

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2021.41.62.020

Способы помощи адвокатов в разрешении жилищных вопросов**Майстренко Григорий Александрович**

Кандидат юридических наук, старший научный сотрудник,
Научно-исследовательский институт ФСИН,
125130, Российская Федерация, Москва, ул. Нарвская, 15А;
e-mail: G.Maystrenko@yandex.ru

Аннотация

Споры, возникающие по поводу объектов недвижимого имущества, являются наиболее распространенной правовой проблемой, требующей участия адвокатов. Это объясняется тем, что каждый человек нуждается в предоставлении жилого помещения в целях как временного, так и постоянного проживания в нем. Это право закреплено в Конституции Российской Федерации. В статье автор исследует специфику жилищных проблем, возникающих между различными субъектами права, выявляет основные способы помощи адвокатов в решении жилищных вопросов граждан, а также определяет формы и виды оказания их услуг. Подводя итоги исследования, автор отмечает, что помощь, оказываемая адвокатами гражданам, а также юридическим лицам, в решении жилищных вопросов имеет большую актуальность на досудебной стадии, так как позволяет избежать проблем с приобретаемой недвижимостью в будущем. В числе основных форм, в которых она может быть оказана, следует выделить правовую экспертизу, в рамках которой проверяется история сделок с недвижимым объектом, юридические консультации, составление документов и представительство интересов клиента в судах, а также административным порядком. В ряде случаев, предусмотренных законом, помощь, оказываемая адвокатами, может предоставляться как на платной, так и на бесплатной основе.

Для цитирования в научных исследованиях

Майстренко Г.А. Способы помощи адвокатов в разрешении жилищных вопросов // Вопросы российского и международного права. 2021. Том 11. № 11А. С. 85-92. DOI: 10.34670/AR.2021.41.62.020

Ключевые слова

Адвокатские услуги, жилищные вопросы, жилищное право, способы помощи, виды помощи, физические лица, юридические лица, правовая экспертиза.

Введение

В своей профессиональной деятельности адвокаты сталкиваются с весьма обширным перечнем спорных вопросов, для разрешения которых требуется их участие. Однако, именно проблемы в области жилищного права являются наиболее частой причиной обращений граждан. Это объясняется тем обстоятельством, что право на жилище является гарантированным ст. 40 Основного Закона Российской Федерации каждому человеку. Как следствие, с его реализацией сталкиваются в той или иной степени все граждане страны. Перечень вопросов, которые подлежат правовому урегулированию, весьма широк: традиционно они связаны с наследованием недвижимого имущества, владением им, распоряжением жилыми помещениями, находящимися в собственности и т.д.

Во многом специфика работы адвокатов зависит от той формы, в которой требуется удовлетворить потребности человека в жилом помещении. В целом, несмотря на то что жильем должен быть обеспечен каждый гражданин РФ, потребность в нем может иметь как постоянный, так и временный характер. В первом случае речь идет о необходимости урегулирования вопросов, связанных с приобретением жилых помещений и распоряжением ими, во втором – об арендованном жилье.

Согласно Жилищному Кодексу Российской Федерации (далее – ЖК РФ), а именно п. 2 ст. 15 под жилым понимается помещение, которое является изолированным и представляет собой недвижимое имущество, подходящее для постоянного проживания и отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства РФ.

Жилище является, таким образом, особым материальным объектом, по поводу которого формируются, действуют и развиваются жилищные отношения. Регулированию последних, посвящена отдельная правовая отрасль – жилищное право. Оно содержит положения, позволяющие регулировать вопросы эксплуатации жилых помещений, их предоставления, сдачи в наем и т.д., на знание которых опираются адвокаты в своей деятельности по решению жилищных вопросов. Безусловно, жилищные проблемы касаются не только граждан в силу их нуждаемости в жилом помещении. В процессе его предоставления, эксплуатации, наследования, дарения, аренды, а также иных операций, применимых к недвижимости, второй стороной, принимающей в нем участие, являются органы власти различных уровней, жилищные органы и жилищно-эксплуатационные организации, к компетенции которых относится вопрос об обеспечении граждан РФ жильем.

Характерной особенностью споров о жилище, которую должны учитывать адвокаты при работе с запросами клиентов, является субъектный состав их участников, который законодательно закреплен в ч. 2 и ч. 3 ст. 4 ЖК РФ. К нему относятся не только физические, но и юридические лица, государство в целом, а также его субъекты, муниципальные образования. Вне зависимости от наличия, либо отсутствия гражданства РФ, физические лица обладают правом на жилище, согласно как нормам Жилищного кодекса, так и Конституции.

