

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(Национальный исследовательский университет)»  
Институт открытого и дистанционного образования  
Кафедра «Современные образовательные технологии»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Заведующий кафедрой  
\_\_\_\_\_ А.В. Прохоров  
\_\_\_\_\_ 2020 г.

Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
ЮУрГУ – 40.03.01.2020.11327. ВКР

Руководитель работы  
преподаватель кафедры СОТ  
\_\_\_\_\_ С.П. Салькова  
\_\_\_\_\_ 2020 г.

Автор работы  
студент группы ДО–560  
\_\_\_\_\_ Е.А. Лазарев  
\_\_\_\_\_ 2020 г.

Нормоконтролер  
ст. преподаватель кафедры СОТ  
\_\_\_\_\_ Е.Н. Бородина  
\_\_\_\_\_ 2020 г.

Челябинск 2020

## АННОТАЦИЯ

Лазарев Е.А. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. – Челябинск: ЮУрГУ, 2020, ДО–560, 52 с., библиогр. список – 52 наим., 10 л. плакатов ф. А4.

Объектом проведенного исследования являются общественные отношения регламентирующие право собственности и иные вещные права на жилые помещения в России.

Целью данной выпускной квалификационной работы является комплексное правовое исследование важнейших аспектов регулирования права собственности и других вещных прав на жилые помещения в России.

В работе дано понятие праву собственности, определены субъекты и объекты права собственности на жилые помещения; исследован порядок приобретения и прекращения права собственности на жилые помещения; установлены существующие ограничения права собственности; проанализированы права и обязанности собственника жилого помещения; определен порядок защиты права собственности на жилые помещения; рассмотрены вещные права иных лиц на жилые помещения; разработаны рекомендации по совершенствованию действующего законодательства в области регулирования права собственности и иных вещных прав на жилые помещения.

Результаты работы имеют практическую значимость, содержат выводы, практические рекомендации и предложения автора по совершенствованию норм гражданского права, касающихся права собственности и других вещных прав на жилые помещения.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ.....	8
1.1 Понятие, приобретение, ограничение и прекращение права собственности на жилые помещения.....	8
1.2 Права и обязанности собственника жилого помещения.....	15
1.3 Защита права собственности на жилые помещения.....	20
2 ВЕЩНЫЕ ПРАВА ИНЫХ ЛИЦ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ.....	27
2.1 Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения.....	27
2.2 Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу.....	33
2.3 Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением.....	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	45
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	49

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Вопрос прав человека на жилое помещение является важным и на это указывает тот факт, что само государство – Российская Федерация – выделило его в разряд важных и приоритетных. Это выражается в закреплённости данного права в основном законе Российской Федерации – Конституции, которая гарантирует человеку право на жилище (ст. 40 Конституции Российской Федерации) [1], а также в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) [2] и Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – ЖК РФ) [6], в связи с чем, была выбрана тема для исследования «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения в России».

По мере осуществления в нашей стране экономических преобразований и, в особенности, благодаря бесплатной приватизации жилищного фонда, а также наделению правом собственности членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, выплативших паевые взносы, значительное количество российских граждан стали собственниками жилья. Жилые помещения все чаще стали выступать объектами экономического оборота. Новые отношения потребовали адекватного правового регулирования.

В виду того, что изучаемая тема очень обширна, а также урегулирована сразу несколькими отраслями права, в работе акцентировано внимание на наиболее важных аспектах, а также представлены материалы из судебной практики.

В современный период времени действующее законодательство динамично развивается, вносятся изменения, в частности, в действующий ГК РФ, поэтому в теории и практике возникают различные правовые коллизии, которые требуют адекватного юридического анализа.

Целью данной выпускной квалификационной работы является комплексное правовое исследование важнейших аспектов регулирования права собственности и других вещных прав на жилые помещения в России.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- дать понятие праву собственности;
- определить субъекты и объекты права собственности на жилые помещения;
- исследовать порядок приобретения и прекращения права собственности на жилые помещения;
- установить существующие ограничения права собственности;
- проанализировать права и обязанности собственника жилого помещения;
- определить порядок защиты права собственности на жилые помещения;
- рассмотреть вещные права иных лиц на жилые помещения;
- разработать рекомендации по совершенствованию действующего законодательства в области регулирования права собственности и иных вещных прав на жилые помещения.

Объектом проведенного исследования являются общественные отношения регламентирующие право собственности и иные вещные права на жилые помещения в России.

Предметом исследования является совокупность законодательных актов, судебной практики, теоретические источники, регулирующие институт права собственности и иные вещные права на жилые помещения в России.

Методологическую основу исследования составили общенаучные методы познания: диалектический, метод сравнительного исследования, а также специально-юридические методы исследования: формально-юридический, изучение и обобщение судебной практики.

При написании выпускной квалификационной работы использовались научные труды таких авторов, как Бобровская О.Н., Карпухин Д.В., Тихомиров М.Ю., Трофимова Г.А. и др.

Нормативно-правовую базу исследования составляют положения Конституции РФ, федеральные нормативные правовые акты, а также правоприменительная практика.

Данная выпускная квалификационная работа состоит из введения, двух глав, заключения и библиографического списка.

## 1 ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

### 1.1 Понятие, приобретение, ограничение и прекращение права собственности на жилые помещения

Собственность – это отношение между различными субъектами гражданского права по поводу материальных предметов, имущества, вещей. В данных отношениях один из субъектов относится к этому имуществу как к своему, для остальных оно будет чужим.

Право собственности – это система правовых норм, закрепляющих отношения собственности на средства производства и предметы потребления.

Основным законодательным актом по данным вопросам является ГК РФ, часть 1, раздел 2 «Право собственности и другие вещные права», которая вступила в силу с 1 января 1995 г.

Право собственности может быть рассмотрено в объективном и субъективном смысле. В первом случае речь идет о юридическом институте – совокупности правовых норм, значительная часть которых, имея гражданско-правовую природу, входит в подотрасль вещного права.

Однако в институт права собственности включаются не только гражданско-правовые нормы. Он охватывает все нормы права, закрепляющие (признающие), регулирующие и защищающие принадлежность вещей конкретным лицам. К ним, следовательно, относятся не только соответствующие нормы гражданского права, но и определенные предписания конституционного и административно-правового характера, и даже некоторые уголовно-правовые правила, устанавливающие принадлежность имущества определенным лицам, закрепляющие за ними известные возможности его использования и предусматривающие юридические способы охраны прав и интересов собственников.

Иначе говоря, право собственности в объективном смысле представляет собой не гражданско-правовую, а комплексный (многоотраслевой) институт права, в котором, однако, преобладающее место занимают гражданско-правовые нормы. Эти последние в совокупности охватываются понятием права собственности как гражданско-правового института, входящего в общую, единую систему гражданско-правовых норм.

В субъективном смысле право собственности, как и всякое субъективное право, есть возможность определенного поведения, дозволенного законом управомоченному лицу. С этой точки зрения оно представляет собой наиболее широкое по содержанию вещное право, которое дает возможность своему обладателю – собственнику и только ему определять характер и направления использования принадлежащих ему вещей, осуществляя над ними полное хозяйственное господство и устраняя или допуская других лиц к их использованию [17, с.54].

Вместе с тем в отношениях собственности, как уже отмечалось, тесно переплетаются две их стороны: «благо» обладания имуществом и получения доходов от его использования и «бремя» несения связанных с этим расходов, издержек и риска. Поэтому ст. 210 ГК РФ специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества, если

только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества – на нанимателя, управление имуществом банкрота – на конкурсного управляющего и т. д.).

Собственник несет также риск случайной гибели или порчи своего имущества, т. е. его утраты или повреждения при отсутствии чьей-либо вины в этом (ст. 211 ГК РФ). По сути этот риск также составляет часть указанного выше бремени собственника. Перенос риска случайной гибели или порчи имущества на других лиц возможен по договору собственника с ними (например, по условиям конкретного арендного договора или по договору страхования), а также в силу указания закона (в частности, такой риск может нести опекун как доверительный управляющий имуществом собственника-подопечного).

Таким образом, можно сказать, что право собственности как субъективное гражданское право есть закрепленная законом возможность лица по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, одновременно принимая на себя бремя и риск его содержания.

Субъекты, объекты и содержание вещных прав, основания их возникновения и прекращения, а также правила их защиты определяются ГК РФ. Осуществление вещных прав регулируется данным кодексом, а в случаях, предусмотренных им, – также иными законами (п. 3 ст. 221 ГК РФ).

ЖК РФ в ст. 4 указывает, что участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Исходя из целевого назначения жилья, можно сделать вывод о том, что граждане – собственники жилых помещений вправе использовать его, как для личного проживания, так и для сдачи по договору найма жилого помещения гражданам или по договору аренды организациям, тогда как государственные и муниципальные образования, а также юридические лица – только для сдачи по договору найма либо аренды. Это объясняется тем, что как у юридического лица, так и у публичного образования нет и не может быть собственной жилищной потребности, они не могут сами использовать жилища по прямому назначению. Юридические лица, некоторых организационно-правовых форм, участвуя в гражданском обороте, в соответствии с законом не являются носителями права собственности. Таким организациям имущество, в том числе и жилье, принадлежит на иных вещных правах. Государственным и муниципальным предприятиям жилые помещения могут принадлежать на праве хозяйственного ведения, казенным предприятиям и учреждениям – на праве оперативного управления [12, с.9].

Под жилыми помещениями жилищное законодательство понимает не только жилые (в том числе многоквартирные) дома и коттеджи (дачи), приспособленные для постоянного проживания, но и отдельные квартиры и иные жилые помещения (например, отдельные изолированные комнаты в квартирах), зарегистрированные в этом качестве в государственных органах, осуществляющих учет такого рода недвижимостей (обычно в территориальных бюро технической инвентаризации – БТИ), в том числе служебные и ведомственные, а также «специализированные

дома» и служащие аналогичным целям помещения – общежития, гостиницы приюты, дома маневренного фонда (предназначенные для расселения граждан при капитальном ремонте домов), специальные дома для одиноких престарелых граждан, дома интернаты для инвалидов, ветеранов и др.

Каждый гражданин может бесплатно получить в собственность занимаемое им жилое помещение в домах государственного или муниципального жилищного фонда только один раз. Объектом приватизации не могут быть аварийные жилые помещения, а также жилые помещения в общежитиях, закрытых военных городках и служебные (решения о приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир могут быть приняты их собственниками или уполномоченными ими органами). При этом могут возникнуть отношения общей (долевой или совместной) собственности граждан на приватизированные в таком порядке жилые помещения.

Граждане могут приобретать жилье в собственность и по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (строительство жилых домов или участие в его финансировании, на основании договоров ренты, мены, дарения, аренды с выкупом, полной оплаты стоимости кооперативного жилья, получение жилья в порядке наследования и т. д.) [38, с.87].

Находящееся в собственности граждан жилье не ограничивается по количеству, размерам и стоимости. Жилые помещения рассматриваются законом в качестве разновидностей недвижимого имущества. Поэтому в соответствии со ст. 131 ГК РФ право на них подлежит обязательной государственной регистрации, имеющей правоустанавливающее значение. Собственники жилья вправе использовать его по целевому назначению с соблюдением требований законодательства и интересов других лиц, в том числе совершать сделки по его отчуждению, залогу, аренде, передавать по наследству, а также вселять в принадлежащие им жилые помещения других граждан в качестве членов своих семей.

Жилые помещения, как и земельные участки, также имеют строго целевое назначение. Такой подход закона обусловлен сохраняющимся недостатком жилья и его особой социальной значимостью. Жилые помещения предназначены исключительно для проживания граждан, а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих вещей. Таким образом, не допускается сдача жилых помещений внаем под различные офисы, конторы, склады, размещение в них промышленных, кустарных и иных производств, а также их продажа или иное отчуждение для указанных целей без предварительного перевода этих помещений в категорию нежилых, т. е. без изменения их целевого назначения (что в свою очередь требует соответствующей перерегистрации их в органах, осуществляющих учет данного вида недвижимости). Гражданин – собственник жилого дома, приватизированной квартиры или иного жилого помещения вправе использовать их для личного проживания и проживания членов его семьи, а также отчуждать эти вещи и сдавать их во временное пользование другим лицам лишь для аналогичных целей.



