

УДК 347.41

К ВОПРОСУ О РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Е.В. Цыпляева

В статье рассматриваются некоторые аспекты нормативного регулирования права долевой собственности на жилое помещение. Особое внимание уделяется толкованию правовых норм, регулирующих возникновение и прекращение права собственности, Верховным Судом РФ.

Ключевые слова: жилое помещение, собственник, члены семьи собственника жилого помещения, долевая собственность, законодательство.

Несмотря на буквальное содержание гражданского и жилищного законодательства, недостатки и недоговорки позволяют его неоднозначную трактовку, в частности, судебными органами. Однако если трактовка судами общей юрисдикции позволяет в дальнейшем проявить свободу трактовки тех же правовых норм иными судами, то толкование Верховного суда уже не дает такой свободы.

Общее правило – собственники жилых помещений самостоятельно по соглашению определяют причитающиеся им доли в общей собственности на жилое помещение. Если соглашения не было достигнуто, то доли собственников считаются равными.

Неоднозначными являются нормы о правах членов семьи собственников жилых помещений.

Согласно п. 2 ст. 31 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) 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. С утратой родственных отношений бывший член семьи может быть лишен права проживания в жилом помещении по требованию собственника жилого помещения. Нормы ЖК РФ также предусматривают возможность сохранения за бывшими членами семьи права пользования жилым помещением на основании решения суда и при прекращении семейных отношений с собственником. П. 4 ст. 31 ЖК РФ, и ст. 292 ГК РФ также предусматривают, что переход права собственности на дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права членов семьи пользоваться жилым помещением.

Эти нормы дали возможность ученым считать право проживания членов семьи в жилом помещении вещным правом, причем ограниченным вещным правом. Все ожидали, что изменения будут внесены в ГК РФ в

части включения данного права в перечень ограниченных вещных прав. Однако этого не произошло.

Тем не менее все признаки вещного права имеются.

Мнения ученых разошлись в части возможности сохранения этого права с прекращением семейных отношений. Одни ученые считают, что с прекращением семейных отношений вещное право членов семьи прекращается [1, с. 601], другие – что оно сохраняется [2, с. 71].

Подтверждением первой позиции является положение ЖК РФ о праве собственника лишить права проживания бывшего члена семьи с некоторыми ограничениями. Печально, что позиция Верховного Суда иная: действия собственников расцениваются как злоупотребление правом, и с его подачи суды уже применяют данное положение, лишая возможности собственников, не имеющих каких-либо теплых чувств к уже чужому человеку (а зачастую его чувства враждебны), избавиться от бывшего члена семьи. Учитывая печальную статистику бытового насилия в нашей стране, подобная позиция Верховного Суда провоцирует уголовные преступления, а также плодит тунеядцев и нахлебников, на которых не остается рычагов воздействия.

Другим ограничением прав долевого собственника является определение порядка пользования жилым помещением членами семьи собственника. Действия по определению этого порядка возможны только с согласия всех пользователей жилого помещения, равно как и вселение новых членов семьи каждого из собственников [3].

Это право членов семьи собственника защищается судом, основываясь на нуждаемости в жилом помещении как самих собственников, так и членов их семьи.

Такое согласие, безусловно, застрахует членов семьи одного из собственников от последующих необоснованных требований о выселении со стороны других правообладателей, однако, на наш взгляд, будет являться элементом соглашения между собственниками, определяющим порядок пользования жилым помещением, но никак не свидетельствовать об укреплении вещного правового статуса одного из членов семьи [4, с. 22–26].

За пределами рассматриваемого правового положения данной категории лиц будут находиться права несовершеннолетних детей членов семьи собственника, которые будут владеть и пользоваться жилым помещением своих родителей вне зависимости от его размера и иных вещных прав на данное жилое помещение других лиц, включая собственников, и которые будут основываться на нормах семейного законодательства [5, с. 150–151].

Третьим основанием ограничения прав собственников по жилому помещению является использование при приобретении жилого помещения

материнского капитала. Данное положение законодательства также истолковано и подтверждено Верховным судом РФ.

Специально регулирующей соответствующие отношения нормой Федерального закона от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ определен круг субъектов (родители и дети), в чью собственность поступает жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, и установлен вид собственности – общая долевая – возникающий у названных субъектов на приобретенное жилое помещение.

В соответствии со статьями 38, 39 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) разделу между супругами подлежит только общее имущество, нажитое ими во время брака. К нажитому во время брака имуществу (общему имуществу супругов) относятся в том числе полученные каждым из них денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (пункт 2 статьи 34 СК РФ).

Между тем, имея специальное целевое назначение, средства материнского (семейного) капитала не являются совместно нажитым имуществом супругов и не могут быть разделены между ними.