Адвокатская практика является результатом возникновения споров о жилье, причиной которых выступает нарушение норм действующего законодательства. По сути, любой жилищный спор можно определить как противоречие в мнениях заинтересованных лиц (физических и юридических, государства и муниципальных образований) в отношении жилищных прав и обязанностей, разрешение которого должно производиться на законном основании в судебном, административном порядке, либо посредством урегулирования спора и

достижения соглашения между сторонами. В свою очередь, защита жилищных прав осуществляется в том порядке, который предусмотрен законом, с использованием специальных форм и способов, в соответствии с п. 1 ст. 11 ЖК РФ.

Прежде чем перейти к рассмотрению способов помощи адвокатов в решении жилищных споров, необходимо более полно охарактеризовать их возможный перечень в жилищном праве.

Основная часть

В юридической науке в настоящее время представлены различные исследовательские классификации, которые позволяют глубже понять все многообразие жилищных споров. Так, с точки зрения Е.П. Данилова, можно выделить следующие их виды: 1) споры, которые обусловлены возникновением права на жилое помещение (оно возникает в случае представления жилища в соответствии с договором социального найма, присоединения жилого помещения, которое стало свободным, покупки, дарения, либо наследования дома или квартиры); 2) споры, возникающие вследствие пользования жилым помещением (в частности, при предоставлении коммунальных услуг они могут возникать у жильцов с жилищно-эксплуатационными организациями, в случае перепланировки жилых объектов, а также регистрации граждан по месту пребывания и по месту жительства); 3) споры, основанием для которых выступает раздел недвижимого имущества, что в равной степени относится как к муниципальному жилью, так и к квартирам, либо домам, находящимся в собственности [Данилов, 2007, 35].

В науке существуют достаточно обширные классификации, учитывающие практически все вопросы, которые приходится решать адвокатам на практике. Одна из таких разработана Л.М. Пчелинцевой. При этом данная классификация применима к категории дел, которые решаются в районных судах, и являются следствием нарушений статей жилищного законодательства. К их числу относятся такие дела и споры, как: 1) о сохранении за бывшим членом семьи собственника жилого помещения права пользования им в рамках определенного срока, согласно ст. 31 ЖК РФ; 2) о выселении лица в том случае, если его право пользования жилым помещением прекращено, либо он нарушает правила его использования, о чем говорит ст. 35 ЖК РФ; 3) споры, основанием для возникновения которых выступает нарушение преимущественного права покупки отчуждаемой комнаты в коммунальной квартире, в соответствии со ст. 42 ЖК РФ; 4) споры, возникающие по поводу предоставления жилых помещений в коммунальной квартире, которые освободились, что законодательно закреплено в ст. 59 ЖК РФ; 5) споры, основанием для которых выступает принудительный обмен жилыми помещениями, согласно ст. 72 ЖК РФ; 6) споры по поводу признания обмена жилыми помещениями, которые были предоставлены по договорам социального найма, недействительным, в соответствии со ст. 75 ЖК РФ; 7) споры, основанием для возникновения которых является расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя, что законодательно закреплено в ст. 83 ЖК РФ; 8) споры, причиной которых является выселение физических лиц из жилых помещений, которые были предоставлены по договорам социального найма, что также закреплено ст.ст. с 84 по 91 ЖК РФ [Пчелинцева, 2004, 54-55].

Таким образом, перечень проблем, с которыми приходится сталкиваться адвокатам в рамках работы по жилищным проблемам клиентов, достаточно широк. Их помощь в спорах о недвижимом имуществе в значительной степени упрощает решение последних, если она

осуществляется на досудебной стадии. В данном случае, юридическая помощь по защите жилищных прав оказывается адвокатом в административном порядке посредством обращения с заявлением или жалобой от имени своего доверителя как в органы власти (государственные, либо местного самоуправления), так и к должностным лицам, которые по являются вышестоящими по сравнению с лицом, являющимся нарушителем законодательно закрепленных жилищных прав. Обращение в государственные органы, либо к должностным лицам, со стороны адвоката возможно только в тех случаях, которые предусмотрены Жилищным Кодексом, а также законодательными актами федерального уровня. При этом адвокат имеет право направлять иски по требованию клиента в суд, если он выразит желание на это, даже в том случае, если законом предусмотрен административный порядок защиты жилищных прав [Сахарова, 2018, 232]. Кроме того, если лицо несогласно с решением, которое было вынесено в административном порядке, оно обладает правом обжаловать его в суде, воспользовавшись при этом консультациями и представительством адвоката.