Вместе с тем, несмотря на законодательное признание квартир и комнат в многоквартирном жилом доме самостоятельными недвижимыми вещами, они, как уже отмечалось, ни фактически, ни юридически не приспособлены к тому, чтобы быть самостоятельными объектами недвижимости. Возникающие при этом противоречия и проблемы приводят к выводу о том, что законодательное объявление их недвижимостями – самостоятельными объектами гражданских правоотношений – в действительности представляет собой юридическую фикцию, вызванную к жизни остротой жилищной проблемы и определенными недостатками законодательства [25, с.45].

Для обеспечения нормальной эксплуатации квартир в многоквартирных жилых домах закон вынужден признать за их собственниками долю в праве на общее имущество дома – лестничные площадки, лифты, чердаки и подвалы, санитарно-техническое и иное оборудование и т. п. При этом таким собственникам жилья запрещено отчуждать свою долю в праве на общее имущество жилого дома и совершать иные действия, влекущие передачу этой доли, отдельно от права собственности на жилье [16, с.78].

По сути это означает, что соответствующая доля в праве собственности на указанное общее имущество всегда следует судьбе права собственности на жилье, будучи неразрывно с ним связанной. Однако квалификация этих отношений как режима главной вещи и принадлежности была бы ошибочной, ибо главной вещью в отношении общих частей дома, разумеется, является сам дом, а не отдельные квартиры (а доля в праве собственности не является вещью).

Под правом собственности лица на жилое помещение понимается основанная на законе присвоенность конкретным лицом конкретного жилого помещения, влекущая его отчуждение от всех иных лиц и предоставляющая возможность господства над жилым помещением с корреспондирующей необходимостью несения бремени его содержания.

Право собственности на жилое помещение возникает у лица по разным основаниям. В качестве основных из них могут быть названы:

- строительство жилого дома;
- инвестирование в строительство квартиры в многоквартирном доме.

Приобретение жилого помещения возникает в результате совершения следующих гражданско-правовых сделок:

- купли-продажи;
- ренты;
- мены;
- дарения;
- получение жилья по наследству и т. п.

Исходя из основных положений ЖК РФ основаниями для возникновения или изменения жилищно-правовых отношений являются:

- договоры и иные сделки, предусмотренные федеральным законом, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные федеральным законом, но не противоречащие ему;

- акты государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- судебные решения, установившие жилищные права и обязанности;
- как результат приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- членство в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- действия (бездействие) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Законом закреплено правило об обременении жилых помещений строго целевым назначением: они предназначены для проживания граждан (абз. 1 п. 2 ст. 288 ГК РФ).

Ограничения права собственности на жилые помещения основываются на нормах материального права, когда субъекты гражданско-правовых отношений устанавливают ограничения для одной из сторон соглашения как при заключении договоров ипотеки, пожизненного содержания с иждивением, найма жилья и некоторых других, так и на нормах процессуального характера, в случаях арестах и при других мерах по обеспечению иска.

Пример из судебной практики.

18.10.2018 было возбуждено уголовное дело № в отношении неустановленного лица по ч.4 ст.159 Уголовного Кодекса Российской Федерации (далее – УК РФ) [5] по заявлениям Ш., К., Г., С., ... касающимся заключения договора на долевое участие в строительстве жилого дома. Согласно договора на долевое участие в строительстве жилого дома от 10.08.2016, заключенного между ООО «С» и ООО ССК «М», послужившего предпосылкой для совершения мошеннических действий в отношении квартир № №. 08.05.2019 следователь М. обратился в суд с ходатайством о наложении ареста на квартиры № №, в отношении которых велось следствие, что повлекло ограничение права собственности собственникам жилых помещений, гарантированное Конституцией РФ [48].

Судебные ограничения права собственности на жилье возникают в случаях оспоримости права собственности на жилье, т. е. когда право на жилое помещение поставлено под сомнение. Это могут быть иски о расторжении или изменении договора купли-продажи, мены, дарения, о признании недействительным обмена жилыми помещениями. В случае таких споров до разрешения судом вопроса о праве на жилое помещение правомочие распоряжения будет ограничено.

Жилые помещения это недвижимое имущество. Право собственности на недвижимость, его возникновение, ограничение, переход к другому лицу и прекращение подлежит государственной регистрации. При разрешении в суде споров, связанных с возникновением или прекращением права собственности на жилые помещения, суды должны исходить из того, что до государственной регистрации права собственности покупатель по договору купли-продажи жилого

помещения, исполненного сторонами, не вправе распоряжаться этим имуществом, поскольку право собственности на него до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

С принятием части первой ГК РФ в российском законодательстве впервые появилась норма, позволяющая лишать права собственности на жилое помещение за нарушения, связанные с его содержанием (ст. 293 ГК РФ).

Прекращение права собственности на бесхозно содержимое жилое помещение – крайняя мера, сопряженная с необходимостью обеспечения целого комплекса гарантий защиты интересов собственников [18, с.39]. При попытках обобщить современную судебную практику по данному вопросу ученые констатируют, что суды сегодня не решаются, не отваживаются лишать граждан ни такого ограниченного вещного права, как право проживания, вытекающего из договора социального найма жилого помещения, ни тем более права собственности на жилое помещение [42, с.19]. Действительно, суды зачастую отказывают в удовлетворении требований о принудительном прекращении права собственности на бесхозно содержимое жилое помещение, ссылаясь на недоказанность использования ответчиком жилого помещения не по назначению [45], принимая во внимание отсутствие вины нарушителя и уважительные причины бесхозного содержания жилища [46], учитывая принятие собственником определенных мер по устранению выявленных нарушений в части приведения жилого помещения в надлежащее состояние (даже если такие меры приняты не в полном объеме) [47].

Пример из судебной практики.

Заявительница Храмцова Н.И. обратилась в суд с заявлением о признании бездействия Администрации р.п. Краснокаменск незаконным.

В заявлении указала, что она проживает в р.п.Краснокаменск в многоквартирном доме по адресу: <адрес> на третьем этаже. На пятом этаже в этом же подъезде – квартиру № 13 занимает Кучеренко С.Н.. Ранее эту квартиру занимала ФИО1. Она более-менее следила за состоянием квартиры. Кучеренко С.Н. – фактически принял наследство после смерти матери ФИО1.

С этого времени он не стал следить за жилым помещением, не платит за квартиру.

Пользуясь квартирой, он относится к ней бесхозно, нарушая законные права соседей – использует жилье не по назначению, производит разрушение как своего жилья, так и соседей. Он неоднократно «затоплял» ниженаходящиеся квартиры до первого этажа, поэтому ниже живущие собственники квартир неоднократно устно и письменно обращались в Администрацию с тем, чтобы к Кучеренко были предприняты меры предупреждения такого поведения. Но Администрация не предприняла никаких мер к предупреждению Кучеренко С.Н.. По жалобе ФИО2, проживающего на 4-м этаже в 2010 году сообщила, что у Администрации нет денежных средств, чтобы предпринять какие-либо меры к Кучеренко С.Н. и они не будут ничего предпринимать.

Руководствуясь ст.ст. 194–198 Гражданского процессуального кодекса (далее – ГПК РФ) суд решил признать незаконным бездействие Администрации

р. п. Краснокаменск Курагинского района в отношении Кучеренко С.Н. по поводу его бесхозяйственного отношения к занимаемому им жилому помещению – квартире, находящейся по адресу <адрес>.

Обязать Администрацию р.п. Краснокаменск Курагинского района принять меры предупреждения по поводу бесхозяйственного отношения к жилому помещению, расположенному <адрес> – к Кучеренко С.Н. в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу.

Обязать Администрацию р.п. Краснокаменск предупредить Кучеренко С.Н. о возможности прекращения права собственности на жилое помещение в соответствии со ст. 293 ГК РФ и о возможности продажи с публичных торгов занимаемого им жилого помещения в <адрес> течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу [52].

С принятием ЖК РФ появилась еще одна норма, специально предусматривающая прекращение права собственности на жилое помещение - ст. 29 ЖК РФ, которой установлена процедура принудительного изъятия помещения у собственника, допустившего самовольное переустройство и (или) перепланировку.

Следует отметить сложившуюся с принятием ЖК РФ коллизию между нормами ст. 235 ГК РФ и ст. 29 ЖК РФ.

Согласно п. 1 ст. 235 ГК РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества, отказе от него, вследствие гибели или уничтожения имущества, а также в других случаях, предусмотренных законом. При этом п. 2 ст. 235 ГК РФ содержит исчерпывающий перечень случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, допускается принудительное изъятие у собственника его имущества. В числе таких случаев упомянута ст. 293 ГК РФ, посвященная прекращению права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение.

Согласно ст. 29 ЖК РФ собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести его в прежнее состояние в разумный срок. В противном случае суд по иску органа, с которым следовало согласовать переустройство и перепланировку, принимает решение о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Пример из судебной практики.

Представитель истицы ФИО2 по доверенности ФИО4 обратилась в суд с исковым заявлением к ФИО5, в котором просила признать произведенное ФИО5 переустройство жилого помещения по адресу: <адрес> самовольным и нарушающим права и законные интересы ФИО2 и создающего угрозу её жизни или здоровью, с обязанием ФИО5 за свой счет привести жилое помещение в прежнее состояние и восстановить нарушенную систему отопления, снабжающую теплом <адрес> по адресу: <адрес>.

Руководствуясь ст.ст.194–198, 199, ГПК РФ, суд решил исковые требования ФИО2 – удовлетворить частично.

Признать произведенное переустройство отопительной системы <адрес> самовольным и нарушающим права и законные интересы ФИО2 и создающего угрозу ее жизни и здоровья.

Обязать ФИО1 восстановить за свой счет нарушенную систему отопления, снабжающую теплом <адрес> путем приведения обрезанного стояка отопления в <адрес> в прежнее рабочее состояние [52].

Таким образом, ст. 29 ЖК РФ, как и ст. 293 ГК РФ, предусматривает изъятие у собственника жилого помещения и его продажу с публичных торгов. Однако п. 2 ст. 235 ГК РФ, содержащий исчерпывающий перечень случаев, когда допускается принудительное изъятие у собственника его имущества, называет только ст. 293 ГК РФ. Это ставит под вопрос применение ст. 29 ЖК РФ при обращении взыскания на жилое помещение собственника. Тем более что к отношениям, регулируемым жилищным законодательством, ч. 1 ст. 4 ЖК РФ относит те, которые складываются в связи с использованием помещениями частного жилищного фонда. Следовательно, в вопросах распоряжения жилыми помещениями частного жилищного фонда и прекращения права собственности на них приоритет отдается гражданскому законодательству.

## **1.2 Права и обязанности собственника жилого помещения**

Права собственника жилого помещения, прежде всего, заключаются в триаде правомочий, согласно которой собственнику жилого помещения принадлежит.

### **1. Право владения.**

Право владения представляет фактическую сторону собственности, так как защита его устанавливается в интересах собственника и собственности. Под правомочием владения понимается основанная на законе и охраняемая им возможность иметь у себя в хозяйстве жилое помещение, фактически обладать им, возможность числить его на своем балансе и т. п.

### **2. Право пользования.**

Под правомочием пользования понимается основанная на законе возможность извлечения из жилого помещения его полезных свойств, в известном смысле – потребление его. Определяя объем действий, входящих в правомочие пользования, законодатель ограничивает действия по пользованию жилым помещением указанием на то, что пользователи жилым помещением могут использовать его только для проживания граждан. Использование жилого помещения для производственных или каких-либо иных нужд запрещается. Правомочие пользования тесно связано с правомочием владения, так как в большинстве случаев можно пользоваться жилым помещением, только фактически владея им.

3. Право распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены законодательством (ч. 1 ст. 30 ЖК РФ и ст. 288 ГК РФ).

