V. Признание права на жилое помещение и земельный участок.

Для признания права на жилое помещение и земельный участок в Российской Федерации существует несколько основных путей, в зависимости от конкретной ситуации.

1. Признание права на жилое помещение:

- **Признание права собственности на жилое помещение в порядке наследования:** Если вы являетесь наследником и наследодатель не успел зарегистрировать право собственности на жилое помещение, вам, как правило, потребуется обратиться в суд с исковым заявлением о признании права собственности в порядке наследования. Это может потребоваться, если наследственное дело не заводилось или возникли сложности с оформлением. В таком случае суд устанавливает факт принятия наследства и признает право собственности за наследником.
- *Пример:* Если наследодатель при жизни не зарегистрировал право собственности на недвижимое имущество, наследник может обратиться в суд с иском о признании права собственности в порядке наследования.
- **Признание права собственности на самовольную постройку (жилой дом):** Если жилой дом был построен без соответствующих разрешений, но при этом земельный участок находится в вашей собственности или пользовании, на территории допускается строительство, постройка соответствует требованиям и не нарушает права других лиц, можно обратиться в суд с иском о признании права собственности на самовольную постройку.
- **Признание права пользования жилым помещением и понуждение к заключению договора социального найма:** Если вы являетесь членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма и фактически проживаете в нем, вы можете обратиться в суд с иском о признании права пользования жилым помещением и понуждении к заключению договора социального найма.
- **Признание утратившим право пользования жилым помещением:** В случае, если лицо, зарегистрированное в жилом помещении, фактически в нем не проживает и не несет расходов по его содержанию, может быть предъявлен иск о признании его утратившим право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета. Иск, как правило, подается в районный суд по месту жительства ответчика или по месту нахождения жилого помещения.
- **Признание не приобретшим право на жилую площадь по договору социального найма:** Если лицо было зарегистрировано в муниципальной квартире, но фактически никогда в ней не проживало и не вселялось, возможно предъявление требования о признании его не приобретшим право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета.

2. Признание права на земельный участок:

- **Признание права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности:** Если вы добросовестно, открыто и непрерывно владеете земельным участком как своим собственным в течение 15 лет , но не имеете надлежащим образом оформленных документов на него (например, договор купли-продажи не был зарегистрирован, а продавец умер), вы можете обратиться в суд с иском о признании права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности. Важно доказать

добросовестность владения. Важно отметить, что приобретательная давность применяется в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности. К публичным (муниципальным или государственным) земельным участкам положения статьи 234 Гражданского кодекса РФ неприменимы.

- *Пример:* Если около 20 лет назад был куплен земельный участок, продавец написал расписку о получении денег, но письменного договора нет и сделка не зарегистрирована, а продавец умер, можно предъявить иск о признании права собственности на основании приобретательной давности.
- **Предоставление земельного участка:** В случае, если вы являетесь собственником жилого дома и имеете право на земельный участок под ним, но права на участок не были оформлены, а также при наличии предварительного согласования предоставления земельного участка, вы можете обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность. В случае отказа, возможно обжалование такого отказа в судебном порядке.

Порядок обращения в суд.

- **Подсудность:** Иски, связанные с правами на жилое помещение и земельный участок, как правило, подаются в районный суд. По общему правилу, иск предъявляется по месту жительства ответчика. Иски о правах на недвижимое имущество (включая земельные участки) могут предъявляться по месту нахождения этого имущества.
- **Досудебный порядок:** В некоторых случаях, например, при оспаривании отказа в предоставлении жилья или при наличии споров с застройщиком, может потребоваться соблюдение досудебного порядка урегулирования спора. Однако, если имеется письменный отказ уполномоченного органа, досудебный порядок может быть необязательным. При спорах, связанных с аварийным жильем, рекомендуется обратиться в администрацию с письменными требованиями, но при бездействии органа можно обращаться в суд без досудебного урегулирования.

Защита жилищных прав.

Жилищные права граждан защищаются судом. Способы защиты включают: признание жилищного права, восстановление положения, существовавшего до нарушения права, пресечение действий, нарушающих право, признание недействительными нормативных актов, нарушающих жилищные права, прекращение или изменение жилищного правоотношения и другие способы, предусмотренные законом.