Следует отметить, что в настоящее время услуги адвокатов являются особенно востребованными в связи с распространением ипотечной формы приобретения жилья. Помимо этого, помощь адвокатов актуальна при урегулировании сложных вопросов, связанных с участием лица в долевом строительстве в целях последующего приобретения недвижимого имущества. В этом случае способы помощи адвокатов гражданам состоят в юридической проверке сделок с недвижимостью, которые могли быть заключены до приобретения жилья лицом, обратившимся за услугой. Без внимательного правового исследования истории операций, производимых по конкретному виду собственности, покупатель не может быть застрахован от возможных будущих проблем с недвижимостью, к числу которых относятся скрытые собственники, наличие обременений и арестов и т.д. В данном случае, квалифицированный специалист, основным направлением деятельности которого является жилищное право, позволит избежать данных проблем, равно как и сумеет оказать необходимую помощь юридическим и физическим лицам по сделкам купли-продажи жилых помещений, заключению договоров дарения, составлению и изменению завещаний, признанию права собственности на недвижимость, соблюдению прав в случае раздела недвижимого имущества (например, при выделении доли собственникам) и проч.

Особое внимание, которое уделяется адвокатами именно истории недвижимости при работе с жилищными вопросами, обусловлено не только возможными последствиями некачественного подхода к покупке «проблемного жилья», но и степенью риска, которая зависит от характера этих последствий. В свою очередь, степени риска различаются в зависимости от оснований, на которых приобреталось недвижимое имущество. Так, исследователь Д.В. Карпухин выделяет две основные степени риска, а именно: 1) минимальную степень, которую образуют риски, связанные со сделками, в результате которых право собственности лица возникло на базе договора о долевом участии в строительстве, либо в результате возведения недвижимого объекта лично для себя, либо в процессе приватизации; 2) максимальную степень, которую образуют риски, возникающие впоследствии приобретения недвижимого имущества со вторичного рынка, в результате чего опасность для потенциального покупателя квартиры, либо дома существенно возрастает в зависимости от того количества сделок, которые производились по ним ранее [Карпухин, 2010, 38].

Адвокат на досудебной стадии обязан проанализировать целый ряд моментов, позволяющих ему оказать клиенту квалифицированную помощь. В первую очередь, в рамках решения

вопросов относительно отчуждения недвижимости, которая приобреталась в период брака, адвокатом проверяется наличие нотариально заверенного согласия супруга или супруги продавца на данную операцию с недвижимостью в том случае, если второй супруг или супруга не указан (а) в качестве стороны по соглашению. В случае смерти доверителя адвокат должен разъяснить обстоятельства, возникающие при наличии доверенности, которая имеет значение при производстве операций, связанных с покупкой и продажей недвижимости. Это определяется рисками, связанными с приобретением данного недвижимого имущества, так как приобретающая сторона может лишиться ее после того, как наследники вступят в свои законные права.

Следует отметить, что возникновение ситуации подобного рода требует высокой компетенции специалиста. В особенности сложной является ситуация, если доверитель скончался за пределами Российской Федерации. В целом, отсутствие продавца при наличии одной лишь доверенности должно насторожить адвоката, которому в свою очередь, следует предупредить об этом покупателя, обратившегося к нему за юридической помощью.

К компетенции адвокатов в рамках проверки безопасности приобретения недвижимого имущества относится также запрос справок из налоговой инспекции по поводу наличия, либо отсутствия долга по уплате налога на имущество, которое переходит согласно порядку наследования или дарения, т.е. тому порядку, в котором оно передается собственнику. Наконец, значимым является обращение адвоката в органы, деятельность которых связана с учетом и регистрацией прав собственности на жилье. Цель такого обращения состоит в получении необходимых материалов по поводу принадлежности недвижимости, а также в выяснении наличия, либо отсутствия обременений прав на данный недвижимый объект. В совокупности, данные способы помощи физическому, либо юридическому лицу в жилищных вопросах, образуют правовую экспертизу, производимую адвокатом.

Помимо собственно объекта недвижимости, адвокат должен произвести проверку лица, являющегося продавцом конкретного недвижимого объекта, а также документов, закрепляющих право собственности. В отношении физического лица, продающего жилье, должна быть осуществлена проверка его личности, в рамках которой подтверждается, либо опровергается его дееспособность и правоспособность, наличие которых дает ему право совершать сделки с недвижимостью. Помимо этого, адвокатом также должны быть проверены документы, подтверждающие право собственности и распоряжения недвижимым имуществом.