Под правомочием распоряжения понимается основанное на законе определение юридической судьбы жилого помещения путем изменения его принадлежности (отчуждение по договору купли-продажи, передачи по

наследству и т.п.). Реализацию правомочия распоряжения можно рассматривать как динамику отношений собственности, так как она влечет перемену собственника. Путем распоряжения правомочия владения и пользования могут передаваться собственником жилого помещения другим лицам, как физическим, так и юридическим.

Все вышеназванные правомочия, составляя в своем единстве содержание вещного права собственности на жилое помещение, тесно взаимосвязаны между собой. Так, например, господство над жилым помещением представляет собой необходимую предпосылку осуществления правомочий пользования. Следует отметить, что раскрытие содержания права собственности не исчерпывается лишь характеристикой указанных правомочий, так как одноименные правомочия могут принадлежать и не собственнику. Поэтому здесь необходимо обозначить и специфические признаки, присущие указанным правомочиям именно как правомочиям собственника жилых помещений.

Во-первых, собственник осуществляет принадлежащие ему правомочия по своему усмотрению. Так, собственник жилого помещения согласно п. 1 ст. 30 ЖК РФ вправе по своему усмотрению осуществлять в отношении принадлежащего ему жилого помещения любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц. В тех случаях, когда собственник сам владеет, пользуется и распоряжается жилым помещением, ему для осуществления указанных правомочий необходимо и достаточно того, чтобы все иные лица воздерживались от какого-либо посягательства на это жилое помещение.

Во-вторых, мера возможного поведения собственника в отношении принадлежащего ему жилого помещения включает в свое содержание указанную традиционную триаду правомочий собственника – право владения, право пользования и право распоряжения, но реальные возможности по осуществлению указанных правомочий носителями других вещных прав зависят как от прямого указания закона, так и от воли собственника (например, возникновение и прекращение этих прав). Характеризуя право собственности на жилые помещения, следует иметь в виду, что это наиболее обширное и наименее ограниченное вещное право. Если вещное право собственности на жилые помещения – это право господства над жилыми помещениями, непосредственной властью над ними, то, выделяя право собственности из других вещных прав, следует отметить наибольшую меру этой власти [15, с.9].

В совокупности указанные правомочия исчерпывают все предоставленные собственнику жилого помещения возможности. Вместе с тем следует отметить, что порознь, а иногда и все указанные правомочия могут принадлежать и не собственнику, а иному законному владельцу. Так, собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение:

- для проживания гражданам на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании;
- юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных ЖК РФ и ГК РФ.

Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном нормами главы 4 ЖК РФ «Переустройство и перепланировка жилого помещения».

Обязанности собственника жилого помещения вытекают из ч. 3 ст. 30 ЖК РФ и сводятся к тому, что собственник должен:

- соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская его разрушения и бесхозяйственного обращения с ним;
- соблюдать права и законные интересы соседей.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания:

- самого жилого помещения;
- общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, если в этом доме находится квартира или комната собственника.

Законодатель также возлагает на собственника следующие права и обязанности.

1. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение 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 с учетом требований, установленных гражданским законодательством.

2. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

3. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное 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 помещений в многоквартирном доме.

Последние два пункта подразумевают под собой обязанность собственника:

- обеспечивать сохранность жилых помещений
- бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства
- соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования
- производить за свой счет текущий и капитальный ремонт [39, с.59].

Собственник жилого помещения несет риск случайной гибели его.

Также, права собственника можно классифицировать следующим образом.

1. 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». ЖК РФ 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 [8]. 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 [16, с.152]. 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 ГК РФ).

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. Так, в ЖК РФ имеется специальная глава «Переустройство и перепланировка жилого помещения» (гл. 4 ЖК РФ), 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. Если жилое помещение не будет приведено в соответствующее состояние, то суд по иску органа, с которым должно быть осуществлено согласование, принимает решение о продаже жилого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в первоначальное состояние.

4. Распоряжение жилым помещением. Относительно правомочия распоряжения жилым помещением ЖК РФ 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.

### **1.3 Защита права собственности на жилые помещения**

В качестве самостоятельной группы способов защиты права собственности наряду с традиционными вещно-правовыми средствами предлагается выделять те гражданско-правовые средства, которые направлены на защиту интересов собственника при прекращении права собственности по основаниям, предусмотренным в законе [20, с.45]. К ним относятся гарантии, установленные на случай обращения в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация); при изъятии в интересах общества по решению государственных органов в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер; при изъятии у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов бесхозно содержимых культурных ценностей; при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд и в ряде других случаев.

Защита права собственности субъектов гражданского оборота, в том числе и права собственности на жилые помещения, осуществляется согласно положениям различных отраслей законодательства. К ним в первую очередь следует отнести уголовное законодательство, законодательство об административных правонарушениях и гражданское законодательство, которые часто дополняют друг друга. Например, суд, рассматривая уголовное дело о хулиганских действиях, происшедших в квартире, вправе рассмотреть и гражданский иск о возмещении ущерба, нанесенного этими действиями собственнику жилого помещения.

Перечень способов защиты жилищных прав, изложенный в ст. 11 (ч. 3) ЖК РФ, не является исчерпывающим, п. 6 ч. 3 предусматривается, что защита жилищных прав может осуществляться иными способами, предусмотренными ЖК РФ, другим федеральным законом.

При формировании ст. 11 ЖК РФ явно использованы положения ст. 12 ГК РФ. Однако в ст. 11 ЖК РФ не упоминается предусматриваемая ст. 12 ГК РФ возможность самозащиты права. Такие меры могут применяться при защите права на неприкосновенность жилища, для выдворения из жилого помещения незаконно проникших в него лиц.

Безусловно, самозащита допустима в определенных пределах. Статья 14 ГК РФ («Самозащита гражданских прав») допускает самозащиту при наличии условий: нарушение права; необходимость пресечь это нарушение; соразмерность

принятых для пресечения нарушения мер характеру и содержанию правонарушения.

Основная часть исследователей гражданского законодательства выделяет два способа защиты права собственности: во-первых, вещно-правовой; во-вторых, обязательственно-правовой [25, с.133].

К вещно-правовому способу защиты права собственности относятся иски о возмещении вреда, когда нет договора о спорном имуществе и когда оно имеется в натуре или его можно восстановить.

Необходимо отметить то обстоятельство, что в отличие от движимых вещей жилое помещение, являясь недвижимым имуществом, невозможно похитить, утратить. Вместе с тем при определенных обстоятельствах оно может оказаться вышедшим из владения собственника помимо его воли путем незаконного изъятия, незаконного заселения или незаконного препятствия в осуществлении права владения им.

Наиболее распространенный вид вещно-правовой защиты права собственности на жилое помещение – виндикационный иск. Применительно к жилью виндикация – это право требования невладеющего собственника к владеющему несобственнику о возврате конкретного жилища. ГК РФ (ст. 301) устанавливает правило, по которому собственник имеет право истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Лицо, являющееся невладеющим собственником, выступает в гражданском процессе истцом, оно доказывает, что ему принадлежит конкретное жилое помещение на праве собственности путем предъявления правоустанавливающих документов и что ответчик незаконно владеет жилищем. Предметом виндикационного иска в рассматриваемой ситуации является жилое помещение, которое по незаконным основаниям было из владения собственника.

Безусловно, нет оснований для такого рода иска, если жилое помещение было передано во владение несобственнику на основе договора (например, по договору коммерческого найма жилого помещения согласно гл. 35 ГК РФ) или в силу закона (например, по наследству, при объявлении в судебном порядке гражданина умершим, а затем отмены этого решения согласно ст. 45 и 46 ГК РФ). В таких случаях собственник может воспользоваться обязательственно-правовым способом защиты права собственности.

Пример из судебной практики.

В суд обратился Л. с иском о выселении О. из принадлежащего ему жилого помещения в связи с окончанием срока действия договора аренды. Из представленных в суд документов следовало, что спорное помещение необходимо Л. для собственных нужд. Суд обязал О. освободить жилое помещение и передать его в пользование Л. [48]

Согласно законодательству, ответчиков по виндикационному иску можно разделить на добросовестных и недобросовестных. Данное деление незаконных владельцев позволяет применять различные гражданско-правовые меры воздействия при решении судьбы жилого помещения. Вопрос об изъятии жилища решается исходя из проявления воли ответчиков.

Добросовестным в соответствии с п. 1 ст. 302 ГК РФ признается приобретатель, который не знал и не должен был знать о том, что лицо, у которого он приобрел жилое помещение, не имело права его отчуждать, т.е. он невиновен. Конечно же, возможности незаконного добросовестного приобретения недвижимости вообще и жилища в частности существенно ограничены, так как право собственности на жилое помещение возникает либо при полном внесении паевого взноса, либо по сделкам, которые подлежат государственной регистрации в органах Федеральной регистрационной службы.

Следует отметить, что случаи добросовестного незаконного приобретения жилого помещения возможны и нередко встречаются на практике, например при подделке нанимателем необходимых документов и незаконном отчуждении занимаемого жилого помещения.

Закон предоставляет право истребовать жилище и в тех случаях, когда отчуждение произошло помимо воли собственника (п. 1 ст. 302 ГК РФ). Например, при отчуждении незаконно занимаемого жилого помещения с помощью фиктивных документов. Виндикационный иск к добросовестному незаконному владельцу также подлежит удовлетворению в случаях, когда ответчик приобрел жилое помещение безвозмездно (п. 2 ст. 302 ГК РФ), например по наследству или по договору дарения. Добросовестный владелец при возврате жилого помещения собственнику вправе требовать возмещения произведенных на улучшение жилого помещения затрат, но не свыше размера увеличения стоимости жилья (ч. 3 ст. 303 ГК РФ).

В других случаях закон защищает интересы добросовестного приобретателя, предоставляя ему правомочия собственника. Основанием приобретения права собственности в названном случае служит сложный юридический состав. К числу элементов данного юридического состава относятся следующие факты: добросовестность приобретателя, выбытие вещи из владения собственника по его воле или не по воле лица, которому он передал имущество во владение, возмездность приобретения вещи, приобретение вещи – предмета собственности граждан, поступление вещи во владение добросовестного приобретателя.

Проблема защиты прав добросовестного приобретателя давно обсуждается в юридической прессе. Она получила освещение в Постановлении Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 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 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. По нашему мнению, законодателю следовало ограничиться защитой интересов именно указанной категории малоимущих граждан.

Недобросовестным в соответствии с ч. 1 ст. 303 ГК РФ признается приобретатель, который знал или должен был знать о неправомерности приобретения жилого помещения, т.е. являющийся виновным. Например, при самовольном вселении в жилое помещение или приобретении жилья по сделке, если получивший жилую площадь знал или должен был знать, что отчуждатель не имел на это права. У недобросовестного приобретателя собственник вправе во всех случаях истребовать свое жилое помещение. Недобросовестный владелец отвечает перед собственником за любое ухудшение состояния жилого помещения.

Право истребовать жилое помещение из чужого незаконного владения принадлежит также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему жильем на основании соглашения, например договора найма жилого помещения. Это положение вытекает из содержания ст. 305 ГК РФ.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения. Иски в суд об устранении таких нарушений называются негаторными исками. Требования по таким искам зависят от нарушения прав собственника по осуществлению правомочий пользования и распоряжения. Например, встречаются случаи использования в многоквартирных домах коридоров, лестничных площадок для хранения некоторыми гражданами личных вещей, иногда это сопровождается монтированием различных полок, шкафов или даже капитальных ограждений. В таких случаях может нарушаться право пользования иных лиц, в том числе и собственников. Для граждан названные действия затрудняют пользование жилыми помещениями – осложняется доступ граждан к квартирам, для обслуживающей организации затрудняется использование лестничных клеток и других объектов общего пользования для обеспечения эксплуатации жилых помещений.

Пример из судебной практики.

