

# РЕЦЕНЗИЯ

41-2  
15-16 год  
доставка

на курсовую работу по гражданскому праву  
на тему Проблема собственности на вещи помещене

выполненную студентом 1 курса заочной формы обучения \_\_\_\_\_ группы  
Суржиковой М.С.  
(Ф.И.О.)

1. Все требования предъявляемые к написанию курсовой работы выполнены (план, введение, содержание, заключение, список использованной литературы) (да, нет)
2. Тема курсовой работы раскрыта (полностью, частично, нет)
3. Использование научной литературы при выполнении курсовой работы (2, 3, 4, 5)
4. Использование эмпирического материала при написании курсовой работы (2, 3, 4, 5)
5. Наличие собственных выводов, предложений, точек зрения и их аргументация (2, 3, 4, 5)
6. Стиль и уровень грамотности выполнения курсовой работы (2, 3, 4, 5)
7. Качество оформления курсовой работы (2, 3, 4, 5)
8. Основные вопросы, выносимые на защиту курсовой работы, или замечания, требующие дополнительной письменной переработки (да, нет)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Курсовая работа допущена к защите « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_

Преподаватель \_\_\_\_\_  
подпись \_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Курсовая работа защищена на оценку хорошо  
« 26 » 01 / 2019

Преподаватель \_\_\_\_\_  
подпись \_\_\_\_\_ Ф.И.О. Баранова О.В.

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ АДВОКАТУРЫ И НОТАРИАТА».

КУРСОВАЯ РАБОТА

По предмету: Гражданское право  
на тему: Право собственности на жилые помещения

**Выполнил:**

Студент 1 курса обучения  
заочного отделения  
юридического факультета  
Сундуков Михаил Сергеевич

**Научный руководитель:**

Ершова О.Б.

Москва, 2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

1. ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПО ГРАЖДАНСКОМУ КОДЕКСУ РФ

2. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

3. ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

3.1 ПРАВА ВЛАДЕЛЬЦЕВ ДОЛЕЙ

3.2 ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

3.3 ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

4. ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В РАМКАХ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

4.1 СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

## ВВЕДЕНИЕ

Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключения случаев произвольного лишения граждан жилища (ст.25, 40 Конституции Российской Федерации).

Основные принципы, формы и порядок реализации права граждан на жилище определены в Жилищном кодексе Российской Федерации, введенном в действие с 1 марта 2005 года.

Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, необходимости судебной защиты жилищных прав и их восстановления в случаях нарушений.

Жилые помещения (квартиры, дома) - это недвижимое имущество. Право собственности на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом<sup>1</sup>. Право собственности бессрочно. Права всех собственников защищаются равным образом. Чтобы иметь гражданские права, и в том числе право собственности, гражданин должен быть правоспособным, а чтобы полностью самостоятельно их осуществлять, нужно быть дееспособным. Право собственности на жилое помещение возникает только на основаниях, предусмотренных законом (по договору приватизации, купли-продажи, дарения и др., в порядке наследования, при новом строительстве и др.). Для подтверждения права собственности на жилое помещение служат правоустанавливающие документы. Состав этих документов зависит от того, каким образом получено в собственность данное жилое помещение.

---

<sup>1</sup> Тихомиров М.Ю. Жилое помещение: собственность и иные вещные права (по новому Жилищному кодексу Российской Федерации). М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. С. 210.

К тому же последние 10 лет популярна так называемая "дачная амнистия", по которой граждане могут оформить в собственность жилые строения, возведенные на садовых участках. Возникает вопрос, к какой категории следует отнести строения, пригодные для постоянного проживания, возведенные на дачных, садовых и огородных участках? В данной курсовой работе мы найдём ответ на этот вопрос.

А также коснёмся вопроса приватизации комнат в общежитиях, которые также являются жилыми помещениями, но в силу правовой природы на них было сложно получить право собственности.

Довольно часто право собственности на жилую недвижимость нуждается в защите, и эта проблема была и остается актуальной до сих пор. Увы, случается, что регистрация прав, порой, производится государственным органом без надлежащей проверки юридической чистоты сделки.

**Целью** данной работы является рассмотрение возможностей приобретения жилого помещения и части жилого помещения гражданами РФ и юридическими лицами в частную собственность, права и обязанности собственников в отношении принадлежащего им жилого помещения, основания для прекращения права собственности, а также защита права собственности.

**Объектом** данной работы является анализ правовой базы получения права собственности на жилое помещение, а также связанные с этим правом обязанности, ответственность и защита права собственности.

**Предметом** является право собственности на жилые помещения.

**Задачи:**

1. Рассмотреть право собственности на жилое помещение с позиции гражданского права и провести анализ.
2. Определить права и обязанности собственника, возникающие после приобретения права собственности на жилое помещение.
3. Рассмотреть основания прекращения права собственности на жилое помещение.
4. Определить способы защиты прав собственника на жилое помещение на основании судебной практики.

## 1. ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПО ГРАЖДАНСКОМУ КОДЕКСУ РФ

Имущество, в частности жилые помещения, может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также РФ, субъектов РФ, муниципальных образований (п.2 ст.212 ГК РФ).

Согласно ч.2 ст.15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Такое определение жилого помещения отличается от понятия жилого помещения как объекта права собственности, закрепленного Гражданским кодексом (п.2 ст.288). Следует согласиться с весьма справедливым суждением В.Н. Литовкина, что понятие жилого помещения как объекта права собственности в Гражданском кодексе РФ следует понимать в узком смысле этого слова - как места жительства. Так как известно, что есть существенное различие между помещениями, которые предназначены для постоянного проживания граждан, к которым относятся жилые дома, квартиры, дома престарелых, и помещениями, предназначенными для временного проживания граждан, каковыми являются гостиницы, дома отдыха, кемпинги, садовые дома.

Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К жилым помещениям относятся (ст.16 ЖК РФ):

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Права всех собственников защищаются равным образом (п.4 ст.212 ГК РФ). Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Право собственности бессрочно. Право

собственности на жилое помещение возникает только у правоспособных и дееспособных граждан на основании правоустанавливающих документов: по договору приватизации, купли-продажи, дарения и других, в порядке наследования, при долевом строительстве и других.

Помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние младше 14 лет, передаются им в собственность (приватизируются) по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе этих органов. В случае смерти родителей и в иных случаях утраты их попечения органы опеки и попечительства, руководители учреждений для детей-сирот, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение 3 месяцев должны оформить договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей.

Помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним младше 14 лет оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или по инициативе таких органов. Договоры с несовершеннолетними старше 14 лет оформляются ими самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.

## 2. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Общие основания приобретения права собственности установлены законом. К основаниям возникновения права собственности на жилое помещение относятся:

приобретение жилого помещения на основании договора купли-продажи;

участие граждан и юридических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов;

приобретение жилого помещения на основании договора мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества;

переход права собственности на жилое помещение в порядке наследования;

приватизация жилого помещения государственного и муниципального жилищного фонда;

полная уплата пая членом жилищного и жилищно-строительного кооператива;

предусмотренный законом случай возникновения права собственности на самовольную постройку, приобретательная давность.

Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права и внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. За государственную регистрацию прав на недвижимое имущество с физических лиц взимается государственная пошлина.

По результатам всех проведенных операций на руках у гражданина остаются:

свидетельство государственной регистрации о праве собственности на жилое помещение;

договор передачи жилого помещения в собственность гражданина.

В последние годы популярен вопрос "дачной амнистии". Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" внесены изменения и дополнения в Федеральные законы от 02.01.2000 N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре", и от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", который вступил в силу с 1 сентября 2006 г.

Данный закон призван упростить порядок оформления права собственности граждан на земельные участки и расположенные на них



жилые дома, гаражи и садовые домики. Возникает вопрос, к какой категории следует отнести строения, пригодные для постоянного проживания, возведенные на дачных, садовых и огородных участках? Ответ мы можем найти в ст. 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", которая закрепляет, что на садовом земельном участке возможно возведение жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений. На огородном земельном участке собственники также имеют право возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории. На дачном земельном участке возможно также возведение жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений.

Как видно из изложенного, закон допускает возможность строительства на дачных, огородных, садовых участках различных видов строений. Регистрация права проживания возможна только в построенном на дачном участке жилом доме. Таким образом, только этот вид строения признается жилым помещением, предназначенным для постоянного жительства.

Признание жилыми помещениями капитальных строений (индивидуальных жилых домов), построенных на дачных участках, вполне соответствует требованиям современной жизни, поскольку в настоящее время наблюдается бум загородного индивидуального жилищного строительства и вместо советских садовых и дачных домиков растут дорогостоящие жилые дома, которые требуют юридического признания в качестве таковых. В юридической литературе по этому поводу отмечается, что необходимо предварительно выполнить значительное число условий, чтобы достичь такого технического и санитарного состояния строения этого типа, когда его можно будет признать конструктивно пригодным для постоянного или преимущественного проживания, то есть жилым домом. Более того, строительство такого жилого дома должно быть осуществлено в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (правилами и нормативами).

Жилые помещения в совокупности образуют определенный жилищный фонд, который в зависимости от формы собственности подразделяется на: частный, государственный и муниципальный (ст. 19 ЖК РФ).

В зависимости от целей использования образуется жилищный фонд социального использования (жилые помещения, предоставленные гражданам по договору социального найма), специализированный жилищный фонд (служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, в домах системы социального обслуживания, предназначенные для временного поселения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами, и для социальной защиты отдельных категорий граждан), индивидуальный жилищный фонд (жилые помещения, принадлежащие гражданам и юридическим лицам и используемые для проживания граждан) и жилищный фонд коммерческого использования (жилые помещения, которые используются собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования либо по иным договорам предоставлены в пользование).

Первые два из них предполагают принадлежность жилых помещений государственному и муниципальному жилищному фонду, индивидуальный жилищный фонд - принадлежность жилых помещений частным лицам, фонд коммерческого использования включает жилые помещения различных собственников. Следует отметить, что новый Кодекс не закрепляет общественного жилищного фонда, фонда жилищно-строительных кооперативов. Они отнесены по форме собственности к частному жилищному фонду, по цели использования - к индивидуальному или коммерческому жилищному фонду (в зависимости от того, как его собственник использует: проживает сам либо предоставляет в пользование на основании договора другим лицам). Жилищный фонд в коллективной собственности также не нашел места в новом Кодексе, поскольку он не имеет специального правового режима. Жилые помещения, которые включались в его состав Федеральным законом "Об основах федеральной жилищной политики", входят в частный, государственный или муниципальный жилищный фонд.

В отношении общего имущества многоквартирного жилого дома Жилищный кодекс РФ воспроизвел уже имеющееся правило о его принадлежности собственникам жилых помещений на праве общей долевой собственности. Сохранено правило, по которому квартира является самостоятельным объектом права собственности.

В новом жилищном законодательстве несколько иной режим получили общежития. Известно, что согласно ст.4 ФЗ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" комнаты в общежитиях не подлежали приватизации. Между тем в процессе приватизации многие общежития были переданы в ведение муниципальных органов и перестали соответствовать

требованиям ст. 109 Жилищного кодекса РСФСР как места проживания рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы или учебы. Хотя отдельные жильцы общежитий смогли приобрести свои комнаты в собственность и получить постоянную регистрацию. На момент принятия нового Жилищного кодекса существовала проблема устранения указанного пробела в законодательстве. В этой связи ст.7 ФЗ от 29 декабря 2004 г. "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" установила, что к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным и муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, использовавшимся в качестве общежитий и переданным в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса о договоре социального найма. Таким образом, с лицами, проживающими в таких общежитиях, органы местного самоуправления должны заключить договоры социального найма. Кроме того, в настоящее время представляется возможной приватизация общежитий, переданных в ведение органов местного самоуправления.

Вместе с тем данная новелла ст.7 Вводного закона на момент ее введения в действие имела и иные последствия, ухудшающие жилищные права граждан - жильцов общежитий. Изменение правового статуса многих общежитий, переданных в ведение органов местного самоуправления, и заключение договора найма с жильцами произошло после 1 марта 2005 года. Как известно, ст.12 Вводного закона внесла изменения в ч.1 ст.4 Закона от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", согласно которым жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г. не подлежат приватизации.