Во избежание проблем с объектом в будущем, адвокату необходимо проверить также его технические характеристики (так, например, наличие незаконных перепланировок в дальнейшем может вызвать проблемы с перепродажей жилья). Наконец, большое значение имеет определение круга лиц, которые де-факто, либо потенциально, обладают правом на использование данного помещения, в особенности – из числа несовершеннолетних. В том случае, если они не проживают в приобретаемом клиентом объекте недвижимости, необходимо выяснить место их жительства, а также порядок возможного вступления в права на нее, если это закреплено документально (например, в дарственной, по завещанию и т.д.). Таким образом, выявление противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества [Правовая экспертиза..., [www](#)] составляет основное содержание действий адвоката в рамках производства проверки безопасности приобретения недвижимости.

Данные способы проверки относятся, в том числе, к жилью, которое признано аварийным и подлежит сносу. В этом случае, способы защиты, которые применяет адвокат в целях

представительства интересов граждан, зависят от формы собственности того жилого помещения, которое находится в аварийном доме.

Вопрос выбора способов и форм, в которых адвокаты предполагают оказывать юридические услуги лицу, обратившемуся к ним, должен быть решен заранее. Заблаговременно специалист должен также определить возможность оказания помощи клиенту, рассчитать потенциальный исход дела.

Ст. 6 Федерального закона от 21 ноября 2011 г. № 324-ФЗ «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации» предусматривает основные виды юридической помощи, которая может быть оказана адвокатами физическим и юридическим лицам, а именно:

- проведение правых консультаций в устной и письменной форме;
- составление заявлений, жалоб, ходатайств, а также иных документов правового характера;
- представление интересов граждан в судах, государственных и муниципальных органах, организациях в случаях и в порядке, которые определены указанным Федеральным законом, а также иными федеральными законами и законами субъектов РФ.

Вне зависимости от способов помощи гражданам и организациям в жилищных вопросах, реализуемых адвокатами в своей практике, они могут осуществлять свою деятельность на платной и на бесплатной основе. Представляет интерес перечень случаев, в которых адвокаты обязаны оказывать гражданам юридическую помощь на бесплатной основе: на первом месте среди них стоят именно сделки с недвижимым имуществом, а также процессы по ним (их заключение, расторжение, признание недействительными и т.д.), а также государственная регистрация прав на жилье и сделок, связанных с ним.

Бесплатная помощь адвокатами в решении жилищных вопросов оказывается также в случае возникновения споров о признании права на жилое помещение, либо о его предоставлении по договору социального найма, либо договору найма специализированного жилого помещения и проч., социально незащищенным категориям лиц. К их числу относятся дети-сироты, а также дети, оставшиеся без попечения родителей. Помощь на бесплатной основе в решении жилищных вопросов оказывается адвокатами также в целях защиты потребительских прав в сфере предоставляемых жильцам коммунальных услуг, признания и сохранения права собственности на земельный участок, а также в ряде иных, предусмотренных Федеральным законом от 2011 г., случаях.

В свою очередь, категории граждан, которым может быть оказана юридическая помощь на бесплатной основе, а также случаи, в которых она предоставляется, различаются на региональном и федеральном уровнях.

Заключение

Подводя итоги, следует отметить, что помощь, оказываемая адвокатами гражданам, а также юридическим лицам, в решении жилищных вопросов имеет большую актуальность на досудебной стадии, так как позволяет избежать проблем с приобретаемой недвижимостью в будущем. В числе основных форм, в которых она может быть оказана, следует выделить правовую экспертизу, в рамках которой проверяется история сделок с недвижимым объектом, юридические консультации, составление документов и представительство интересов клиента в судах, а также административным порядком. В ряде случаев, предусмотренных законом, помощь, оказываемая адвокатами, может предоставляться как на платной, так и на бесплатной основе.

Библиография

1. Данилов Е.П. Жилищные споры по-новому ЖК РФ: Комментарии. Практика. Образцы документов. М.: КноРус, 2007. 478 с.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021).
3. Карпухин Д.В. Длющиеся жилищные правоотношения: проблемы толкования и правоприменения // Жилищное право. 2010. № 1. С. 7.
4. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
5. Правовая экспертиза документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки). URL: <https://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-07062017-n-278/administrativnyi-reglament-federalnoi-sluzhby-gosudarstvennoi-iii/pravovaia-ekspertiza-dokumentov-v-tom/>
6. Пчелинцева Л.М. Право граждан на жилище: теоретические и законодательные основы // Законодательство и экономика. 2004. № 6. С. 53-59.
7. Сахарова Ю.В. Виды и формы и юридической помощи адвоката на досудебной стадии разрешения жилищных споров // Вестник Брянского государственного университета. 2018. № 3. С. 230-236.
8. Федеральный закон «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации» от 21.11.2011 № 324-ФЗ (последняя редакция).