Товарищество собственников жилья «...» обратилось с исковым заявлением к открытому акционерному обществу «МРСК» произвести работы по демонтажу силового кабеля, проходящему по чердачному помещению жилого дома [48]. ТСЖ основывает свои требования на том, что силовой кабель, проходящий через чердачное помещение жилого дома, представляет опасность, т.к. кабель фактически без изоляции, а кроме того, создает препятствия в пользовании общим имуществом многоквартирного дома.

Судом установлено, что силовой кабель, расположенный на здании, принадлежащем ТСЖ, нарушает права истца, в частности право на надлежащее использование принадлежащего ему здания, а также препятствуют истцу в осуществлении возложенной на него как на собственника обязанности по содержанию имущества в благоприятном состоянии.

Руководствуясь ст. 110, 167–170, 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), арбитражный суд, решил обязать Администрацию и ОАО «МРСК» в срок, не превышающий 30 дней с момента вступления решения в законную силу, демонтировать силовой кабель АВВР 4\*95, проходящий по чердачному помещению жилого дома, расположенного по адресу:

«адрес». Взыскать с ОАО «МРСК» в пользу ТСЖ 2000 (две тысячи) руб. в возмещение расходов по уплате госпошлины. Взыскать с Администрации в пользу ТСЖ 2000 (две тысячи) руб. в возмещение расходов по уплате госпошлины [48].

В случае предъявления негаторного иска его содержанием будет устранение созданных препятствий для собственника.

Особенности данного вида вещно-правовой защиты в том, что требования об устранении препятствий можно предъявлять только в момент нарушения прав собственника. С прекращением правонарушения помехи в осуществлении собственником его правомочий устраняются, а потому и основания для предъявления иска отпадают. Вместе с тем при нанесении имущественного ущерба нарушением прав собственника последний вправе требовать его возмещения в обязательственно-правовом порядке.

Следует иметь в виду, что кроме защиты правомочия пользования собственник жилого помещения с помощью негаторного иска может защитить и правомочие распоряжения. К таким искам относятся иски об исключении имущества из описи. Однако, рассматривая защиту права собственности граждан на жилое помещение, следует отметить, что наложение ареста на жизненно необходимое для должника и членов его семьи имущество не только не отвечает принципам социальной справедливости, но и прямо нарушает права и законные интересы членов семьи собственника жилого помещения. Представляется, что не может быть наложено взыскание на жилое помещение, где должник и члены его семьи постоянно проживают.

Между тем нередки случаи, когда гражданин, приобретая жилое помещение в собственность, в последнем не проживает, зачастую и не регистрируя свое проживание в нем. Очевидно, что в предусмотренных законом случаях на такую жилую площадь возможно наложение взыскания.

Конечно же, при оспаривании права собственности на взысканное жилое помещение заинтересованное лицо может подать исковое заявление об исключении имущества из описи. Иск об освобождении имущества от ареста (исключение из описи) может быть предъявлен собственником, а также лицом, владеющим в силу закона или договора имуществом, не принадлежащим должнику. Ответчиками по таким искам являются должник, у которого произведен арест имущества, и те лица, в интересах которых наложен арест на имущество. Если арест на имущество наложен в связи с его конфискацией, ответчиками являются осужденный и соответствующий финансовый орган.

Защита интересов собственников жилых помещений осуществляется также и обязательственно-правовым способом, который в свою очередь делится на договорные и внедоговорные виды [25, с.87].

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств на виновную сторону возлагается установленная законом ответственность. Например, гражданин, занимающий квартиру по договору найма жилого помещения, не произвел обусловленный в договоре ремонт. В такой ситуации наймодатель может в соответствии со ст. 397 ГК РФ своими силами

выполнить данную работу за счет нанимателя либо вправе требовать возмещения убытков. Под убытками в этом случае понимаются расходы, произведенные собственником жилого помещения на ремонт, устранение повреждений, а также не полученные собственником жилья доходы, которые он получил бы, если бы обязательство было исполнено.

Внедоговорные обязательственно-правовые способы защиты права собственности также служат целям восстановления имущественного положения граждан. В соответствии со ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Так, если по вине юридического или физического лица жилое помещение окажется поврежденным или приведенным в состояние, непригодное для проживания, то причинитель вреда обязан восстановить жилое помещение до прежнего состояния или возместить собственнику нанесенный ущерб.

Причинивший вред освобождается от его возмещения, если докажет, что вред причинен не по его вине (п. 2 ст. 1064 ГК РФ), однако, если вред причинен гражданами или организациями, деятельность которых связана с повышенной опасностью для окружающих, последние освобождаются от ответственности, только если докажут, что вред возник вследствие непреодолимой силы или умысла потерпевшего (п. 1 ст. 1079 ГК РФ).

Закон также предусматривает, что защищать нарушенные жилищные права можно путем:

- признания жилищного права;
- восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;
- признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;
- неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;
- прекращения или изменения жилищного правоотношения.

Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода

такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

#### Вывод по разделу 1

Таким образом, ст. 29 ЖК РФ, как и ст. 293 ГК РФ, предусматривает изъятие у собственника жилого помещения и его продажу с публичных торгов. Однако п. 2 ст. 235 ГК РФ, содержащий исчерпывающий перечень случаев, когда допускается принудительное изъятие у собственника его имущества, называет только ст. 293 ГК РФ. Это ставит под вопрос применение ст. 29 ЖК РФ при обращении взыскания на жилое помещение собственника. Тем более что к отношениям, регулируемым жилищным законодательством, ч. 1 ст. 4 ЖК РФ относит те, которые складываются в связи с пользованием помещениями частного жилищного фонда. Следовательно, в вопросах распоряжения жилыми помещениями частного жилищного фонда и прекращения права собственности на них приоритет отдается гражданскому законодательству.

Права собственника жилого помещения, прежде всего, заключаются в триаде правомочий, согласно которой собственнику жилого помещения принадлежит: право владения; право пользования; право распоряжения.

В качестве самостоятельной группы способов защиты права собственности наряду с традиционными вещно-правовыми средствами предлагается выделять те гражданско-правовые средства, которые направлены на защиту интересов собственника при прекращении права собственности по основаниям, предусмотренным в законе. К ним относятся гарантии, установленные на случай обращения в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация); при изъятии в интересах общества по решению государственных органов в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер; при изъятии у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов бесхозно содержимых культурных ценностей; при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд и в ряде других случаев.



## 2 ВЕЩНЫЕ ПРАВА ИНЫХ ЛИЦ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

### 2.1 Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения

Права членов семьи и бывших членов семьи по пользованию жилым помещением, принадлежащим собственнику, являются одними из самых неопределенных в силу несовершенства законодательства. В частности, нет четкого обозначения как круга лиц, имеющих статус члена семьи, так и объема их права пользования жилым помещением [42, с.19].

Правовая регламентация жилищных прав членов семьи собственника в течение уже долгого времени вызывает споры, так как носит неоднозначный характер. Законодатель идет то по пути усиления прав членов семьи собственника: переход права собственности не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника (п. 2 ст. 292 ГК РФ в первоначальной редакции). То в направлении правовой свободы собственника жилого помещения: переход права собственности не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не предусмотрено законом (п. 2 ст. 292 ГК РФ в редакции Федерального закона от 15 мая 2001 года № 54-ФЗ); переход права собственности к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 292 ГК РФ в редакции Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 213-ФЗ). Либо делает неожиданный поворот и обременяет жилое помещение правами членов семьи бывшего собственника (ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»). Все это приводит к запутанности правового статуса бывших членов семьи собственника в отношении жилищных прав на помещение, где они проживали с собственником, затрудняет гражданский оборот жилой недвижимости и выводит в статус неотчетственных лиц собственников жилых помещений по отношению к бывшим членам своей семьи.

В отношениях, складывающихся при осуществлении гражданами правомочий владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, наряду с собственниками жилья в целом ряде случаев выступают лица, имеющие самостоятельное право на данное жилище. В соответствии со статьей 292 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством [12, с.7].

Для анализа отношений, закрепленных в статье 292 ГК РФ, следует определить круг субъектов данного права, обозначенных в указанной норме достаточно широко и именуемых «членами семьи собственника жилого помещения».

Жилищное законодательство к членам семьи собственника относит супруга, их детей и родителей (ст. 31 ЖК РФ). Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны

членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

По мнению некоторых ученых в действительности за понятием «членов семьи собственника жилого помещения» скрываются четыре не вполне совпадающие категории лиц.

Члены семьи собственника жилого помещения в точном смысле этого понятия, как оно сложилось в жилищном праве, то есть лица, проживающие вместе с собственником и ведущие с ним общее хозяйство.

Бывшие члены семьи собственника жилого помещения, то есть граждане, хотя и проживающие вместе с собственником в одном жилище, но с некоторого времени не являющиеся членами его семьи (вследствие развода, прекращения совместного ведения хозяйства).

Члены семьи бывшего собственника жилого помещения, то есть лица, продолжающие проживать в жилище, право собственности на которое перешло от гражданина, сохраняющего семейные отношения с пользователями помещения, к другому лицу.

Бывшие члены семьи бывшего собственника жилого помещения, то есть граждане, проживающие в жилом помещении, но утратившие семейные отношения с гражданином, который совершил сделку по отчуждению принадлежавшего ему жилья [24, с.207].

Необходимо отметить, что члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность, однако данное положение может повлечь ущемление прав недееспособных членов семьи собственника, особенно в ситуации, когда собственник является опекуном или попечителем недееспособного члена семьи [42, с.19]. Закон не предусматривает защиту соответствующего права граждан, признанных недееспособными в силу психического расстройства или ограниченных в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами.

Пример из судебной практики.

Супруги Охотцевы проживали и были зарегистрированы по месту жительства в трехкомнатной квартире. Вместе с ними в этой квартире проживал и был зарегистрирован по месту жительства их несовершеннолетний сын. Также в указанной квартире была зарегистрирована по месту жительства гражданка Васнецова, которая являлась дочерью гражданина Охотцева от первого брака.

В 2015 году Охотцев подарил свою трехкомнатную квартиру своей нынешней жене Охотцевой. В результате в трехкомнатной квартире были зарегистрированы по месту жительства четыре человека (сами супруги Охотцевы, их общий сын (1999 года рождения), а также гражданка Васнецова (1994 года рождения), которая фактически в этой квартире никогда не проживала). Все платежи за

квартиру гражданка Охотцева должна была осуществлять самостоятельно, при том, что в квартире фактически проживали только три человека.

С момента своей регистрации по данному адресу ответчица Васнецова не вселялась в спорную квартиру, и фактически проживала у своей матери (бывшей жены гражданина Охотцева).

На основании Договора дарения квартиры, заключенного истицей с мужем Охотцевым в 2015 году, истица является собственником спорной квартиры. Согласно части 2 статьи 292 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Из всех жильцов, зарегистрированных в спорной квартире, лишь ответчица Васнецова не является членом семьи истицы, и не объединена с ней признаками родства или свойства.

Учитывая вышеизложенное, районный суд иск гражданки Охотцевой «О признании утратившей право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета по месту жительства» удовлетворил, признал ответчицу Васнецову утратившей право пользования спорной квартирой, и обязал районный ОУФМС снять Васнецову с регистрационного учета по месту жительства в спорной квартире [48].

Законодатель предусматривает дополнительную защиту прав несовершеннолетних членов семьи собственника жилья, при отчуждении собственником жилого помещения. В соответствии с ч. 4 ст. 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается только с согласия органа опеки и попечительства [39, с.93].

Характеристика правового положения граждан, являющихся субъектами такого вещного права, как право члена семьи собственника жилого помещения, будет не полной, если обойти вниманием права недееспособных и не полностью дееспособных лиц.

Что касается использования жилища, то недееспособные члены семьи обладают правом пользования жилым помещением наравне с собственником и другими членами семьи собственника. В случае ущемления прав недееспособных по использованию жилья их права должны защищать законные представители (родители, усыновители, опекуны) и попечители.