Запрет на приватизацию жилых помещений (не только комнат в общежитиях), предоставленных гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г., не был поддержан юридической общественностью и охарактеризован как ограничивающий конституционные права и свободы человека и гражданина. В этой связи Постановлением Конституционного Суда РФ от 15 июня 2006 г. признано не соответствующим Конституции РФ положение части первой ст.4 Закона РФ от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации (в редакции ст.12 ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ"), в силу которого не подлежат бесплатной приватизации (в пределах установленного Законом общего срока действия норм о приватизации жилищного фонда) жилые помещения,

предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта  
2005 г.

### 3. ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Глава 18 Гражданского кодекса РФ включает пять статей (ст.288 - 291, 293), в которых содержатся нормы о правовом регулировании права собственности на жилые помещения.

Собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Кроме того, собственник имеет право сдавать жилые помещения для проживания другим лицам на основании договора (п.2 ст.288 ГК РФ). ЖК РФ конкретизирует это положение: жилое помещение может быть предоставлено другому гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании (ч.2 ст.30 ЖК РФ). Сделки, направленные на передачу жилого помещения в пользование другим лицам, регулируются ГК РФ, в частности, гл.35 "Наем жилого помещения", гл.36 "Безвозмездное пользование", гл.34 "Аренда". Жилищный кодекс не очерчивает круг сделок только тремя предусмотренными договорами и разрешает пользование жилыми помещениями на других законных основаниях. К ним можно отнести проживание опекуна в жилом помещении подопечного.

2. Допускается использование собственником жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности и индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает прав и законных интересов граждан, а также требований, которым должно отвечать жилое помещение (ч.2 ст.17). Отметим, что ГК РФ не закрепляет такого правила. Однако уже на момент принятия ЖК РФ в некоторых законах разрешалось осуществлять профессиональную и предпринимательскую деятельность в принадлежащем жилом помещении без предварительного перевода в нежилое. Так, в соответствии с пп.6, 7 ст.21 ФЗ от 31 мая 2002 г. "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации" адвокат вправе использовать для размещения адвокатского кабинета жилые помещения, принадлежащие ему либо членам его семьи на праве собственности с согласия последних. Жилые помещения, занимаемые адвокатом и членами его семьи по договору найма, могут использоваться для размещения адвокатского кабинета с согласия наймодателя и всех совершеннолетних лиц, проживающих совместно с адвокатом. Следует также сказать, что некоторые виды профессиональной и предпринимательской деятельности фактически

также осуществлялись и осуществляются в жилых помещениях (например, репетиторские, риелторские, консультационные услуги).

Законодатель несколько расширил содержание правомочий собственника жилого помещения, разрешив наряду с проживанием осуществление профессиональной и индивидуальной предпринимательской деятельности. Представляется, что осуществление отдельных видов профессиональной деятельности лицами творческих профессий вполне допустимо (писатели, художники, музыканты и т.п.). Главным пределом использования здесь является запрет на нарушение прав и интересов других граждан.

Между тем разрешение предпринимательской деятельности в жилых помещениях может стать основанием нарушения прав и интересов других граждан, прежде всего, соседей по подъезду, а также и клиентов предпринимателя. В частности, маловероятно, что открытие развлекательного клуба на десятом этаже многоквартирного жилого дома не будет нарушать прав и законных интересов других жильцов. Поэтому законодателю следовало бы установить перечень тех видов предпринимательской деятельности, которые нельзя осуществлять в жилом помещении без перевода в нежилое (например, оказание ветеринарных услуг в квартире, продажа отдельных видов товаров, производство продукции, открытие игрового клуба и многое другое).

Вместе с тем и ЖК РФ и ГК РФ устанавливают запреты на размещение в жилом помещении промышленного производства. Кроме того, ГК РФ закрепляет правило о том, что размещение собственником в жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое (п.3 ст.288).

Таким образом, индивидуальный предприниматель вправе открыть свой офис в жилом помещении, а юридическое лицо сделать этого не может. Полагаем, что существует опасность для создания в практике предпринимательской деятельности схем, согласно которым предприниматели вместо создания юридического лица будут осуществлять свою деятельность под статусом индивидуальных предпринимателей и оказывать услуги в жилых помещениях.

3. Собственнику разрешено провести переустройство и перепланировку жилого помещения. Впервые в Жилищном кодексе появилась специальная глава "Переустройство и перепланировка жилого помещения" (гл.4 ЖК), которая детально регламентирует основания и порядок проведения переустройства и перепланировки. Известно, что на момент принятия ЖК РФ эти вопросы регламентировались различными ведомственными актами, в

субъектах Российской Федерации отсутствовало единство в правовом регулировании.

Переустройство и перепланировка проводятся по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. ЖК РФ установил достаточно строгие последствия самовольного переустройства и перепланировки. Под самовольным переустройством и перепланировкой понимается переустройство или перепланировка при отсутствии решения органа местного самоуправления или с нарушением проекта переустройства и перепланировки. Собственник в случае самовольного переустройства и перепланировки обязан привести такое помещение в прежнее состояние.

4. Распоряжение жилым помещением. Относительно правомочия распоряжения жилым помещением Жилищный кодекс не содержит специальных правил. Как известно, распоряжение означает предоставленную законом возможность определения юридической судьбы вещи. Реализация правомочия распоряжения жилым помещением возможна путем совершения сделки, направленной на отчуждение помещения, перевода жилого помещения в нежилое, отказа от права собственности, "расприватизации" и др.

Сделки с жилыми помещениями регламентируются ГК РФ, они представлены договорами купли-продажи, дарения, мены, договором ренты, ипотеки, аренды с правом выкупа, внесением в качестве вклада в имущественный капитал юридического лица и др.