Исходя из положений указанных норм, дети должны признаваться участниками долевой собственности на объект недвижимости, приобретенный (построенный, реконструированный) с использованием средств материнского капитала [6].

Следующим ограничением прав долевого собственника является обладание им незначительной долей в праве собственности на жилое помещение. В свете общей тенденции законодательства ограничить дробление права собственности и в общей, и в наследственной части ГК РФ вводится понятие «незначительная доля». Данное понятие четко не определено в ГК, однако при этом дает право судам ограничить свободу волеизъявления частного собственника по распоряжению своей собственностью. Суды при это должны учитывать позицию, изложенную п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. N 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части 1 ГК РФ», в котором отмечается, что необходимо учитывать нуждаемость каждого из сособственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования [7].

В судебных решениях нередко подобные формулировки: «на принадлежащую ей долю в праве общей собственности на квартиру (1/40) приходится 0,5 кв. м жилой площади, которые не могут являться самостоятельным объектом жилищных отношений... отсутствует реальная возможность использовать для проживания приходящуюся на долю истца жилую площадь в квартире» [8].

С прошлого года изменился подход к квалификации приватизированного имущества, и в частности жилого помещения, при разделе имущества между супругами.

Ранее вполне обоснованно приватизация по договору, в котором участвовал один супруг, второй от приватизации отказался, считалась безвозмездной сделкой, которая позволяет считать приватизированное имущество личной собственностью супруга участвовавшего в приватизации (в том числе во время брака)

Однако Верховный суд РФ изменил это устоявшееся мнение, рассмотрев в конце прошлого года дело о разделе супругами земельного участка, который был передан муниципалитетом одному из супругов в пользование, а затем был оформлен в частную собственность (дело N 64-КГ17-10) [9].

Он указал, что приватизацию не следует приравнивать к сделкам, т.к. у нее особый правовой характер: в основе возникновения прав и обязанностей сторон здесь лежит не договор, а прежде всего – акт уполномоченного органа о передаче имущества в частную собственность гражданина.

А поскольку приватизация – это не сделка, то, несмотря на безвозмездный характер, она не может повлечь возникновение личной собственности супруга.

С таким мнением нельзя согласиться, т.к. при приватизации земли возможно и достаточно распорядительного акта, однако приватизация жилого помещения осуществляется на основании договора приватизации, который, безусловно, является сделкой, как и отказ второго супруга от приватизации. Тем не менее суды, приняв на вооружение это решение Верховного Суда, бездумно распространили приватизацию иных видов имущества.

В свете права реализации собственником своей доли в праве собственности и выполнения при этом права преимущественной покупки проблематичным является регулирование процедуры оповещения сособственников о продаже доли. Если ранее согласно ГК РФ оповещение должно было производиться письменно, и это было понятно и доступно для любых субъектов, в том числе и юридически неграмотных граждан, теперь предусмотрена необходимость оповещения через «личный кабинет» субъекта на сайте Росреестра [10].

Исходя из реалий российской действительности, когда немалая часть населения просто не обеспечена компьютерами или иными средствами попасть на этот сайт, да и уровень владения этими средствами оставляет желать лучшего, возникает благодатная почва для обмана граждан на совершенно законных основаниях.

Как видим, несмотря на все прошедшие изменения, в гражданском и жилищном законодательстве еще достаточно пробелов и недоработок, которые предстоит устранить.

Библиографический список

1. Суханов, Е.А. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. Автор главы – Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2011. – Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права.
2. Щенникова, Л.В. Вещное право: Учебное пособие / Л.В. Щенникова. – М.: Юрист, 2006.
3. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 1 июля 1996 г. N 6 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 20.04.2018).
4. Самойлов, Е.И. Особенности правового положения членов семьи собственника жилого помещения, находящегося в долевой собственности / Е.И. Самойлов // Нотариус. – 2017. – N 2. – С. 22–26.
5. Самойлов, Е.И. Особенности законодательного регулирования права несовершеннолетних на проживание в жилом помещении родителей / Е.И. Самойлов // Повышение эффективности общественного контроля в социальной сфере (здравоохранение, образование, социальное и жилищное обеспечение): создание Академии общественного контроля: Сборник докладов конференции по итогам социально значимого проекта / Под ред. А.Е. Тарасовой. – М.: Юрист, 2015.
6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации N 18-КГ15-224 от 26 января 2016 г. // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 20.04.2018).
7. Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 1996. – № 9.
8. Определение N 4-КГ13-32 // Бюллетень ВС. – 2014. – № 8. – С. 5–7.
9. СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 20.04.2018).
10. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 724 «Об утверждении Порядка размещения извещения участников долевой собственности на недвижимое имущество о намерении продать долю в праве общей собственности на недвижимое имущество на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети “Интернет”». Зарегистрировано в Минюсте России 14.12.2016 № 44715 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 20.04.2018).

[К содержанию](#)