Но в целях защиты прав и законных интересов недееспособных объективно необходимо ввести в закон дополнительные требования для случаев отчуждения жилого помещения, в котором в качестве членов семьи проживают такие граждане, поскольку интересы недееспособных (действующих через законного представителя) переплетаются с интересами собственника и членов семьи собственника, связанными с отчуждением жилого помещения. В такой ситуации может возникнуть конфликт интересов, вероятность которого особенно велика тогда, когда законным представителем недееспособного и отчуждателем помещения является одно лицо.

Отсутствие в законе упоминания о дополнительных средствах защиты прав членов семьи собственника жилья, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности, фактически и юридически означает, что их права защищены недостаточно. Такое положение не соответствует не только принципу социальной справедливости и здравому смыслу, но и в значительной степени Конституции Российской Федерации, предусматривающей охрану государством прав и свобод человека и гражданина, в том числе и признанного недееспособным. Надлежащая защита прав и интересов таких лиц возможна лишь при введении соответствующих специальных норм в акты гражданского или жилищного законодательства.

Права членов семьи собственника жилого помещения, в том числе и бывших, вытекают из ст. 31 ЖК РФ. Кодекс устанавливает две категории лиц, относящихся к членам семьи собственника, и определяет их права и обязанности. К первой категории отнесены: совместно проживающие с собственником в принадлежащем ему жилом помещении супруг, родители, дети. Представляется, ограничение состава членов семьи собственника лицами, совместно проживающими с ним, может привести к ущемлению жилищных прав. Так, например, отсутствие совместного проживания (например, супруги находятся в неприязненных отношениях, и супруга вынуждена вместе с ребенком переселиться к матери, сохранив регистрацию в квартире, принадлежащей мужу на праве собственности) может быть растолковано таким образом, что мать и ребенок не будут пользоваться теми правами, которые вытекают из ст. 31 ЖК РФ.

Вторая категория включает других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и в исключительных случаях иных граждан, которые могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. В судебной практике еще с советских времен в качестве доказательства вселения как членов семьи являются совместное проживание и ведение совместного хозяйства. Опять возникает вопрос, могут ли лица, вселенные как члены семьи и ведущие совместное хозяйство, не имеющие регистрации в данном жилом помещении, быть признаны членами семьи собственника?

Часть 2 ст. 31 ЖК установила, что члены семьи собственника пользуются жилым помещением наравне с собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Полагаем, что правило пользования «наравне с собственником» следует толковать таким образом, что члены семьи собственника жилого помещения имеют равные с собственником права пользования в отношении этого помещения. Между тем такое широкое толкование приведет к стеснению прав собственника жилого помещения. К примеру, если член семьи собственника имеет равные с собственником права, значит, он вправе проживать в жилом помещении не только лично, но и вселить членов своей семьи. В этой связи в юридической литературе справедливо отмечается, что следовало бы законодательно закрепить разрешение на вселение членами семьи собственника своих несовершеннолетних детей. Однако, как нам представляется, осуществление других прав членами семьи собственника, таких

как заключение договора поднайма, перепланировка и переустройство, возможность осуществления предпринимательской деятельности и др., должны осуществляться только с предварительного согласия собственника. Собственник все аналогичные действия совершает самостоятельно, тогда как для осуществления указанных правомочий член семьи собственника должен спрашивать согласие у собственника. То есть равенство отсутствует, так как член семьи собственника в осуществлении правомочий не самостоятелен.

Обязанности членов семьи собственника заключаются в использовании жилья по назначению, обеспечении его сохранности. Кроме того, дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением сторон [42, с.21].

Пример из судебной практики.

ООО УК «Ваш партнер +» обратился в суд с иском к ответчикам о взыскании в солидарном порядке суммы задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, за период с ДД.ММ.ГГГГ года по ДД.ММ.ГГГГ года в сумме <данные изъяты>, а также расходы по оплате государственной пошлины в сумме <данные изъяты>.. Свои требования мотивирует тем, что ответчики состоят на регистрационном учете и проживают по адресу: <адрес>. Дом № по <адрес> находится в управлении ООО УК «Ваш партнер +» на основании договора на управление многоквартирным домом.

Руководствуясь ст.ст. 194 –199 ГПК РФ, суд решил исковые требования ООО УК «Ваш партнер +» к Коростелевой Д.Д., Коростелеву А.Н. о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги удовлетворить [52].

Бывшие члены семьи собственника – это лица, прекратившие с собственником семейные отношения. Право пользования жилым помещением за ними не сохраняется, если иное не установлено соглашением собственника и бывшим членом его семьи. Как видно из изложенного, Кодекс значительно сузил их жилищные права. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также, если 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.

Права пользования бывших членов семьи прекращаются истечением срока, который был установлен в суде или в соглашении. До этого момента данное право пользования бывшим членом семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на жилое помещение (ч. 5 ст. 31 ЖК РФ). Пункт 2 ст. 292 ГК РФ устанавливает, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права

пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом [35, с.22].

Таким образом, одним из вариантов «избавления» от бывшего члена семьи собственника может стать сделка по отчуждению жилого помещения. Однако, пока не проработан механизм действия данной нормы. Непонятно, как это право будет прекращено: автоматически с момента регистрации перехода права собственности на жилое помещение другому лицу (с последующим принудительным снятием с регистрационного учета на основании договора об отчуждении) либо в судебном порядке.

Пример из судебной практики.

Косицина О.М. обратилась в суд с иском к Косициной А.С, действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетней Косициной Е.Ю., в котором указывала на то, что на основании договора дарения является собственником квартиры № 72 в доме № «адрес» по ул. Терешковой в г. Красноярске, в квартире проживают и зарегистрированы ответчики, которые членами ее семьи не являются, препятствуют ей в пользовании квартирой, просит признать их прекратившими право пользования жилым помещением, выселить и снять с регистрационного учета.

Косицина А.С, действующая в своих интересах и интересах несовершеннолетней Косициной Е.Ю., обратилась в суд со встречным иском, в котором просила признать право пользования спорной квартирой за несовершеннолетней Косициной Е.Ю. и сохранить это право до совершеннолетия Косициной Е.Ю., за ней (Косициной А.С.) сохранить право пользования жилым помещением на период наличия такого права у несовершеннолетней Косициной Е.Ю.

17.11.2010 года между Косициным Ю.В. (даритель) и Косициной О.М. (одаряемая) был заключен договор дарения, согласно которому даритель подарил Косициной О.М. однокомнатную квартиру № 72 в доме № «адрес» по ул. Терешковой в г. Красноярске. Право собственности на указанную квартиру Косициной О.М. зарегистрировано в Управлении Росреестра по Красноярскому краю 22.11.2010 года.

В данном жилом помещении проживают и состоят на регистрационном учете бывшая супруга Косицина Ю.В. – Косицина А.С. и их дочь – Косицина Е.Ю.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что после заключения договора дарения право собственности Косицина Ю.В., бывшими членами семьи которого являются ответчики Косицина А.С. и несовершеннолетняя Косицина Е.Ю., в отношении спорной квартиры прекращено, в настоящее время собственником спорной квартиры является истица Косицина О.М., ответчики не являются по отношению к ней бывшими членами семьи собственника, следовательно, право пользования квартирой ответчиками прекращается и они обязаны освободить жилое помещение. Поскольку ответчики в добровольном порядке отказываются освободить квартиру, они подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке.

Отказывая в удовлетворении встречных исковых требований Косициной А.С., суд первой инстанции обоснованно указал, что оснований для признания права пользования и сохранения права пользования Косициной А.С. и несовершеннолетней Косициной Е.Ю. не имеется, так как, сохранение права пользования жилым помещением, в силу ст.ст. 31, 35 ЖК РФ, возможно только в жилом помещении, принадлежащем на праве собственности бывшему члену семьи собственника. В указанном случае, собственник Косицина О.М. и ответчики не являются по отношению друг к другу бывшими членами семьи собственника. Отец несовершеннолетней Косициной Е.Ю. в настоящее время собственником квартиры не является, следовательно, правила п. 4 ст. 31 ЖК РФ, на правоотношения между новым собственником квартиры и ответчиками не распространяются.

Советским районным судом г. Красноярска от 23 ноября 2011 года постановлено:

Исковые требования Косициной О.М. удовлетворить, в удовлетворении встречных исковых требований Косициной А.С., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетней Косициной Е.Ю., к Косициной О.М. о признании и сохранения права пользования, отказать.

Признать Косицину А.С., несовершеннолетнюю Косицину Е.Ю. прекратившими право пользования жилым помещением квартирой № 72 в доме № «адрес» по ул. Терешковой в г. Красноярске.

Снять Косицину А.С., несовершеннолетнюю Косицину Е.Ю. с регистрационного учета из квартиры № 72 в доме № «адрес» по ул. Терешковой в г. Красноярске.

Выселить Косицину А.С., несовершеннолетнюю Косицину Е.Ю. из квартиры № 72 в доме № «адрес» по ул. Терешковой в г. Красноярске без предоставления другого жилого помещения [47].

По-видимому, право пользования бывшего члена семьи собственника приближено к обязательственному праву, нежели к вещному, поскольку строго вытекает из договора или судебного решения, является срочным.

## **2.2 Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу**

Одним из оснований возникновения права пользования жилым помещением является завещательный отказ. Следует отметить, что завещательный отказ крайне редко встречается в нотариальной практике, не нарабатывается судебная практика. Еще более редкое явление – завещательный отказ, предметом которого является передача отказополучателю жилого помещения в собственность или предоставление его в пользование [40, с.44]. Данное право обладает всеми признаками вещных прав: оно связано с вещью, противостоит неограниченному кругу пассивно обязанных лиц, имеет абсолютную защиту, следует за вещью.

Завещательный отказ представляет собой особую разновидность вещных прав, так или иначе в большинстве случаев связанную с использованием наследственным имуществом.

Завещательный отказ (легат, от лат. *legatum* – «предназначение по завещанию») – институт, который был известен наследственному праву начиная с Древнего Рима. Этот вид завещательного распоряжения был предметом научных исследований дореволюционных цивилистов и встречался в судебной практике того периода. В самом общем виде нормы о завещательном отказе содержались в ст. 423 ГК РСФСР 1922 г. и ст. 538 ГК РСФСР 1964 г. [29, с.23]

В литературе признают обязательственный характер отношений по исполнению завещательного отказа, тесно связанных с наследственными правоотношениями [31, с.11]. Специфическими субъектами таких отношений являются: наследник (должник) и отказополучатель (кредитор).

В соответствии со ст. 1137 ГК РФ завещательный отказ – это возложение завещателем на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнения за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности.

Рассматриваемое обременение, завещательный отказ, имеет императивный характер и не допускает установления по соглашению сторон, возникает в порядке и сроках, установленных гражданским и жилищным законодательством.

Предметом завещательного отказа могут быть передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства, передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права, приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества, выполнение для него определенной работы или оказание ему услуги либо осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и т. п. В частности, на наследника, к которому переходят жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица либо на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью. Основные правила исполнения завещательного отказа содержатся в ст. 1138 ГК РФ [30, с.17].

Пример из судебной практики.

Москаленко И.А. обратилась в суд с иском к Дыдалевой Е.А. о вселении в квартиру, расположенную по адресу:..., мотивируя свои требования тем, что она и Дыдалева Е.А. являются собственниками данной квартиры в равных долях на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию.

Ответчик Дыдалева Е.А. родная сестра Москаленко И.А., препятствует во вселении истца в квартиру. Истце известно, что при составлении завещания ее мать П. сохранила за Комаровым Г.А. право пользования данной квартирой. Однако Комаров Г.А. в спорной квартире не проживает. После смерти П. ему была предоставлена квартира в Доме Ветеранов по адресу:..., где он фактически и проживает. Исковые требования о вселении заявлены Москаленко И.А. в рамках ее прав собственника, при этом право пользования Комарова Г.А. в квартире она не ограничивает.



Право пользования в квартире возникло у Комарова Г.А. в силу завещательного отказа наследователя П., которая при составлении завещания возложила на наследников – своих дочерей Дыдалеву Е.А. и Москаленко И.А. обязанность предоставить Комарову Г.А. право пользования данной квартирой.