Перевод жилого помещения в нежилое впервые регламентируется ЖК РФ (гл.3). Включение в ЖК РФ правил о переводе не случайно, поскольку в последнее десятилетие в нашей стране стал популярным выкуп первых этажей многоквартирных жилых домов в центральной части городов под различные виды предпринимательской деятельности. В настоящее время ст.22 ЖК РФ установила ряд условий, при соблюдении которых возможен перевод жилых помещений в нежилые. В частности, квартира должна находиться на первом этаже дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под ней, не являются жилыми. Кроме того, необходим доступ к переводимому помещению без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, то есть наличие отдельного входа; переводимое жилое помещение не должно являться частью жилого помещения; оно не должно использоваться собственником или иным гражданином в качестве места постоянного проживания; право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами других лиц.

Перевод жилого помещения в нежилое осуществляется органом местного самоуправления. Перечень документов, необходимых для перевода, закреплен в ч.2 ст.23 ЖК РФ и является исчерпывающим.



### 3.1 ПРАВА ВЛАДЕЛЬЦЕВ ДОЛЕЙ

Согласно статье 247 ГК РФ пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Если доля не выделена в натуре в виде отдельной комнаты, то, например, сдавать отдельную комнату один из собственников имеет право только с согласия других собственников. Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях (п.1 ст.250 ГК РФ). Если остальные собственники не воспользуются своим преимущественным правом приобретения, то долю продадут третьему лицу.

Согласно ст.249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Основание и порядок внесения платы за жилое помещение определены ст.155 ЖК РФ, из содержания которой можно сделать вывод о том, что платежные документы на внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги предоставляются собственнику жилого помещения в многоквартирном доме. Следовательно, если жилое помещение находится в общей долевой собственности нескольких лиц, то в соответствии со ст.249 ГК РФ каждый из них вправе в зависимости от размера своей доли в праве собственности требовать от управляющей организации заключения с ним отдельного договора на внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В силу п.9 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства от 6 мая 2011 года № 354, ТСЖ не вправе отказать собственнику помещения в многоквартирном доме как являющемуся, так и не являющемуся его членом, в заключении договора о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг.

Каждый владелец доли в праве собственности на квартиру, продавший свою долю по отдельному договору купли-продажи, вправе получить

имущественный налоговый вычет в размере одного миллиона рублей. Соответствующее разъяснение было согласовано с Минфином России и доведено письмом ФНС России от 25.07.2013 № ЕД-4-3/13578 до налоговых органов и налогоплательщиков.

### 3.2 ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Как правило, права находятся в диспозиции с обязанностями и ответственностью, поэтому обязанности собственника определены не только Жилищным кодексом, но и Гражданским, а также Налоговым и другими федеральными законами. Он несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст.210 ГК РФ), а также бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ст.39 ЖК РФ), а собственник комнаты в коммунальной квартире несёт бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором (п.3 ст.30 ЖК РФ).

В обязанности собственников помещений в многоквартирном доме входит также соблюдение технических, противопожарных, санитарно-гигиенических правил, правил содержания жилых домов. Они обязаны содержать помещения, находящиеся в их собственности, в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (п.4 ст.30 ЖК РФ) и осуществлять их ремонт за свой счет, оплачивать коммунальные услуги (ст.153 ЖК РФ, ч.2 ст.154 ЖК РФ) и капитальный ремонт дома (ст.158 ЖК РФ).

Однако кроме обязанностей, перечисленных в Жилищном кодексе РФ и связанных непосредственно с эксплуатацией и содержанием жилого помещения, собственник обязан также уплачивать налог на имущество физических лиц, предусмотренный Налоговым кодексом РФ и Законом РФ от 9 декабря 1991 г. N 2003-1 в редакции Федерального закона от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ "О налогах на имущество физических лиц" (далее - Закон N 2003-1).

Налог на имущество физических лиц отнесен ст.15 Налогового кодекса РФ (далее - НК РФ) к числу местных налогов, то есть он вводится в действие на территориях муниципальных образований в соответствии с НК РФ и соответствующими нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на данных территориях.

Плательщиками этого налога считаются физические лица - собственники имущества, признаваемого объектом налогообложения. Таким образом, применительно к жилым помещениям, находящимся в собственности физических лиц, налогоплательщиками выступают собственники этих помещений (домов, квартир и пр.) - граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства. Необходимо отметить, что объектом в данном случае будет жилое помещение само по себе, а не как источник доходов собственника этого помещения.

Если жилое помещение находится в общей долевой собственности нескольких физических лиц или физических лиц и организаций, налог будет платить каждый соразмерно своей доле. Это корреспондирует со ст.249 Гражданского кодекса РФ, которая гласит, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу.

Когда помещение находится в общей совместной собственности нескольких лиц, они равно отвечают за исполнение обязанности уплачивать налог в соответствующий бюджет, хотя по соглашению этих лиц плательщиком налога может быть одно из них<sup>2</sup>.

В том случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, а также имеются правоподтверждающие документы о государственной регистрации данного земельного участка, а при их отсутствии - документы, подтверждающие право собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме (документы о государственной регистрации прав, правоустанавливающие документы, поименованные в пункте 1 статьи 17 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"), то налогоплательщиками земельного налога должны признаваться собственники жилых и нежилых помещений этого дома. При этом налог должен исчисляться в порядке, предусмотренном статьей 392 Налогового кодекса.

Бремя содержания помещения может быть возложено на других лиц, организаций или государство в соответствии с существующими федеральными законами или в соответствии с договором.

Так, например, в порядке оказания помощи отдельным категориям граждан, имеющих в собственности жилое помещение, в силу их материального положения, физического состояния, заслуг перед

---

<sup>2</sup> В.А. Яговкина. Налогообложение жилых помещений // Горячая линия бухгалтера. - №8.2014.

государством - обязанности по содержанию жилых помещений, принадлежащих таким гражданам, берет на себя государство. Так же собственник жилого помещения может возложить обязанности по его содержанию на других лиц, при условии передачи им помещения во временное пользование или владение. Договор аренды - нередко предусматривает передачу обязанностей собственника по содержанию жилого помещения арендаторам, но не исключает ответственности собственника за такое содержание.

Статьями 41, 43 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты, которые несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире.

