

Ибрагимова Олеся Александровна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Принудительное прекращение права собственности на жилые помещения по действующему законодательству Российской Федерации

Аннотация. Особенности жилого помещения как объекта права собственности определяют не только специфику реализации принадлежащих собственнику правомочий, но и обуславливают необходимость введения законодательных правил принудительного прекращения права собственности на жилище в качестве санкции за злоупотребление правами и ненадлежащее выполнение собственником обязанностей в отношении жилого помещения. Эти вопросы являются актуальными для Российской Федерации и имеют существенное значение для детального исследования правового статуса собственника жилья.

Ключевые слова: жилое помещение, право собственности, собственник, собственность, имущество.

Согласно ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда [1, с. 9].

© Принцип неприкосновенности собственности является одним из основополагающих начал российского гражданского права. Согласно п. 2 ст. 235 ГК РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме как по решению суда при наличии оснований, ограниченный перечень которых не подлежит расширительному толкованию [3, с. 169]. Таким образом,

именно суд должен быть проводником государственной политики при решении вопросов, касающихся прекращения права собственности.

Правила принудительного прекращения права собственности на жилые помещения по российскому законодательству распространяются на собственников любого жилья (жилых домов, квартир, изолированных комнат в квартирах).

В соответствии с ч. 1 ст. 293 ГК РФ прекращение права собственности на жилое помещение может иметь место, если собственник помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение и если проанализировать эти положения ст. 293 ГК РФ, несложно заметить, что там грамматически выделяются два или три основания для прекращения права собственности на жилое помещение. Союз «либо», стоящий между оборотами «систематическое нарушение прав и интересов соседей» и «бесхозяйственное обращение с жильем, допускающее его разрушение», однозначно указывает на наличие двух самостоятельных условий применения данной нормы.

Другое дело – как толковать перечисленные через запятую словосочетания «использование помещения не по назначению» и «нарушение прав и интересов соседей». Восприятие запятой как знака, отделяющего одно от другого, будет означать самостоятельность и третьего условия. В таком прочтении содержание данного правила будет охватывать три варианта ненадлежащего осуществления прав собственниками жилых помещений, и за любой из них может последовать прекращение права собственности. Имеется, однако, точка зрения, согласно которой следует рассматривать эту конструкцию не как перечисление, а как единое целое, в котором вторая часть уточняет первую и которое может быть сформулировано следующим образом: «использование помещения не по назначению, ведущее к нарушению прав и интересов соседей» [4, с. 79–85]. Более того, автор предлагает при толковании указанной нормы «вынести за скобки» фразу о нарушении прав и интересов соседей и выделить в качестве оснований принудительного прекращения права

собственности на жилое помещение два конкретных состава злоупотребления вещным правом: использование жилого помещения не по назначению и бесхозяйственное обращение с жилым помещением, при условии, что и в первом, и во втором случае нарушаются права и законные интересы соседей.

В некоторых работах по жилищному праву [5, с. 313] систематическое нарушение прав и интересов соседей рассматривается как частный случай бесхозяйственного содержания жилого помещения и с этими точками зрения вряд ли можно согласиться. Действительно, и при использовании жилого помещения в ущерб назначению (например, не для проживания, а для размещения склада продукции и т. п.), и при бесхозяйственном обращении с ним права и законные интересы соседей в большей или в меньшей степени нарушаются. Однако влияние на права и интересы соседей может быть вовсе не связано с воздействием на само жилое помещение и его состояние (например, при совершении собственником действий, угрожающих жизни, здоровью или имуществу соседей).

Лишение права собственности на жилище в соответствии со ст. 293 ГК РФ является следствием нарушения собственником предписаний п. 2 ст. 288 ГК РФ, согласно которого полномочия владения, пользования и распоряжения жильем должны осуществляться собственником в строгом соответствии с целевым назначением жилого помещения – его предназначенностью для проживания граждан. Жилищный кодекс РФ установил новое правило, согласно которому эти правомочия собственника должны осуществляться также в соответствии с пределами использования жилого помещения, предусмотренными в ст. 17 Жилищного кодекса РФ: а) жилое помещение может использоваться законно проживающими в нем лицами для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение; б) пользование помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нем граждан, соседей, требований

пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ; в) в жилом помещении нельзя размещать промышленные производства [3, с. 24].

В Российской Федерации первым возможным способом воздействия на собственника жилья является предупреждение нарушителя органом местного самоуправления. Собственнику предъявляется требование об устранении допущенных нарушений, а если они влекут разрушение жилого помещения, то назначается соразмерный разумный срок для ремонта помещения. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже такого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Если обратиться к судебной практике российских судов общей юрисдикции, то в ней нет (или почти нет) дел, рассмотренных согласно ст. 293 ГК РФ: суды сегодня «не решаются», «не отваживаются» лишать граждан права собственности на жилое помещение [6, с. 24–25]. При применении норм о выселении суду крайне трудно решить, что лучше: обеспечить потерпевшему соседу нормальную жизнь в его квартире и оставить правонарушителя без крыши над головой или все-таки сохранить жилье для нарушителя, но вынудить его соседа терпеть неудобства? При такой постановке вопроса в качестве государственного интереса может пониматься желание не пополнять армию лиц без определенного места жительства.

Сказанное, однако, не значит, что такая санкция за нарушение прав соседей и бесхозяйственное обращение с жильем, как прекращение прав нарушителя, не нужна. Видимо, требуется продуманный механизм, позволяющий гибко подходить к каждому случаю. Так, при рассмотрении подобной ситуации суд должен выяснить, имеется ли у выселяемого лица иное

место для проживания, при необходимости – обеспечить его временным жильем до приобретения им новой квартиры или заключения нового договора найма жилого помещения. Нередко подобная задача осложняется наличием членов семьи собственника, право которого прекращается по ст. 293 ГК РФ. Ясно, что эти лица, имеющие право ограниченного пользования жильем, будут препятствовать не только применению данной санкции, но и реализации имущества собственника с публичных торгов в соответствии с абз. 2 ст. 293 ГК РФ. Осуществление данной процедуры в Российской Федерации является крайней мерой, «самым сильным средством, которое может быть применено против нарушителя» [6, с. 25], и имеет место тогда, когда иные, менее радикальные, способы воздействия на собственника жилья, побуждающие его устранить допущенные им нарушения, оказались безрезультатными.

Обобщая изложенное, считаю, что судам в России следует более внимательно относиться к возможности применения санкции в виде принудительного прекращения права собственности на жилые помещения, применяя гибкий подход и учитывая все имеющие значение для каждого конкретного дела обстоятельства. В противном случае изначально преследуемая законодателем в рассмотренных правовых нормах цель – дисциплинировать владельцев данного вида недвижимого имущества, побуждать их поддерживать свое жилище в надлежащем состоянии и соблюдать права и законные интересы соседей не сможет быть в полной мере реализована без практики применения правил о принудительном прекращении права собственности на жилье.

Литература

1. Конституция Российской Федерации 2018 / Сост. А.Б. Таранин. М.: АСТ, 2018.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвертая. Текст с изменениями и дополнениями на 20 мая 2018 года. М.: Эксмо, 2018.

3. Беспалов Ю.Ф., Касаткина А.Ю., Беспалов Ю.Ф. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий с путеводителем по судебной практике. М.: Проспект, 2018.

4. Поротикова О.А. Гражданско-правовое регулирование соседских отношений // Законодательство. 2016. № 4.

5. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права: Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / Под ред. И.Б. Мартковича. -М.: Юристъ, 1997.

6. Щенникова Л.В. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция. 2001. № 4.

© Бюллетень магистранта 2019 год