Вместе с тем, как видно из свидетельства о праве на наследство по завещанию от 27 октября 2014 года и Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, указанное ограничение (обременение) в регистрационной палате не зарегистрировано.

Из выписки из домовой книги по адресу: также следует, что Комаров Г.А. по указанному адресу не зарегистрирован.

Из показаний представителя истца следует, что фактически Комаров Г.А. данной квартирой не пользуется, фактически проживает в Доме ветеранов по адресу:..., которая и была предоставлена ему после смерти П.

Данных о том, что истец Москаленко И.А. не исполняет возложенную на нее наследодателем обязанность по завещательному отказу и препятствует проживанию и пользованию в квартире Комарову Г.А., судом не установлено.

Имеющееся у Комарова Г.А. право пользования квартирой, возникшее из завещательного отказа, не может повлиять на право собственника Москаленко И.А. на вселение в квартиру, в связи с чем ее искивые требования являются законными и подлежат удовлетворению [52].

Завещательный отказ должен быть установлен в завещании, а завещание может исчерпываться завещательным отказом (статья 1137 ГК РФ). Это означает, что при недействительности завещания завещательный отказ автоматически является недействительным.

По нашему мнению, право завещательного отказа, несомненно, относится к ограниченным вещным правам. Это обусловлено тем, что оно производно от права собственности (наследодателя), а также тем, что для него характерно право следования (т. е. перехода при смене собственника к новому собственнику в качестве обременения). Вопрос о том, что право завещательного отказа следует отнести к вещным правам, был положительно решен в ЖК РФ. В частности, ст. 33 ЖК РФ, посвященная завещательному отказу, помещена в раздел II, который называется «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения».

В отношении права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа, необходимо отметить, что такое право, безусловно, обладает признаком следования за вещь. Согласно п. 2 ст. 1137 ГК РФ, если предметом завещательного отказа является передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование индивидуально-определенной вещи, входящей в состав наследства (в том числе жилого помещения), при последующем переходе права собственности на эту вещь к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу.

Этот признак «следования за вещь» позволяет рассматривать право пользования жилым помещением из завещательного отказа в качестве обременения права собственности.

Всякий новый собственник обязан будет считаться с установленным в силу завещательного распоряжения обременением [30, с.18].

Пример из судебной практики.

Балахтинским районным судом Красноярского края 02.08.2015 было вынесено решение по иску гр. Ф. к гр. С. о признании его утратившим права пользования жилым помещением и снятии его с регистрационного учета.

Как было установлено судом, наследодатель завещал дочери, гр. Ф., долю жилого дома и земельный участок с условием пожизненного проживания в указанном жилом доме гр. С., по адресу которого тот имел постоянную регистрацию. Однако гр. С. фактически по данному адресу не проживает, переехал на постоянное место жительства в другой населенный пункт и с момента открытия наследства правом завещательного отказа не воспользовался.

Оценив имеющиеся в деле доказательства, суд посчитал необходимым удовлетворить требования истца [49].

Согласно п. 1 ст. 33 ЖК РФ гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании (см. ч. 1 ст. 33 Кодекса).

Законодатель устанавливает в п. 3 ст. 33 ЖК РФ правило, согласно которому гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

Имея законный статус проживания в жилом помещении, лицо вправе использовать жилое помещение и для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, но с предусмотренными статьей 17 ЖК РФ ограничениями. При этом пользователь может и не проживать в помещении, что не будет являться препятствием к фактическому пользованию им своей частью жилья.

Кроме того, собственник помещения не вправе требовать платы за проживание, а также иным образом обогащаться, устанавливая финансовые обременения при пользовании конструктивными элементами помещения: балконом, кладовой, кухней, санузлом.

Право пользования гражданина, проживающего в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, по требованию такого гражданина может быть зарегистрировано как обременение соответствующего жилого помещения в порядке.

В данном случае регистрация не является обязательной и производится на основании заявления отказополучателя. Однако эта регистрация осуществляется прежде всего в интересах последнего, так как в том случае, если на наследника, к

которому переходят жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель возложил обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью, то в силу п. 2 ст. 1137 ГК РФ при последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу [40, с.105].

Таким образом, можно сделать вывод, что законодатель предоставляет своего рода защиту как отказополучателю, так и приобретателю по договору купли-продажи или залогодержателю от возможных неправомерных действий собственника жилого помещения на случай, если договор купли-продажи не будет содержать указания на права отказополучателя в отношении жилого помещения или в договоре о залоге не будет указания о наличии данного права отказополучателя. Государственная регистрация права пользования позволит приобретателю до заключения договоров купли-продажи или залога жилого помещения узнать об обременении прав собственника этого помещения, получив информацию из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а отказополучателю обеспечит право пользования жилым помещением.

Переход права собственности по гражданско-правовым сделкам на имущество, которым пользуется легатарий, не снимает с такого имущества обременений, и отказополучатель не утрачивает права пользования наследственным таким имуществом. Это же касается и обременений перехода указанного имущества к другим лицам по иным основаниям, например по договору аренды [23, с.32].

В п. 2 ст. 1137 ГК РФ специально выделена возможность предоставлять в порядке завещательного отказа право пользования входящим в состав наследства жилым помещением (его частью); причем жилое помещение может быть предоставлено как в пожизненное пользование, так и на определенный срок.

К основным признакам, характеризующим право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа, следует отнести: лицо, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением, пользуется им наравне с собственником данного жилого помещения (ст. 33 ЖК РФ); дееспособное лицо, проживающее в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанным собственником и гражданином; переход права собственности на жилое помещение не прекращает права пользования им отказополучателем (ст. 1137 ГК РФ).

Эти признаки достаточно подробно описаны в современной литературе, но есть аспект, который практически не исследуется современными учеными, а именно возможность сохранения права пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, в случае признания дома ветхим, аварийным и подлежащим сносу [13, с.42].

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности граждане, проживающие в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несут солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданами (п. 2 ст. 33 ЖК РФ) [39, с.62].

Указанное общее правило не применяется, если соглашением между собственником и соответствующими гражданами предусмотрены иные условия, определяющие (или исключают) ответственность лиц, проживающих в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу.

Анализ норм жилищного законодательства позволяет сделать вывод о существовании множества проблемных вопросов, которые не нашли должного закрепления и толкования в действующем законодательстве и постоянно возникают на практике перед участниками соответствующих правоотношений.

Одной из таких обычных ситуаций является нежелание нового собственника (наследника) предоставлять право пользования жилым помещением отказополучателю.

Право требования отказополучателя действует в течение трех лет с момента открытия наследства (статья 1137 ГК РФ). Если обременение в свидетельстве указано не будет, особенно когда предмет отказа связан с недвижимостью, наследник сможет свободно распорядиться им до истечения трехлетнего срока и отказополучатель фактически не сможет получить причитающееся ему по завещанию, потому как в ЕГРП не будет сведений об обременениях, относящихся к конкретному объекту недвижимости.

Таким образом, документом, подтверждающим право пользования жилым помещением, предоставляемым по завещательному отказу, является свидетельство о праве на наследство, которое при этом выдается только наследникам. А у отказополучателя (легатария) имеется обязательственное право требования к наследнику о предоставлении помещения в пользование и должного оформления данного факта.

Часть 3 статьи 1138 определяет перечень случаев утраты отказополучателем права на получение завещательного отказа.

К таковым относятся:

- смерть отказополучателя до открытия наследства или одновременно с завещателем;
- отказ отказополучателя от получения завещательного отказа;
- истечение трехлетнего срока со дня открытия наследства;
- лишение права на получение завещательного отказа в соответствии с правилами статьи 1117 ГК РФ.

Как видно из изложенного, положения статьи 1117 ГК РФ (недостойные наследники) о недостойных наследниках распространены на отказополучателей. Указанное положение подтверждено частью 5 статьи 1117 ГК РФ. В соответствии с положениями части 1 указанной статьи не наследуют ни по закону, ни по

завещанию граждане, которые своими умышленными противоправными действиями, направленными против наследодателя, кого-либо из его наследников или против осуществления последней воли наследодателя, выраженной в завещании, способствовали либо пытались способствовать призванию их самих или других лиц к наследованию либо способствовали или пытались способствовать увеличению причитающейся им или другим лицам доли наследства, если эти обстоятельства подтверждены в судебном порядке.

Кроме того, в соответствии с пунктом 2 части 1 указанной статьи не наследуют по закону родители после детей, в отношении которых родители были в судебном порядке лишены родительских прав и не восстановлены в этих правах к дню открытия наследства [21, с.76].

Суд отстраняет от наследования по закону граждан, злостно уклонявшихся от выполнения лежавших на них в силу закона обязанностей по содержанию наследодателя (часть 2 статьи 1137 ГК РФ).

Завещательный отказ, как и отказ члена семьи от приватизации жилья, в соответствии со статьей 153 ГК РФ является односторонней сделкой, направленной на установление гражданских прав и обязанностей. Для ее совершения достаточно выражения воли одной стороны – наследодателя (пункт 2 статьи 154 ГК РФ). В результате ее совершения отказополучатель приобретает право проживания в жилом помещении наследодателя, полученного в собственности в порядке наследования наследниками.

### **2.3 Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением**

Ограниченное вещное право постоянного (бессрочного) права пользования жилым помещением может возникать из правоотношений, связанных с договором пожизненного содержания с иждивением (статья 34 ЖК РФ). Доминирующей доктринальной точкой зрения на природу ограниченных вещных прав является их возникновение на основе действующих законов. Однако в цивилистике существует и другая менее распространенная точка зрения, которая интерпретирует происхождение ограниченных вещных прав из гражданско-правовых договоров [22, с.28]. Так, Е.А. Баринава среди непоименованных вещных прав выделяет аренду, наем жилого помещения, безвозмездное пользование (ссуду) [30, с.20]. Вступивший в силу в 2005 году ЖК РФ юридически оформил договорную природу постоянного (бессрочного) пользования жилым помещением, возникающего из договора пожизненного содержания с иждивением, который предоставляет получателю ренты не только право проживания в жилом помещении на протяжении всей его жизни, но и сохранение данного вещного права при отчуждении, сдаче в залог и ином обременении жилья с его согласия (статья 604 ГК РФ).

Главной особенностью договора пожизненного содержания с иждивением является то, что в собственность плательщика ренты передается исключительно недвижимое имущество. Рентные платежи по договору пожизненного содержания

с иждивением могут быть не только в денежной форме, но и в виде продуктов, одежды, медицинского обслуживания [24, с.106].

Отношения, возникающие из договора пожизненного содержания с иждивением, урегулированы нормами гл. 33 ГК РФ «Рента и пожизненное содержание с иждивением», § 4, ст. ст. 601–605. Договор пожизненного содержания с иждивением является разновидностью договора ренты (п. п. 1 и 2 ст. 583 и п. п. 1 и 2 ст. 601 ГК РФ). В тех случаях, когда гражданин – получатель ренты передал по договору в собственность плательщика ренты принадлежавшее ему на праве собственности жилое помещение, возникают правовые отношения, в содержание которых входят обязанности плательщика ренты по содержанию получателя ренты и корреспондирующее этим обязанностям право получателя ренты на получение пожизненного содержания с иждивением. Форма ренты может быть выражена как в денежной, так и в натуральной форме.

Содержание с иждивением, как указано в п. 1 ст. 602 ГК РФ, «может включать обеспечение потребностей в жилище». Если договором предусмотрена такая обязанность плательщика ренты, то он предоставляет получателю ренты возможность проживания либо в жилом помещении, переданном получателем ренты плательщику ренты, либо в ином жилом помещении. В последнем случае, как можно предположить, «иное жилое помещение» находится в собственности плательщика ренты, хотя не исключено поселение получателя ренты в жилое помещение, занимаемое плательщиком ренты по договору социального или общегражданского найма. Поскольку в комментариях статьи не содержится каких-либо требований к жилому помещению, в котором может проживать получатель ренты, постольку все, что касается места жительства получателя ренты, должно быть подробно и четко расписано в договоре пожизненного содержания с иждивением. Естественно, что и все другие условия должны получить отражение в договоре [24, с.115].