Собственники жилых помещений в многоквартирных домах как участники общей долевой собственности на общее имущество дома не только имеют права на общее имущество дома, но и несут обязанности по его содержанию и эксплуатации. Общее имущество многоквартирного дома принадлежит всем собственникам помещений в этом доме на праве долевой собственности, то есть каждому собственнику принадлежит доля в праве собственности на общее имущество дома. При этом величина доли каждого собственника пропорциональна размеру общей площади помещения, которым он владеет на правах собственности. Доля в праве на общее имущество многоквартирного дома следует судьбе права собственности на помещение, поэтому собственник помещения не может ни отчуждать ее, ни совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение. Он не вправе также осуществлять выдел своей доли в натуре (ст. 37 ЖК РФ). Обязанности собственника нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома регламентируются ст. 39 ЖК РФ. Законодатель квалифицировал эти расходы как обязательные и в императивном порядке установил, что доля участия в них собственника помещения определяется его долей в праве на общее имущество.

Таким образом, собственник квартиры, расположенной на первом этаже, все равно должен нести необходимые расходы по ремонту и техническому обслуживанию лифта, на котором он, скорее всего, не ездит, а собственник квартиры на последнем этаже все равно обременен расходами по устранению затопления водой подвала дома, хотя лично его это и не беспокоит.

Обязанность оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме услуг по содержанию общего имущества выражается во внесении ими

соответствующих платежей. Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются на основе учета единых правил и норм и обеспечивают возмещение издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонты, а также возмещение издержек на капитальный ремонт общего имущества (ст.169 ЖК РФ). Размер обязательных платежей каждого собственника помещения в многоквартирном доме на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрено право собственников помещений в многоквартирном доме изменить способ формирования фонда капитального ремонта в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в таком доме. В 2014 году в Российской Федерации введен новый порядок проведения капитального ремонта многоквартирных домов на основании региональной программы капитального ремонта каждого субъекта РФ. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу;

2) в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме (ч. 2 ст. 169 ЖК РФ).

В целях защиты жилищных прав граждан ст. 188 ЖК РФ предусмотрена ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с собственниками многоквартирного дома. Собственник помещения в многоквартирном доме должен своевременно вносить оплату содержания, технического обслуживания, ремонта общего имущества и коммунальных услуг. Срок внесения названных платежей устанавливается договором управления или товариществом собственников жилья, а также жилищным кооперативом.

Размер платы за содержание жилья и размер платы за ремонт жилья в жилищном фонде независимо от форм собственности устанавливаются дифференцированно в зависимости от общей площади жилого помещения и комплекса оказываемых услуг. Порядок возмещения расходов на капитальный ремонт жилья устанавливается Правительством РФ.

Собственник жилого помещения имеет право провести перепланировку или переустройство жилого помещения, но он должен в обязательном порядке предварительно получить согласие местной администрации. В большинстве случаев граждане о необходимости получения разрешения на перепланировку (переустройство) и о внесении изменений в технический паспорт жилого помещения узнают либо в случае подачи иска соседями либо при продаже жилого помещения. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. При этом собственник должен доказать, что произведённые изменения соответствуют требованиям к объектам капитального строительства не только по нормам СНиП 31-01-2003, но и другим техническим правилам и нормам. Важно предоставить заключение экспертизы, иначе в иске об узаконивании перепланировки (переустройстве) может быть отказано (Апелляционное определение Курского областного суда от 17.04.2013 по делу N 33-911/2013).

В наши дни распространён выкуп квартир и перевод их в нежилое помещение с коммерческой целью. Но при этом собственник, не получив 100% согласие всех собственников жилья, рискует потерять крупную сумму денег, потраченную на данную процедуру, так как законодатель установил именно такой способ перевода жилого помещения в нежилое.

В соответствии со ст.5 ФЗ № 261 от 23.11.2009 г. "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ" до 1 июля 2012 г. собственники помещений в многоквартирных домах обязаны обеспечить оснащение домов приборами учета воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

Таким образом, право собственности предполагает не только наличие прав, но и наличие обязанностей у собственника жилого помещения. Нарушение собственником своих обязанностей может привести к плачевным последствиям таким, как продажа его собственности с торгов или административное наказание в виде штрафа.

### 3.3 ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Собственник жилого помещения не должен допускать бесхозяйственного содержания жилого помещения, принадлежащего ему. Бесхозяйственное содержание жилого помещения может послужить основанием для прекращения права собственности.

Административным правонарушением будет являться бесхозяйственное обращение с жилым помещением, нарушающее соответствующие конкретные требования правил противопожарной безопасности или санитарно-эпидемиологических норм. Причинение вреда бесхозяйственным обращением с жилым помещением, предусматривает гражданско-правовую ответственность собственника. Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, например административной в виде предупреждения или штрафа (статьи 7.21, 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях), гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение (статья 293 ГК РФ)<sup>3</sup>.

Так, если жилое помещение, самовольно перепланированное или переустроенное, не будет приведено в прежнее состояние в указанный разумный срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения о сохранении помещения в переустроенном (перепланированном) состоянии принимает решение о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи денежных средств, с возложением на новых собственников обязанности по приведению жилого помещения в прежнее состояние.

Надо отметить, что сегодня обратиться взыскание на квартиру, находящуюся в собственности и являющуюся единственным пригодным для проживания помещением, сегодня практически невозможно - это не позволяет сделать процессуальное законодательство (ст.446 ГПК РФ). Единственным исключением, появившемся в конце декабря 2004 года, является случай, когда жилое помещение является предметом ипотеки (Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 194-ФЗ "О внесении изменений в статью 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации").

---

<sup>3</sup> Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 г. Москва от "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" // 8 июля 2009 г. "РГ" - Федеральный выпуск №4947.

