

Миرونченко Сергей Станиславович

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

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

Утрата права собственности на жилое помещение

Аннотация. На современном этапе социально-экономического развития Российской Федерации одной из важнейших задач требующей неотлагательного, но в свою очередь грамотного и взвешенного решения является жилищная проблема. Данная задача не может быть решена в одно действие, необходим не только механический подход (фактическое строительство), но и юридический начиная со способов и оснований создания ЖСК, формирования и выделения земельных участков под строительство, и заканчивая формированием прав и обязанностей собственников и нанимателей жилых помещений, а также членов их семей.

Ключевые слова: проблемы в жилищном законодательстве; права собственника жилого помещения; права нанимателя жилого помещения; способы приобретения жилого помещения; последствия признания жилого помещения непригодным для проживания; утрата права собственности на жилое помещение.

На современном этапе социально-экономического развития Российской Федерации одной из важнейших задач требующей неотлагательного, но в свою очередь грамотного и взвешенного решения является жилищная проблема. Данная задача не может быть решена в одно действие, необходим не только механический подход (фактическое строительство), но и юридический начиная со способов и оснований создания ЖСК, формирования и выделения земельных

участков под строительство, и заканчивая формированием прав и обязанностей собственников и нанимателей жилых помещений, а также членов их семей.

Основные постулаты жилищных прав и обязанностей закреплены в Конституции Российской Федерации. В расширенном виде нормы регулирующие правоотношения в жилищной сфере закреплены в Гражданском кодексе РФ, Жилищном кодексе РФ. Несмотря на предпринимаемые государством меры в решении жилищной проблемы на сегодняшний день миллионы людей остаются нуждающимися в улучшении своих жилищных условий, а подчас не только в улучшении, но и в непосредственном возникновении каких либо прав на жилье.

Проживание людей в коммунальных квартирах, аварийном жилом фонде не приемлемо как для Российской Федерации, так и для международного сообщества. Каждый человек имеет право на достойные жилищные условия (метраж, благоустроенность), а главное, эти условия должны быть доступны [6].

Решению жилищной проблемы в Российской Федерации способствует развитие права частной собственности, способов его приобретения и осуществления.

Большим шагом в данном направлении стало принятие Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. 1541-11 (далее Закон о приватизации). Однако приватизация жилых помещений является далеко не единственным способом приобретения права собственности граждан на жилые помещения. Действующее законодательство содержит положения в соответствии с которыми возникновение права собственности возможно путем покупки, получения в дар, унаследования, строительства индивидуального жилища, участия в жилищных кооперативах и другое [1].

Владение жилым помещением на праве собственности имеет большое значение не только для собственника, но и для членов его семьи и общества в целом, так как развитие института частной собственности во многом способствует социально-экономическому развитию страны.

Само понятие жилого помещения, его виды, способы и основания приобретения его в собственность, а также правовая природа и содержание права собственности, особенности осуществления этого права нуждаются в фундаментальном теоретическом анализе.

С 1 марта 2005 года вступил в силу Жилищный кодекс Российской Федерации, значение которого трудно переоценить. В ЖК РФ впервые на законодательном уровне даны определения важных понятий, таких как: жилой дом, квартира, комната [2]. Кроме того, во исполнение положений, закрепленных в Жилищном кодексе РФ в последние годы был принят целый ряд нормативно-правовых актов, которые направлены на регламентацию правоотношений, возникающих по поводу приобретения права собственности на жилые помещения. Хотелось бы указать наиболее важные из них, это: ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [4], Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах» [5], создавшие ряд новейших конструкций, которые направлены на расширение возможностей граждан, по приобретению жилых помещений в частную собственность, другими словами на решение своих жилищных проблем.

Значение названных нормативных актов велико но, к сожалению, в настоящее время нет достаточных оснований утверждать о создании стройной; при всем при этом целостной, а также внутренне непротиворечивой системы правовых норм, которые регулируют правоотношения в сфере принадлежности, а также оборота недвижимого имущества в целом. Действующее российское законодательство имеет пробелы, и прямые противоречия между отдельными положениями, которые закреплены в Гражданском кодексе Российской Федерации, Жилищном кодексе РФ, а также разных федеральных законах, действующих в данной сфере. Таким образом, некоторые важные вопросы, которые относятся к возникновению, содержанию, а также осуществлению

права граждан на жилые помещения, на сегодняшний день не нашли правовой регламентации, соответствующей их социально-экономическому значению.

Так в частности, при анализе современного жилищного законодательства можно усмотреть несоответствие правовых последствий признания жилого помещения, находящегося в собственности граждан, непригодным для проживания основам частной собственности. В соответствии со ст. 57 ЖК РФ вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат [2]. Данное правило применимо как к собственникам жилых помещений, так и к нанимателям жилых помещений по договору социального найма. Гражданин – собственник непригодного для проживания жилого помещения, получивший во внеочередном порядке жилое помещение по договору социального найма из муниципального жилищного фонда обязан передать прежнее жилье в собственность муниципального образования, тем самым лишаясь права собственности на жилое помещение. Конечно, гражданин может приватизировать предоставленное ему жилое помещение по договору социального найма, но что если он уже использовал свое однократное право на приватизацию жилого помещения? [3].

Набор прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма существенно отличается от набора прав собственника жилого помещения, так утратив право собственности на жилое помещение и став нанимателем, гражданин уже не сможет передать данное жилое помещение по наследству своим наследникам, не сможет вселить в жилое помещение не членов своей семьи (дальних родственников, сожителя). Также при приобретении таким гражданином – нанимателем иного жилого помещения в собственность и переехав в иное жилое помещение на постоянное место жительства, гражданин рискует утратить право пользования жилым помещением, предоставленным ему по договору социального найма

Таким образом, в целях сохранения прав и обязанностей, сопутствующих праву собственности, собственнику жилого помещения, признанного непригодным для проживания, необходимо во внеочередном порядке предоставить равноценное жилье, в собственность – при условии соблюдения общих требований жилищного законодательства применительно к предоставлению жилых помещений по договорам социального найма и подтверждения объективной нуждаемости в жилом помещении.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 02.11.2013) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. 5 декабря.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 28.12.2013 года) // СЗ РФ. 2005. № 1. Ст. 14.
3. Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 16.10.2012) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Бюллетень нормативных актов. 1992. № 1.
4. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2004. № 292. 31 декабря.
5. Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «О жилищных накопительных кооперативах» // Российская газета. 2004. № 292. 31 декабря.
6. Малахова А.А. Право собственности граждан на жилые помещения: содержание, осуществление и основания приобретения: Дис. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2008.