Существенным условием договора пожизненного содержания с иждивением является условие об определении стоимости объема содержания с иждивением, которое зависит от характера предоставляемого содержания. Объем содержания определяется конкретной суммой ежемесячно получаемой ренты, признаваемой согласно пп. 4 п. 1 ст. 208 Налогового Кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) [7] доходом, полученным от сдачи в аренду или иного использования имущества, находящегося в Российской Федерации.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора [12, с.10].

Пример из судебной практики.

Тимошкина И.С. обратилась в суд с требованием о расторжении с Агафоновой В.С. договора пожизненного содержания с иждивением от ДД.ММ.ГГГГ, возложении на ответчика обязанности вернуть ей жилое

помещение – комнату № по <адрес>, признать за собой право собственности на указанную комнату, взыскать в свою пользу с ответчика убытки в размере 19 290 рублей 82 копейки и судебные расходы в размере 1571 рубль 64 копейки. Требования мотивированы тем, что, ответчик в одностороннем порядке отказалась от исполнения заключенного с истцом ДД.ММ.ГГГГ договора пожизненного содержания с иждивением, по условиям которого обязана была предоставить спорное жилое помещение в пожизненное безвозмездное пользование истца, еженедельно передавать истцу 1250 рублей, в случае необходимости приобретать за свой счет необходимые лекарства, продукты питания, одежду, предметы первой необходимости, осуществлять за свой счет оплату потребляемой электроэнергии, оплатить ритуальные услуги в случае смерти истца. Размер ежемесячного содержания составил 5000 рублей. Однако, данные условия ответчик не выполнила, что является существенным нарушением обязательств, помимо этого, истец понес убытки в части образовавшейся задолженности по оплате жилищно-коммунальных платежей, взысканных с нее по решению суда, в сумме 19 290 рублей 82 копеек и расходов по получению дубликата заключенного договора пожизненного содержания с иждивением от ДД.ММ.ГГГГ, в сумме 1800 рублей.

Руководствуясь ст.ст. 194–199 ГПК РФ, суд решил исковые требования удовлетворить [52].

Исходя из содержания ст. 318 ГК РФ, общая стоимость содержания подлежит индексации в соответствии с ростом минимального размера оплаты труда. В этой связи виды и объем содержания, даже если они четко оговорены договором, не могут рассматриваться в качестве неизменных величин.

Кроме того, поскольку в соответствии со ст. 602 ГК РФ в обязанность плательщика ренты вменяется обеспечение потребностей получателя ренты в жилище, питании, одежде, надлежащем уходе, включающем оплату лекарственных средств и медицинского ухода, – последнему не составит труда включить в статью предстоящих расходов и затраты, произведенные на оплату налогов.

Такая возможность усматривается и в связи с положением п. 2 ст. 605 ГК РФ, предоставляющим получателю ренты право потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных ст. 594 ГК РФ, при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств, лишая плательщика ренты права требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

В качестве дополнительных мер для защиты имущественных интересов получателя ренты служат предусмотренные в законе специальные правила об отчуждении и использовании имущества, переданного для обеспечения пожизненного содержания.

Согласно ст. 604 ГК РФ плательщик ренты имеет право отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, полученное им в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия

получателя ренты. Кроме того, плательщика ренты закон обязывает принимать необходимые меры для предотвращения снижения стоимости имущества в период предоставления пожизненного содержания с иждивением.

В практике встречаются случаи, когда договоры ренты заключаются на кабальных для одиноких пожилых людей условиях. На рынке жилья действуют специальные посреднические фирмы, которые обрабатывают одиноких собственников жилых помещений и путем различных уговоров и посулов заставляют их подписывать договоры ренты, в которых предусматриваются ежемесячные выплаты в небольших размерах [50]. В пункте 2 ст. 602 ГК РФ установлено, что «стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом». По нашему мнению, необходимо пересмотреть эту норму и повысить минимальный объем содержания по договорам ренты, хотя бы до десяти-пятнадцати тысяч рублей в месяц.

Договор пожизненного содержания с иждивением подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

Законодатель распространяет на отношения по пользованию жилым помещением, переданным по договору пожизненного содержания с иждивением, правила ст. 33 ЖК РФ, которые регулируют отношения по пользованию жилым помещением между собственником жилого помещения и гражданином-отказополучателем. Следовательно, получатель ренты, если только он не является полностью недееспособным, несет обязательства по содержанию жилого помещения солидарно с собственником.

Солидарная ответственность предполагает равную ответственность по коммунальным платежам вместе с собственником, исключая уплату налогов, связанных с переходом права собственности на объект. При том возможном условии, что пользование помещением собственником может быть исключено, вследствие незначительности его объема. Отказ получателя ренты от несения такой обязанности может быть обжалован собственником в суде [12, с.11].

В комментариях содержится оговорка о том, что договором пожизненного содержания с иждивением могут быть установлены иные условия пользования жилым помещением и получатель ренты может быть по договору освобожден от обязанности по содержанию жилого помещения.

Право пользования жилым помещением сохраняется за получателем ренты в течение всей его жизни и прекращается с его смертью.

Сохранение права получателя ренты на проживание в квартире, переданной под выплату ренты, не лишает собственника права пользования данной квартирой.

Порядок доступа собственника в помещение должен быть оговорен договором пожизненного содержания с иждивением.

Получатель ренты вправе определить в качестве получателя ренты другого гражданина или нескольких граждан, при отсутствии в договоре условия, что передача права другому лицу может быть произведена только с согласия плательщика. Плательщик ренты должен быть уведомлен о произведенной



уступке требования, и ему нужно представить надлежаще оформленный договор. В противном случае плательщик ренты вправе продолжать предоставлять содержание первоначальному лицу. Вместе с тем собственник жилого помещения, переданного под выплату ренты, лишен права требовать изменения или расторжения договора, ссылаясь на ст. 450 и ст. 451 ГК РФ.

Обращения за судебной защитой собственником жилого помещения, переданного под выплату ренты, с перспективой их удовлетворения, могут иметь место: при отказе получателя ренты нести солидарную ответственность за коммунальные платежи в помещении, право пользования которым сохранено за получателем ренты; в случае споров о порядке пользования жилым помещением собственником и третьими лицами; о предоставлении компенсационных платежей в связи с несением получателем ренты налогового бремени; о производстве индексационных выплат по обоснованным требованиям получателя ренты.

Если плательщик ренты не выполняет своих обязательств перед получателем ренты, последний вправе потребовать расторжения договора пожизненного содержания с иждивением и потребовать от плательщика ренты либо возврата ему жилого помещения, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены за это помещение. Выкупная цена определяется без зачета расходов плательщика ренты по содержанию получателя ренты.

Согласно п. 2 ст. 605 ГК РФ, право получателя ренты на одностороннее расторжение договора пожизненного содержания с иждивением возникает при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств. Характер нарушений – могут ли они быть признаны существенными или нет – определяется конкретными обстоятельствами отношений между участниками договора пожизненного содержания с иждивением. В частности, существенный характер приобретают неоднократные, систематические случаи неисполнения плательщиком ренты своих обязанностей по предоставлению иждивения получателю ренты.

Поскольку на основании договора о пожизненном содержании с иждивением плательщик ренты становится собственником жилого помещения, принадлежавшего получателю ренты, между интересами этих лиц могут возникнуть коллизии, в частности, в тех случаях, когда плательщик ренты намеревается произвести отчуждение жилого помещения либо когда получатель ренты хотел бы подселить к себе членов своей семьи, в том числе несовершеннолетних детей. Эти вопросы должны получить отражение в комментариях статьи или в ст. 33 ЖК РФ; пока же, как представляется, решение этих вопросов должно основываться на систематическом толковании соответствующих норм ЖК РФ и ГК РФ с применением по аналогии права общих начал и смысла гражданского законодательства.

#### Вывод по разделу 2

Право пользования бывшего члена семьи собственника приближено к обязательственному праву, нежели к вещному, поскольку строго вытекает из договора или судебного решения, является срочным.

Завещательный отказ, как и отказ члена семьи от приватизации жилья, в соответствии со статьей 153 ГК РФ является односторонней сделкой, направленной на установление гражданских прав и обязанностей. Для ее совершения достаточно выражения воли одной стороны – наследодателя (пункт 2 статьи 154 ГК РФ). В результате ее совершения отказополучатель приобретает право проживания в жилом помещении наследодателя, полученного в собственности в порядке наследования наследниками.

Анализ судебной практики позволяет сделать вывод о том, что суды в первую очередь стремятся защитить рентополучателя (особенно если это пожизненное содержание с иждивением), потому что, как правило, данной стороной сделки становятся пожилые люди, и для того, чтобы в случае чего доказать прозрачность и чистоту своих намерений, приходится приложить немало усилий. Безусловно, договоры ренты и договоры пожизненного содержания с иждивением – это очень удобная правовая конструкция, позволяющая заключить взаимовыгодную сделку. Но все же рекомендуется заключать его лишь тогда, когда жизненная ситуация складывается таким образом, что человеку нельзя решить жилищную проблему как-то иначе. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением остаются весьма рискованными сделками с точки зрения правовых последствий.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Конституционные гарантии прав обладателей вещных прав на жилые помещения могут быть реализованы лишь при условии грамотного законодательного закрепления, безупречной практической, в том числе судебной реализации идей частного права о собственности и иных вещных правах граждан на жилые помещения.

Особенности содержания права собственности граждан и порядка его осуществления обуславливаются также спецификой конкретных видов имущества, выступающих объектом присвоения. В частности, особый правовой режим установлен в отношении таких достаточно типичных и важных для граждан объектов права собственности, как жилые помещения.

Применение норм жилищного законодательства вызывает многочисленные споры; наиболее распространены в судебной практике дела по спорам о признании за гражданами права на жилое помещение; о расторжении договоров, об обеспечении жильем в связи со сносом жилых домов, связанные с защитой права собственности на жилище, и т. п.

В целях совершенствования действующего законодательства в области регулирования вопрос о праве собственности и других вещных прав на жилые помещения в России предлагается следующее.

1. Для обеспечения стабильности гражданского оборота следует предусмотреть в законе исчерпывающий перечень ограниченных вещных прав на жилое помещение. Раздел II ЖК РФ дополнить статьей «Ограниченные вещные права на жилые помещения» и изложить в следующей редакции: «К ограниченным вещным правам на жилое помещение относятся: право пользования жилым помещением из завещательного отказа, а также право пользования жилым помещением членами семьи собственника и бывшими членами семьи собственника, имевшие право участвовать в приватизации. Данные ограниченные вещные права подлежат обязательной государственной регистрации». Соответственно, п. 3 ст. 33 ЖК РФ изложить в следующей редакции: «Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, обязан осуществить государственную регистрацию права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа».

2. В целях упорядочения правового регулирования прав членов семьи собственника необходимо четко определить круг лиц, составляющих семью, основания приобретения и прекращения статуса члена семьи собственника. Ст. 31 ЖК РФ п. 1. изложить в следующей редакции: «К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети, родители, братья, сестры данного собственника».

3. Внести дополнения в ст. 31 ЖК РФ добавить п. 8. и изложить в следующей редакции: «Предоставить бывшим членам семьи, отказавшимся при приватизации жилого помещения от своих прав, обязательственные права требования к собственнику жилого помещения».

4. В качестве альтернативы предъявления и удовлетворения обязательственного требования к собственнику установить возможность заключения им соглашения с бывшими членами семьи. Предлагается дополнить ст. 31 ЖК РФ п. 9 и изложить в следующей редакции: «Бывшие члены семьи собственника жилого помещения могут заключать с собственником соглашения о предоставлении им права проживания в ином жилом помещении, принадлежащем собственнику на праве собственности или ином праве. Данное соглашение должно быть нотариально удостоверено». Положения об основаниях и последствиях его заключения внести в ЖК РФ.

