

**Малышева Наталья Николаевна**

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Обеспечение единства судебной практики по делам о праве общей собственности на жилое помещение**

**Аннотация.** В данной статье прослеживается процесс упорядочения ряда вопросов, не нашедших решения в Жилищном Кодексе РФ.

**Ключевые слова:** регулирование жилищных отношений, судебная практика, собственность, жилое помещение, владение, распоряжение, имущество.

В связи с переходом России к рыночной экономике право собственности получило огромное значение. О высокой степени важности института права собственности говорит то, что оно закреплено на конституционном уровне.

Законодатель дает возможность осуществлять право общей собственности на жилое помещение и урегулирует его нормами гражданского и жилищного права.

Постановлением Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (п. 10) отмечено, что при рассмотрении споров, возникших в связи с реализацией собственником своих правомочий по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему жилым помещением, судам следует учитывать, что законом установлены пределы осуществления права собственности на жилое помещение, которые заключаются в том, что собственник обязан: использовать жилое помещение по назначению, т. е. для проживания граждан (ч. 1 ст. 17 ЖК РФ, п. 2 ст. 288 ГК

РФ), поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ). Использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается с соблюдением положений, установленных ч. 2 и 3 ст. 17 ЖК РФ, п. 3 ст. 288 ГК РФ.

В последние годы теоретики достаточно часто обращают внимание правоприменителей на тот факт, что при разрешении споров, связанных с обеспечением права общей собственности на жилые помещения, судебная практика разноречива и требует обеспечения единства.

На неопределенность норм Гражданского кодекса Российской Федерации о праве общей собственности вообще и в частности на жилое помещение обращал внимание и Конституционный суд Российской Федерации.

Анализируя нормы Гражданского кодекса Российской Федерации о праве общей долевой собственности, Конституционный суд РФ пришел к выводу о том, что в Гражданском кодексе Российской Федерации под долей понимается не доля в имуществе, а доля в праве общей долевой собственности.

Тенденции развития жилищного законодательства говорят о переоценке понятия права на жилище и его реализации, недооценке права общей собственности на жилое помещение, а отсюда и большое количество судебных споров.

Наличие основополагающих нормативных актов не обеспечивает решения всех проблем, возникающих в области правового статуса лиц – собственников жилого помещения. Некоторые новшества породили противоречия между положениями гражданского законодательства, регулирующего жилищные отношения, и специального законодательства, неоднозначная позиция законодателя по ряду вопросов вызывает на практике определенные сложности. Более того, имеющие место выводы по тем или иным

вопросам данной тематики выступают предметом острой дискуссии в науке. В связи с этим анализ правового регулирования положения вышеуказанных субъектов имеет большое теоретическое и практическое значение, о чем свидетельствуют научные труды.

В настоящее время законодатель более четко определяет понятия общей собственности, о чем свидетельствуют положения проекта ГК, обеспечивающие «долю в праве» (п. 2 ст. 271, п. 2 ст. 274, п. 4 ст. 275 проекта ГК). При этом мы видим, что предложения о совершенствовании законодательства рассматриваемого института достаточно нечетко определяют понятие «доля в имуществе» (п. 1 ст. 274 проекта ГК).

Нормы, регламентирующие право общей собственности, не вполне определены и по вопросу о правовой судьбе доли в том случае, если она незначительна. Если выделение невозможно, при осуществлении права общей долевой собственности отсутствуют законные возможности стать единственным собственником имущества при отсутствии согласия других участников права общей собственности, если их доля не является малозначительной.

Тем не менее, судебная практика все чаще применяет положения п. 4 ст. 252 ГК, обязывающей участника долевой собственности выплачивать остальным собственникам денежную компенсацию и тем самым дающей возможность прекратить право общей собственности вопреки воле сособственника.

В то же время суды, принимая аналогичные решения, не учитывают правовых позиций Конституционного суда РФ, которые выражаются в том, что п. 4 ст. 252 ГК не предполагает лишения собственника, не заявлявшего требования о выделении доли из общего имущества, его права собственности на имущество помимо его воли путем выплаты ему остальными сособственниками компенсации, поскольку иное противоречило бы принципу неприкосновенности права собственности.

Таким образом, представляется актуальным и своевременным комплексное исследование правового статуса субъектов, обладающих правом общей собственности на жилое помещение, для обоснования теоретических выводов и выработки рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства и практики его применения. При этом достаточно важно признать, что единство судебной практики по данной категории дел может складываться из более полного исследования правовой природы самостоятельных прав отдельных субъектов жилищных правоотношений, обладающих правом собственности на жилое помещение.

Научная полемика о правовом статусе субъектов, обладающих правом собственности на жилое помещение, невозможна без анализа материалов судебной практики, которая зачастую различается на межрегиональном уровне, а рекомендации высших судебных органов не могут охватить весь объем проблем.

Предложения цивилистов о разрешении проблем общей собственности на жилое помещение имеют право на жизнь, но только с переосмыслением данных правоотношений в Жилищном кодексе.

В судебной практике достаточно много противоречий Гражданского и Жилищного кодексов, Градостроительного и Земельного кодексов, которые зачастую создают неопределенность в деятельности правоприменителя.

До настоящего времени не разрешен вопрос о соотношении ст. 313 Гражданского кодекса РФ, которая предусматривает возможность возложения обязанности на третье лицо, и ч. 6 ст. 32 Жилищного кодекса РФ; норм Гражданского кодекса РФ (п. 1 ст. 279, п. 1 ст. 281), которые предусматривают обязанность только соответствующих исполнительных органов производить отселение и расчет, и ст. 46.2 Градостроительного кодекса РФ.

Противоречия соотношений понятий «пределы», «ограничения» и «обременения» прав собственника на жилое помещение законодательно не определены и четко не разграничены, что также создает трудности при рассмотрении подобных категорий дел в суде.

Для обеспечения прав собственников необходимо разрешить коллизию норм в законодательстве о лице, которое должно нести расходы по отселению собственника из аварийного жилья при наличии заключенного договора о развитии застроенной территории. В целях определения гарантий собственников жилья необходимо законодательно урегулировать отношения, возникающие из договоров (о перепланировке и т.п.).

### Литература

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // РГ. 1993. № 237. 25 декабря.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1. Принят 30 ноября 1994г. №51-ФЗ, с изм. на 27.12.2014 г. [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2. Принят 22 декабря 1995г., №14-ФЗ, с изм. от 27.12.2014 г. [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

4. Гражданский процессуальный кодекс РФ. Принят 14 ноября 2002 г. №138-ФЗ, с изм. от 01.02.2014 г. [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

5. Жилищный кодекс РФ. Принят 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ, с изм. от 27.12.2014 г. [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

© Бюллетень Магистранта 2015 год № 1