Постановлением от 14 мая 2012 года N 11-П Конституционный Суд дал оценку конституционности положения абзаца второй части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Заявителями оспаривалось законоположение, определяющее виды имущества, принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, и относящее к такому имуществу жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного в оспариваемом абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Согласно вынесенному Конституционным Судом решению установленный оспариваемым законоположением имущественный (исполнительский) иммунитет в отношении принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности жилого помещения (его частей) должен распространяться на жилое помещение, которое по своим объективным характеристикам (площадь помещения - общая и жилая, его конструктивные особенности, рыночная стоимость и т.д.) является разумно достаточным для удовлетворения конституционно значимой потребности в жилище как необходимом средстве жизнеобеспечения. Обращение взыскания на такое жилое помещение, если оно является для указанных лиц единственным пригодным для постоянного проживания, должно осуществляться на основании судебного решения и лишь в том случае, если судом будет установлено не только одно лишь формальное соответствие жилого помещения критериям, позволяющим преодолеть в отношении него имущественный (исполнительский) иммунитет, но и несоразмерность доходов гражданина-должника его обязательствам перед кредитором (взыскателем) и отсутствие у него иного имущества, на которое может быть обращено взыскание.

#### 4. ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В РАМКАХ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

##### 4.1 СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ



Гражданское законодательство стоит на страже прав собственника жилого помещения и, в случае их нарушения, направлено на восстановление и защиту прав и интересов их обладателей. Право собственности в субъективном смысле по выражению Ю.К. Толстого это мера юридической власти собственника над своим имуществом, то есть это юридически обеспеченная возможность лица осуществлять правомочия владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему вещью.

Мы полностью согласны с мнением Е.А. Суханова, что гражданско-правовая защита права собственности и иных вещных прав применяется только к случаям их нарушения. Она представляет собой совокупность гражданско-правовых способов, которые применяются к нарушителям отношений, оформленных с помощью вещных прав.

Аналогичное понятие защиты права собственности и иных вещных прав дается в трудах Ю.К. Толстого и А.П. Сергеева, под которым понимается совокупность предусмотренных гражданским законодательством средств, применяемых в связи с совершенными против этих прав нарушениями и направленных на восстановление или защиту имущественных интересов их обладателей.<sup>1</sup>

Данные средства разделяются на вещно-правовые и обязательственно-правовые, которые строятся на основании правовых норм. Вещно-правовые средства непосредственно направлены на защиту прав собственности (в нашем случае, на жилое помещение), которые имеют право восстановления законного распоряжения, пользования и владения данным имуществом или устранить незаконные препятствия в реализации вышесказанных прав. К таким средствам защиты прав собственности можно отнести:

- а) иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск);
- б) иск об устранении нарушений, не соединенных с лишением владения (негаторный иск);
- в) иск о признании права собственности.

К обязательственно-правовым средствам можно отнести:

- а) иск о возмещении материального ущерба собственнику;
- б) иск о возврате имущества, которое предоставляется в пользование другому лицу по договору.

Также существуют средства защиты, которые не относятся ни к вещно-правовым, ни к обязательственно-правовым, но вытекают из различных институтов гражданского права.

К таким средствам защиты можно отнести:

а) иски о защите имущественных прав собственника, признанного безвестно отсутствующим или объявленного умершим, в случае его явки (ст. 43, 46 ГК РФ);

б) иски о защите интересов сторон в случае признания сделки недействительной (ст. 167-180 ГК РФ);

в) иски об ответственности залогодержателя (ст. 344 ГК РФ) и т.д.

И гражданско-правовые средства, которые направлены на защиту интересов собственника при прекращении права собственности по основаниям, предусмотренным в законе.

К данным средствам относятся гарантии, установленные государством на случай обращения в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация). Национализация может проводиться только на основании специально принятого закона. В качестве лица, обязанного возместить убытки выступает государство, а все споры о возмещении убытков разрешаются судом (ст. 306 ГК РФ).

Обязательная выплата стоимости имущества предусматривается законом при изъятии в интересах общества по решению государственных органов в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер (реквизиция). При изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 279-283 ГК РФ, ст. 32 ЖК РФ) и в некоторых других случаях.

Единственным органом, уполномоченным решать споры о праве собственности на недвижимость, является суд. Каждый случай рассмотрения подобных споров отнимает много времени и нуждается в приложении больших усилий. Судебные разбирательства споров о праве собственности на жилые помещения считаются одними из наиболее сложных, а потому требуют внимательности и знания всех тонкостей законодательства. Лучшим выходом перед составлением такого важного документа, как исковое заявление, следует считать обращение за правовой помощью к профессиональному юристу.

Арбитражно-процессуальный кодекс Российской Федерации регламентирует: к экономическим спорам, решение которых относится к компетенции арбитражных судов, относится и рассмотрение вопросов о праве собственности на жилое помещение.

Конституция Российской Федерации гарантирует каждому свободу экономической деятельности, включая свободу договоров, право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, признание и защиту,

включая судебную, указанных прав и свобод, реализуемую на основе равенства всех перед законом и судом (статья 8; статья 19, части 1 и 2; статья 35, части 1 и 2; статья 45, часть 1; статья 46, часть 1).

Согласно Конституции Российской Федерации в России как социальном государстве, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека (статья 7, часть 1), каждый имеет право на жилище, а органы государственной власти и органы местного самоуправления создают условия для его осуществления (статья 40, части 1 и 2). Соответственно, правовое регулирование отношений по владению, пользованию и распоряжению объектами жилищного фонда - исходя из конституционных целей социальной политики Российской Федерации, обусловленных признанием высшей ценностью человека, его прав и свобод, которыми определяются смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и которые обеспечиваются правосудием (статьи 2 и 18 Конституции Российской Федерации), - должно осуществляться таким образом, чтобы гарантировать гражданам соблюдение конституционного права граждан на жилище.

По смыслу приведенных положений Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с положениями ее статей 17 (часть 3) и 55 (части 1 и 3), необходимость ограничений федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения жилым помещением предопределяется целями защиты конституционно значимых ценностей, в том числе прав и законных интересов других лиц. Это означает, что регламентация права собственности на жилое помещение, как и прав и обязанностей иных лиц, законно владеющих и пользующихся жилым помещением, в том числе при переходе права собственности на него, должна осуществляться на основе баланса интересов всех участников соответствующих правоотношений (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 3 ноября 2006 года N 455-О).