5. Закрепить в ст. 31 ЖК РФ основания погашения нотариусом права требования к собственнику приватизированного жилого помещения членом семьи и бывших членом его семьи.

6. В пункте 2 ст. 602 ГК РФ установить, что «стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее трех минимальных размеров оплаты труда, установленных законом».

7. В целях защиты прав и законных интересов других лиц, которые могут обладать субъективным правом на то же жилое помещение, что и собственник, необходимо исключить из ч. 2 ст. 293 ГК РФ санкцию по продаже по судебному решению жилого помещения с публичных торгов. Определить конкретные составы административно и уголовно наказуемых деяний в сфере нарушения правил пользования жильем.

8. Для улучшения контроля за соблюдением законности при совершении сделок с жильем, повышения результативности в деятельности органов исполнительной власти на рынке жилья, в работе по защите прав собственников жилых помещений целесообразно организовать в органах местного самоуправления на базе, имеющейся у них информации специальные банки данных о лицах преклонного возраста, одиноких престарелых, проживающих в неприватизированных квартирах, имеющих право на приватизацию жилья и изъявивших желание после ее осуществления заключить договор купли-продажи с правом пожизненного проживания. Информацию о подобных сделках с целью проверки соблюдения законности следует направлять в правоохранительные органы (органы внутренних дел). В свою очередь последние, а также органы здравоохранения и социальной защиты должны информировать учреждения, осуществляющие приватизации жилья, о лицах, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности; имеющих тяжелые психические расстройства, с целью приостановления приватизации, сделок с жильем до выяснения их способности, в связи с заболеванием, участвовать в сделке.

9. Одной из особенностей современного рынка жилья является то, что, кроме традиционных продавца и покупателя, в нем участвуют также различные профессиональные посредники, действующие на коммерческой основе (риэлторы) и оказывающие им различные услуги. Влияние таких посредников на рынок жилья постоянно возрастает, что вызывает необходимость вмешательства государства (органов власти и управления) в деятельность риэлтерских фирм, чтобы избежать нарушений прав собственников жилых помещений. Для

упорядочения работы риэлторов на рынке жилья, повышения эффективности государственного регулирования в указанной области целесообразно принять специальный федеральный закон «О риэлторской деятельности», в котором определить правовой статус названных коммерческих организаций, их место и роль в общей системе физических и юридических лиц, участвующих в процессе перехода права собственности на жилые помещения.

В этом законе, помимо информации, содержащейся в таких обязательных разделах, как «Общие положения», «Задачи и функции», «Структура и система управления», о правовых основаниях образования и функционирования риэлторских фирм, целевой установке их деятельности и правовом статусе, должны быть сведения об оказании этими организациями содействия государственным органам развитию рынка недвижимости и повышении качества оказываемы ими услуг физическим и юридическим лицам. Правовое закрепление данного положения позволит не только объединить усилия органов государственной власти и управления с риэлторами, но и даст возможность сократить число нарушений прав владельцев недвижимости в данной сфере.

10. Считаем, что заключение договора ренты с пожизненным иждивением не всегда является гарантированным способом для получателей ренты обеспечить свое дальнейшее безбедное будущее.

В порядке совершенствования законодательства видится необходимым и достаточным: а) указать на сохранение рентного обременения, по содержанию представляющего правомочия владения и пользования обремененной недвижимостью, не только при ее отчуждении, но и при ином распоряжении; б) уточнить, что обязательства плательщика по договору ренты переходят к приобретателю рентного имущества в полном объеме, включая долги плательщика, накопленные к моменту перехода права собственности на объект обременения; в) подумать об изъятии необходимости испрашивать согласие залогодержателя на распоряжение рентным имуществом при реализации вытекающего из договора ренты залогового обременения; г) рассмотреть возможность наделения участников рентных отношений правом конструировать подлежащие публичной фиксации рентные обременения в отношении движимого имущества; д) специально решить вопрос о том, каким именно договором может быть установлена солидарная ответственность по рентному обязательству, разъяснив, что с учетом правила п. 3 ст. 308 ГК РФ таковым не может признаваться договор ренты; е) конкретизировать норму ст. 586 ГК РФ правилом о том, что если переданное под выплату ренты недвижимое имущество неоднократно переходит от одного собственника к другому, то субсидиарно (или солидарно) обязанным с каждым новым плательщиком ренты оказывается лишь каждый предыдущий (предпоследний) плательщик.

На сегодняшний день в российском законодательстве имеется ряд проблем в сфере жилищных правоотношений, очевидно, что механизм рыночных отношений в жилищной сфере постепенно совершенствуется и расширяется, однако, этот процесс наряду с преимуществами имеет и ряд недостатков. Таким образом, отказ от государственного контроля недопустим. Необходимо

сосуществование двух взаимодополняющих методов решения жилищной проблемы: государственного и рыночного, которые будут способствовать гражданам наиболее эффективно отстаивать свои жилищные права и использовать предоставленные государством свободы и их гарантии.

Поставленные в ходе в ходе в исследования задачи были выполнены, а цели достигнуты, к сожалению формат дипломной работы не позволяет изложить полностью имеющийся материал, а также привести и осветить все имеющиеся в данной сфере проблемы.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993). – СПС «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
4. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
5. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
7. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
8. Федеральный закон от 31.05.2002 № 63–ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».
9. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» – СПС «КонсультантПлюс».
10. Приказ Минюста России от 10.04.2002 № 99 «Об утверждении Форм реестров для регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств и удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах». – СПС «КонсультантПлюс».
11. Андреев, Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: монография / Ю.Н. Андреев. – М.: Норма, Инфра-М, 2016. – 320с.
12. Бобровская, О.Н. О противостоянии сторон (собственника и получателя ренты) в договоре пожизненного содержания с иждивением / О.Н. Бобровская // Юрист. – 2017. – № 22. – С. 9 – 12.
13. Бобровская, О.Н. Право пользования жилым помещением по завещательному отказу (некоторые проблемы теории и практики прекращения) / О.Н. Бобровская // Наследственное право. – 2017. – № 4. – С. 42 – 43.
14. Бобровская, О.Н. К проблеме о соотношении вещных и обязательственных начал в праве пользования жилым помещением членами семьи собственника / О.Н. Бобровская // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 3. – С. 7–11.
15. Бумажникова, О.В. Некоторые вопросы, возникающие при применении ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации / О.В. Бумажникова // Семейное и жилищное право. – 2018. – № 3. – С. 9–12.
16. Егорова, О.А. Настольная книга судьи по жилищным делам: учебно-практическое пособие / О.А. Егорова, О.Ф. Беспалов. – М.: Проспект, 2014. – 224с.

17. Ем, В.С. и др. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. / Отв. ред. Суханов Е.А. – М.: Статут, 2017. – 958с.
18. Жиров, А. Пользование жилым помещением по доброй воле собственника / А. Жиров // Жилищное право. – 2017. – № 3. – С. 39 – 50.
19. Зырянов, А.И. О сущности владения и некоторых вопросах ограничения права собственности / А.И. Зырянов, Т.А. Мечетина, В.А. Рыбаков // Юрист. – 2018. – № 19. – С. 16 – 21.
20. Иоффе, О.С. Советское гражданское право. Т. 1 / О.С. Иоффе. – М.: Юрид. Лит., 1967. – 594 с.
21. Карпухин, Д.В. Завещательный отказ как основание возникновения ограниченного права пользования жилым помещением / Д.В. Карпухин // Жилищное право. – 2017. – № 2. – С. 73 – 82.
22. Карпухин, Д.В. Постоянное пользование жилым помещением / Д.В. Карпухин // Жилищное право. – 2016. – № 2. – С. 23 – 30.
23. Кирилловых, А.А. Завещательный отказ (легат): проблемные вопросы / А.А. Кирилловых // Нотариус. – 2017. – № 3. – С. 32 – 40.
24. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О.А. Городов, А.К. Губаева, М.Н. Долгополый и др.; под ред. О.А. Городова. 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2017. – 640 с.
25. Крашенинников, П.В. Жилищное право. 8-е изд., перераб. и доп. / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2018. – 396 с.
26. Лейба, А. Договор пожизненного содержания с иждивением. Судебные споры / А. Лейба // Жилищное право. – 2014. – № 11. – С. 101 – 112.
27. Микрюков, В.А. О бремени и ограничениях права собственности граждан на жилые помещения / В.А. Микрюков // Законодательство и экономика. – 2014. – № 11. – С. 10–16.
28. Натаров, С.В. Субъекты договора пожизненного содержания с иждивением / С.В. Натаров // Российский судья. – 2014. – № 4. – С. 24 – 27.
29. Нестерова, Т.И. Завещательный отказ: сущность, развитие, проблемы правового регулирования / Т.И. Нестерова, И.К. Адаев // Нотариус. – 2018. – № 4. – С. 23 – 26.
30. Останина, Е.А. Ограниченные вещные права на жилые помещения в свете реформы гражданского законодательства / Е.А. Останина // Гражданское право. – 2017. – № 5. – С. 17 – 20.
31. Палшкова, А.М. Завещательный отказ и отношения из него: понятие, сущность и содержание / А.М. Палшаков // Наследственное право. – 2019. – № 4. – С. 7 – 19.
32. Петрушкин, В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: монография / науч. ред. В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2014. – 285 с.



33. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. - М.: Статут, 2017. – 620 с.
34. Руденко, Е.Ю. Право собственности на жилое помещение как объект ипотеки жилого помещения / Е.Ю. Руденко // Власть закона. – 2018. – № 2. – С. 108 – 111.
35. Самойлов, Е.И. Права, обязанности и ответственность бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения / Е.И. Самойлов // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 4. – С. 22–26.
36. Сеницын, С.А. Вещное право: традиции, новеллы, тенденции развития / С.А. Сеницын // Журнал российского права. – 2018. – № 9. – С. 76–93.
37. Степин, А.Б. К вопросу об эффективности защиты частного права в законодательстве Российской Федерации / А.Б. Степин // Современное право. – 2018. – № 5. – С. 62–65.
38. Сулова, С.И. Жилищные права: понятие и система / С.И. Сулова. – М.: Юриспруденция, 2016. – 224 с.
39. Тихомиров, М.Ю. Собственность и иные вещные права на жилые помещения: практическое пособие / М.Ю. Тихомиров. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2016. – 109 с.
40. Тихомиров, М.Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (поглавный) / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2017. – 447 с.
41. Толкачев, В.В. Рента и пожизненное содержание с иждивением / В.В. Толкачева // Предприниматель без образования юридического лица. ПБОЮЛ. – 2016. – № 5. – С. 10 – 15.
42. Трофимова, Г.А. Права членов семьи собственника: некоторые вопросы регулирования / Г.А. Трофимова // Нотариус. – 2018. – № 6. – С. 19 – 22.
43. Усков, А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением. Обзор судебной практики / А. Усков // Жилищное право. – 2018. – № 11. – С. 103 – 112.
44. Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6–П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева». – СПС «КонсультантПлюс».
45. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 28 июля 2003 г. № Ф03–А59/03–1/1708. – СПС «КонсультантПлюс».
46. Апелляционное определение Тамбовского областного суда от 29 мая 2013 г. № 33–1591. – СПС «КонсультантПлюс».
47. Кассационное определение Санкт-Петербургского городского суда от 28 февраля 2012 г. № 33–2933/12; Апелляционное определение Брянского областного суда от 5 февраля 2013 г. № 33–379/13. – СПС «КонсультантПлюс».

48. Архив Красноярского краевого суда за 2015–2019 гг. // Документ официально опубликован не был.
49. [http://www.sudmos.ru/articles/vladenie/polzovanie\\_380.html](http://www.sudmos.ru/articles/vladenie/polzovanie_380.html)
50. <http://ppt.ru/news/56789>
51. [http://www.kmcon.ru/articles/jurist1/jurist1\\_2810.html](http://www.kmcon.ru/articles/jurist1/jurist1_2810.html)
52. <https://rospravosudie.com/>