи утратившим право пользования жилым помещением, либо о выселении из своего жилого помещения или снятии с регистрационного учета. Бывший член семьи собственника (как правило, супруг) просит сохранить за ним право пользоваться жилым помещением. Так как в этом случае присутствуют действия, которые создают реальную угрозу нарушения прав пользования жильем бывшим членом семьи собственника, то имеет место не охрана, а защита жилищных прав.

К институту охраны жилищных прав многие авторы причисляют случаи сохранения юридической силы, а также неизменности условий договоров социального найма жилого помещения в тех случаях, когда происходит переход права собственности на жилое помещение, либо права хозяйственного ведения, а также права оперативного управления [4, с. 32]. Между тем, суды замечают, что факт проживания нанимателя в случае, когда исполняются условия осуществления всех его предусмотренных в законе прав и обязанностей, при осведомленности и согласии управомоченных на то органов, автоматически приводит к сохранению условий договора социального найма. Касательно случая охраны жилищного права, рассмотренного выше, – здесь в ней необходимости нет, так как для того, чтобы сохранить и обеспечить права нанимателя по договорам социального найма дополнительного судебного решения не нужно. Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что охрана и защита жилищных прав различаются по содержанию. Охрана осуществляется до нарушения прав гражданина, а защита – после.

Некоторая часть правоведов понимает под содержанием термина «защита жилищных прав» пресечение действий, направленных на нарушение жилищных прав или создающих реальную угрозу их нарушения, осуществляемое мерами правового характера [10, с. 96].

Другие авторы полагают, что защита прав – это деятельность, возникающая при наличии конкретного (совершенного) правонарушения, либо устранение такого состояния, которое приведет к наступлению негативных

последствий, а также направленная на восстановление нарушенного права [6, с. 7].

В тех случаях, когда появляется необходимость защиты, обычно всегда присутствуют правонарушитель и лицо, чьи права и законные интересы нарушаются. Таким образом, наличие оснований для защиты жилищного права предполагает, что выявлен субъект, объект защиты, а также основания (правовые нормы) и процессуальные действия (форма защиты) [11, с. 87].

Жилищным законодательством предусмотрено большое количество мер защиты субъективных жилищных прав. От мер ответственности меры защиты отличает то, что они являются правовыми средствами принудительного воздействия, направленными на защиту прав, а также законных интересов их носителей, применяются к субъекту независимо от его вины и не влекут для него некомпенсируемых лишений личного либо имущественного характера (например, признание недействительной сделки с жилым помещением).

Некоторые меры защиты в жилищных правоотношениях не связаны с правонарушениями (например, вселение лица в результате ошибки и в последующем выселение его из жилья). Меры защиты часто выступают в качестве мер самозащиты (к примеру, ограждение неприкосновенности жилища), мер оперативного воздействия (к примеру, отказ наймодателя недобросовестному нанимателю продлить договор на новый срок), мер государственно-принудительного воздействия (к примеру, досрочное расторжение договора, учитывая вину нанимателя).

Так, чтобы правильно отграничить признание жилищного права от признания недействительными актов, касающихся жилищных правоотношений, важно учесть некоторые моменты.

Правовая охрана жилищных прав граждан не обеспечена реальной правовой защитой, не может достичь основной цели – реализации жилищных прав и законных интересов граждан.

Правовая защита как форма реализации прав и законных интересов граждан направлена на восстановление их нарушенных прав и законных интересов.

Признавая за лицом жилищные права, законодательство предоставляет лицу возможности для защиты этих прав от любых противоправных посягательств.

Таким образом, понятием «охрана жилищных прав» охватывается вся совокупность механизмов, обеспечивающих нормальный ход реализации прав граждан на жилье. Понятие же «защита жилищных прав» включает систему юридических норм, направленных на предотвращение правонарушений и устранение их последствий, восстановление нарушенного права и возмещение причиненных убытков.