Конституция Российской Федерации гарантирует каждому свободу экономической деятельности, включая свободу договоров, право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, признание и защиту указанных прав и свобод, в том числе судебную защиту, реализуемую на

основе равенства всех перед законом и судом (статья 8; статья 19, части 1 и 2; статья 35, части 1 и 2; статья 45, часть 1; статья 46, часть 1) <sup>4</sup>.

На примерах судебной практики рассмотрим способы защиты прав собственника на жилое помещение.

1. Наиболее распространёнными в судах рассматриваются дела о разделе имущества, в том числе жилого помещения, между супругами. При этом, оба супруга могут быть собственниками одного жилого помещения, но трудность возникает в случае, если доли не выделены в натуре. А если собственник один, но имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право проживания в судебном порядке может быть сохранено за таким лицом на срок, указанный в судебном решении. Кроме того, суд вправе обязать собственника обеспечить бывших членов семьи иным жилым помещением по их требованию, в случае если он исполняет в их пользу алиментные обязательства.

Следует иметь в виду, что, на основании п. 1 ст. 39 СК РФ, при разделе общего имущества бывших супругов и определении долей в данном имуществе доли супругов признаются одинаковыми для обоих супругов, если же иное не предписано договором между супругами.

Согласно п. 2 ст. 39 СК РФ суд правомерен отказать в равенстве супругов в их общей собственности исходя из интересов несовершеннолетних детей или в том случае, если другой супруг не получал длительное время по неуважительным причинам доходов или растрачивал общее нажитое имущество в ущерб своей семье.

Невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон. Разрешая такое требование, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования (п.37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации".)

<sup>4</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 24. 03.2015 N 5-П "По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева" // СПС КонсультантПлюс.

Не может быть передана в пользование одного из собственников часть жилого помещения, если его использование будет нарушать права других собственников. Так, невозможно передать в пользование комнату, которая является проходной и использование которой будет невозможно без использования комнаты другого собственника для прохода (Определение Верховного Суда РФ от 21.10.2014 N 5-КГ14-109.)

Согласно п.2 ст.247 ГК РФ при отсутствии объективной возможности предоставления в пользование истцу части имущества пропорционально его доле в праве собственности от ответчика можно потребовать возмещения (компенсации) тех реальных потерь, которые понес истец в связи с невозможностью реализовать свое право на владение и пользование соответствующей частью имущества (например, Определение Московского городского суда от 30.04.2014 N 4г/9-3473/2014). Сумма компенсации в подобных случаях чаще всего состоит из рыночной стоимости принадлежащей истцу доли, размер которой определяется либо соглашением сторон, либо заключением эксперта.

2. В законодательстве о недвижимости введены нормы о защите интересов добросовестного приобретателя жилого помещения. ФЗ от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" дополнен ст.31.1 Согласно указанному дополнению собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации. Размер данной компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб, но не может превышать один миллион рублей.

Разовая компенсация за счет казны Российской Федерации может быть предоставлена добросовестному приобретателю, от которого жилое помещение истребовано, но возмещение причиненного ему вреда не осуществлено по не зависящим от него причинам<sup>5</sup>.

Проблема защиты прав добросовестного приобретателя давно обсуждается в юридической прессе. Она получила освещение в Постановлении Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. N 6-П. Установление возможности денежной компенсации для потерпевших лиц представляет собой достаточно гуманное и демократичное решение. Как видно из приведенной нормы, возможность требовать такой компенсации

---

<sup>5</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 04. 06.2015 N 13-П "По делу о проверке конституционности положений статьи 31. 1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в связи с жалобой граждан В.А. Князик и П.Н. Пузырина".

предоставлена независимо от субъектного состава, имущественного положения потерпевшего лица, наличия у него другого благоустроенного жилого помещения. Представляется, что в подобных случаях наиболее уязвимыми остаются малоимущие граждане, а также граждане, которые в такой ситуации лишаются единственного пригодного для проживания жилого помещения. Не следовало ли бы законодателю ограничиться защитой интересов именно указанной категории малоимущих граждан?

Возложение обязательства на государство по выплате денежной компенсации в какой-то мере повторяет принятую и впоследствии отмененную норму п.3 ст.30 Закона РСФСР "О собственности в РСФСР", согласно которой ущерб, нанесенный собственнику преступления, возмещается государством по решению суда. Требования о возмещении ущерба большого числа граждан были удовлетворены решениями судов, однако далеко не многие получили соответствующую компенсацию. Эта норма в 90-е годы так и не была в полной мере реализована и в дальнейшем была отменена. Остается надеяться, что заложенные в ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" новеллы будут иметь надежную финансовую основу и защитят интересы "потерпевших" владельцев жилых помещений.

3. Права лиц, проживающих на основании завещательного отказа и договора пожизненного содержания с иждивением.

Нормы о завещательном отказе традиционны для отечественного гражданского права. Они не исключались из Гражданского кодекса даже в эпоху советского права. Согласно п.2 ст.1137 ГК РФ на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью. Указанное право пользования, по мнению большинства цивилистов, имеет вещные признаки (оно абсолютно, может быть пожизненным, безвозмездно, следует за вещью и др.).

Однако правила ст. 33 ЖК РФ сужают права лица, пользующегося жилым помещением по завещательному отказу. Во-первых, П.В. Крашенинников отмечает, что право пользования жилым помещением лицами, которые проживают в нем на основании завещательного отказа, в случае прекращения права собственности на жилье также прекращается. Нового собственника жилого помещения нельзя обязать предоставить это помещение в пользование иным лицам, поскольку завещатель вправе давать указания только своим наследникам, а не другим собственникам. То есть у этого права отсутствует так называемое "право следования".

Во-вторых, буквальное толкование ч.2 ст.33 ЖК РФ свидетельствует о том, что "правом безвозмездного пользования жилым помещением завещатель может наделить только недееспособного отказополучателя". Более того, им делается вывод о том, что в силу ЖК институт завещательного отказа лишен присущих ему гражданско-правовых признаков.

Содержание права пользования жилым помещением в силу договора пожизненного содержания с иждивением схоже с правом пользования в силу завещательного отказа (если иное не предусмотрено договором пожизненного содержания с иждивением - ст.34 ЖК РФ). Регламентация договора пожизненного содержания с иждивением осуществляется параграфом 4 гл.33 ГК РФ.