Ways of lawyers' help in resolving housing issues

Grigorii A. Maistrenko

PhD in Law, Senior Researcher,
Scientific-Research Institute of Federal Penitentiary Service of Russia,
125130, 15a, Narvskaya str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: G.Maistrenko@yandex.ru

Abstract

Disputes arising from real estate objects are the most common legal problem requiring the participation of lawyers. This is explained by the fact that each person needs to be provided with housing for the purpose of both temporary and permanent residence in it. This right is enshrined in the Constitution of the Russian Federation. In the article, the author explores the specifics of housing problems that arise between various subjects of law, identifies the main ways lawyers help in solving housing issues of citizens, and also determines the forms and types of their services. Summing up the results of the study, the author notes that the assistance provided by lawyers to citizens, as well as legal entities, in solving housing issues is of great relevance at the pre-trial stage, as it helps to avoid problems with purchased real estate in the future. Among the main forms in which it can be provided, it is necessary to single out legal expertise, which checks the history of transactions with a real estate object, legal advice, drafting documents and representing the interests of the client in courts, as well as administrative procedures. In a number of cases provided for by law, assistance provided by lawyers may be provided both on a paid and free basis.

For citation

Maistrenko G.A. (2021) Sposoby pomoshchi advokатов v razreshenii zhilishchnykh voprosov [Ways of lawyers' help in resolving housing issues]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 11 (11A), pp. 85-92. DOI: 10.34670/AR.2021.41.62.020

Keywords

Legal services, housing issues, housing law, methods of assistance, types of assistance, individuals, legal entities, legal expertise.

References

1. Danilov E.P. (2007) *Zhilishchnye spory po-novomu ZhK RF: Kommentarii. Praktika. Obraztsy dokumentov* [Housing disputes in a new LCD RF: Comments. Practice. Sample documents]. Moscow: KnoRus Publ.
2. *Federal'nyi zakon «O besplatnoi yuridicheskoi pomoshchi v Rossiiskoi Federatsii» ot 21.11.2011 № 324-FZ (poslednyaya redaktsiya)* [Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 188-FZ (as amended on June 28, 2021) (as amended and supplemented, effective from July 1, 2021)].
3. Karpukhin D.V. (2010) Dlyashchiesya zhilishchnye pravootnosheniya: problemy tolkovaniya i pravoprimeneniya [Continuing Housing Relationships: Problems of Interpretation and Law Enforcement]. *Zhilishchnoe pravo* [Housing Law], 1, p. 7.
4. *Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii (prinyata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993 s izm., odobrennymi v khode obshcherossiiskogo golosovaniya 01.07.2020)* [The Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote on 12/12/1993 with amendments approved during the nationwide vote on 07/01/2020)].
5. Pchelintseva L.M. (2004) Pravo grazhdan na zhilishche: teoreticheskie i zakonodatel'nye osnovy [The right of citizens to housing: theoretical and legislative foundations]. *Zakonodatel'stvo i ekonomika* [Legislation and Economics], 6, pp. 53-59.
6. *Pravovaya ekspertiza dokumentov, v tom chisle proverka zakonnosti sdelki (za isklyucheniem notarial'no udostoverennoi sdelki)* [Legal examination of documents, including verification of the legality of the transaction (with the exception of a notarized transaction)]. Available at: <https://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-07062017-n-278/administrativnyi-reglament-federalnoi-sluzhby-gosudarstvennoi/iii/pravovaia-ekspertiza-dokumentov-v-tom/> [Accessed 12/12/2021]
7. Sakharova Yu.V. (2018) Vidy i formy i yuridicheskoi pomoshchi advokata na dosudebnoi stadii razresheniya zhilishchnykh sporov [Types and forms and legal assistance of a lawyer at the pre-trial stage of resolving housing disputes]. *Vestnik Bryanskogo gosudarstvennogo universiteta* [Bulletin of the Bryansk State University], 3, pp. 230-236.
8. *Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ (red. ot 28.06.2021) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.07.2021)* [Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 188-FZ (as amended on June 28, 2021) (as amended and supplemented, effective from July 1, 2021)].