### ***Литература:***

1. *О прокуратуре Российской Федерации : федеральный закон от 17 января 1992 г. № 2202-1 (ред. от 03 августа 2018 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1995. – № 47. – ст. 4472.*

2. *Малеин Н. С. Гражданский закон и права личности в СССР. М. : Юрид. лит., 1981. 216 с.*

3. *Алексеев С. С. Общая теория права : в 2 т. М. : Юрид. лит., 1981. Т. 1., 360 с.*

4. *Маркарян Л. В. Охрана и защита жилищных прав : проблемы соотношения // Материалы XIV Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых. Пермь. 26-30 апреля 2012 г. Пермь. 2012. 144 с.*

5. *Байкин И. М. Прокурорский надзор за соблюдением жилищных прав детей, оставшихся без попечения родителей // Современное право. М. : Новый Индекс, 2011. № 5. С. 56-61.*

6. *Батычко В. Т. Жилищное право : конспект лекций. Таганрог. 2012. 186 с.*

7. *Бессарабова Т. В. Прокурорский надзор за исполнением законов в сфере реализации права на жилище в Российской Федерации : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М. 2008. 25 с.*

8. *Бессарабов В. Г., Викторов И. С., Терентьева Е. В. Прокурорский надзор за исполнением законодательства в сфере реализации жилищных прав граждан // Прокурорский надзор за соблюдением социальных прав граждан : сборник методических материалов. М. : Изд-во Генеральной прокуратуры РФ, 2013. 560 с.*

9. *Кулиуш О. А. К вопросу о понятии защиты неимущественных прав // Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал. 2011. № 5. С. 80-83.*

10. *Мархгейм М. В. Защита прав и свобод человека и гражданина в современной России : системная конституционная модель, проблемы ее функционирования и совершенствования. Ростов на Дону : Ростиздат, 2005. 199 с.*

11. *Филиппова Е. С. Жилищное право : учебник для вузов. М. : Юстицинформ, 2007. 448 с.*

#### **Literature**

1. *About Prosecutor's office of the Russian Federation : federal law of 17 January 1992 № 2202-1 (amended on 03 August 2018) // Collection of legislation of the Russian Federation. – 1995. – № 47. – article 4472.*

2. *Malein N. S. Civil law and individual rights in the USSR. M. : Yurid. lit., 1981. 216 p.*

3. *Alekseev S. S. General theory of law : in 2 vol. M. : Yurid. lit., 1981. Vol. 1., 360 p.*

4. *Markaryan L. V. Security and protection of housing rights : problems of correlation // Materials of XIV all-Russian scientific-practical conference of young scientists. Perm. 26-30 April 2012. Perm. 2012. 144 p.*

5. *Baikin I. M. Prosecutor's supervision over observance of housing rights of children left without parental care // Modern law. M. : New Index, 2011. № 5. P. 56-61.*

6. *Batyckho V. T. Housing law : lecture notes. Taganrog. 2012. 186 p.*

7. Bessarabova T. V. *Prosecutor's supervision over the implementation of laws in the field of realization of the right to housing in the Russian Federation : author. dis. ... kand. the faculty of law. sciences'*. M. 2008. 25 p.

8. Bessarabov V. G., Viktorov I. S., Terentyeva E. V. *Prosecutor's supervision over the implementation of legislation in the field of implementation of housing rights of citizens // Prosecutor's supervision over observance of social rights of citizens : collection of methodological materials*. M. : Publishing House of the Prosecutor General office, 2013. 560 p.

9. Kolios O. A. *To the question about the concept of protection of moral rights // Gaps in Russian legislation. Law journal*. 2011. № 5. P. 80-83.

10. Markheim M. V. *Protection of human and civil rights and freedoms in modern Russia : system constitutional model, problems of its functioning and improvement*. Rostov-on-Don : Rostizdat, 2005. 199 p.

11. Filippova E. S. *Housing law : textbook for universities*. M. : Yustitsinform, 2007. 448 p.