Общая специфика указанных прав пользования жилым помещением заключается в том, что их субъекты пользуются жилым помещением наравне с собственником. Полагаем, что в данном случае также применимы высказанные нами предложения относительно правомочий и обязанностей членов семьи собственника жилого помещения.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В части 1 ст. 30 Жилищного кодекса РФ закреплено, что собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, которые установлены Кодексом. Отметим, что в ст.288 ГК РФ содержание права собственности на жилое помещение также раскрывается через правомочия владения, пользования и распоряжения, но при этом указывается, что в соответствии с его назначением. Таким образом, Жилищный кодекс ограничивает права собственника на жилое помещение двумя категориями: назначением жилого помещения и пределами его использования. Осуществляя свои полномочия, собственник руководствуется своей волей и теми рамками, которые устанавливает закон, то есть собственник при осуществлении своих полномочий не должен нарушать уровень свободы третьих лиц.

Таким образом, можно сделать вывод, что пределы использования жилого помещения - это предусмотренные Жилищным кодексом запреты в отношении реализации правомочий владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Кроме того, по всей видимости, категория "пределы использования" должна пониматься в широком смысле, то есть как пределы осуществления права собственности, а не только применительно к правомочию пользования. Пределы использования вытекают из различных норм ЖК РФ, например, о правах и обязанностях собственника жилого помещения, порядке осуществления перепланировки и переоборудования, перевода жилого помещения в нежилое помещение и т.п.

Применительно к правоотношениям по поводу купли-продажи жилого помещения положение статьи 35 (часть 1) Конституции Российской Федерации, согласно которому право частной собственности, а следовательно, и право собственности на жилое помещение, приобретенное с публичных торгов и обремененное правом проживания бывших членов семьи предыдущего собственника весьма существенно ограничивает возможности собственника жилого помещения и его правопреемников по использованию такого помещения. Несмотря на то, что приобретатели обремененного правом проживания помещения должны быть проинформированы продавцом об объеме передаваемых им полномочий и обо всех лежащих на жилом помещении обременениях, а иначе согласно п.1 ст.460 ГК РФ приобретатель вправе требовать уменьшения цены либо расторжения договора купли-продажи, полагаем, что законом преднамеренно создается конфликтная



ситуация между собственником жилого помещения и перечнем лиц, сохраняющих право пользования этим жилым помещением, поскольку в жилом помещении теперь должны совместно проживать абсолютно чужие и незнакомые люди. По сути, жилое помещение продаётся вместе с людьми! Считаю недопустимой данную ситуацию, закреплённую законодательно, и необходимости внесения изменений в законодательство с отменой указанных обременений, поскольку установленное п.1 ст.558 ГК РФ требование о необходимости включения в договор продажи жилого помещения в качестве его существенного условия перечня лиц, которые сохраняют в соответствии с законом право пользования этим помещением, не обеспечивает стабильности жилищных и имущественных отношений.

Большая часть норм Жилищного кодекса РФ, регулирующих отношения, возникающие из права собственности и других вещных прав на жилые помещения, востребована правоприменительной практикой и соответствует современным социально-экономическим условиям. Вместе с тем, к сожалению, законодателем не во всех случаях найдена золотая середина в формировании норм о регулировании вещных прав на жилые помещения. В частности, требуют изменения некоторые положения жилищного законодательства о приватизации общежитий, целевом использовании жилого помещения, защите прав добросовестного приобретателя. Кроме того, представляется, что ограниченные вещные права на жилые помещения в Жилищном кодексе не получили должного правового оформления.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные правовые акты и иные акты органов государственной власти Российской Федерации:

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 05.05.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2014) // СПС "КонсультантПлюс".
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // СПС "КонсультантПлюс".
3. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2014) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.01.2015) // СПС "КонсультантПлюс".
4. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.12.2014) // СПС "КонсультантПлюс".
5. "Семейный кодекс Российской Федерации" от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 30.11.2011) // СПС "КонсультантПлюс".
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" // Бюллетень Верховного Суда РФ, N 9, 2009 // СПС "КонсультантПлюс".
7. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.11.2011) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".
8. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 01.07.2011) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СПС "КонсультантПлюс".
9. Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 16.10.2012) "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".
10. Приказ Росрегистрации от 06.08.2007 N 176 "Об утверждении Методических рекомендаций об особенностях государственной регистрации прав граждан на жилые помещения, приобретаемые на основании договоров передачи в собственность жилых помещений" // СПС "КонсультантПлюс".
11. Приказ Минюста РФ от 06.08.2001 N 233 (ред. от 24.12.2004, с изм. от 15.12.2008) "Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 16.08.2001 N 2881) // СПС "КонсультантПлюс".

Монографии, учебная литература, статьи в периодических изданиях:

12. Шешко Г.Ф. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" // Юридическая литература. 2011.
13. Бобровская О.Н. Право собственности на жилые помещения в проекте Гражданского кодекса Российской Федерации // Гражданское право. 2011. N 2. С.17 - 19.
14. Карпухин Д.В. Нормативные и правоприменительные аспекты определения понятия "жилое помещение" // Жилищное право. 2010. N 9. С.95 - 102.
15. Карпухин Д.В. Приобретательная давность как основание возникновения права собственности на жилое помещение // Жилищное право. 2011. N 1. С.29 - 38.
16. Крашенинников П.В. Жилищное право. 7-е изд., перераб. и доп. // М.: Статут, 2010. 413 с.
17. Макеев П.В. К вопросу о видах жилых помещений // Жилищное право. 2011. N 4. С.83 - 89.
18. Макеев П.В. О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2010. N 6. С.44 - 47.
19. Мозолин В.П. Модернизация права собственности в экономическом измерении // Журнал российского права. 2011. N 1. С.26 - 30.
20. Полякова Е.М. Соотношение способов защиты права собственности и видов исков // Бюллетень нотариальной практики. 2011. N 1. С.21 - 25.
- Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. // М.: Статут, 2010. 893 с.
21. Тихомиров М.Ю. Собственность и иные вещные права на жилые помещения: практическое пособие. // М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. 109 с.