УДК 342.731 DOI: 10.12737/16812

ПРОБЛЕМЫ ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВОМОЧИЙ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО РОССИЙСКОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

Алексикова О.Е.[1]

В настоящей статье рассматриваются наиболее актуальные проблемы, связанные с ограничением правомочий собственника жилого помещения по владению, пользованию и распоряжению. Автор приходит к выводу, что ограничения права собственности на жилые помещения могут носить не только законный, но и договорный характер. В статье анализируются случаи ограничения правомочий владения, пользования и распоряжения собственника жилого помещения. Выявлены недостатки действующего гражданского и жилищного законодательства в рассматриваемой области, и сформулированы предложения по его совершенствованию.

Ключевые слова: право собственности на жилое помещение, владение, пользование и распоряжение жилым помещением, ограничение права собственности на жилое помещение, переустройство и перепланировка, члены семьи собственника жилого помещения, завещательный отказ.

PROBLEMS OF RESTRICTION OF COMPETENCES OF THE OWNER OF PREMISES ACCORDING TO THE RUSSIAN LEGISLATION

ALEKSIKOVA O. E. — Candidate of of Juridical Sciences, Associate Professor at the Department of Civil Law Disciplines, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration of the Orel branch (Russian Federation, Orel), e-mail: aloe30@mail.ru.

In the article the most actual problems connected with restriction of competences of the owner of premises on possession, use and order are considered. The author comes to the conclusion that ownership limitations on premises can have not only lawful, but also contractual character. In the article cases of restriction of competences of possession, use and order of the owner of premises are analyzed. Shortcomings of the existing civil and housing legislation of the considered area are revealed and offers on its improvement are formulated.

Keywords: ownership right on premises, possession, use and order of premises, ownership limitation on premises, reorganization and replanning, members of the family of the owner of premises, testamentary refusal.

Право собственности на жилое помещение как одна из наиболее распространенных форм реализации гражданами Российской Федерации своих жилищных прав в свое содержание включает триаду правомочий: владение, пользование и распоряжение жилой недвижимостью. Однако, несмотря на то, что собственнику предоставлен достаточно широкий круг дозволений при осуществлении им принадлежащих правомочий, он все-таки законодательно ограничен рядом закрепленных запретов. С одной стороны, законодатель наделяет собственника правом совершения в отношении жилого помещения любых действий, а с другой — устанавливает пределы осуществления данного права, выражающиеся в том, что такие действия собственника не должны противоречить нормам

Алексикова Ольга Евгеньевна — кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, Орловский филиал (Российская Федерация, г. Орел), e-mail: aloe30@mail.ru.

законодательства, нарушать права и законные интересы других лиц, наносить ущерб окружающей природной среде и т.д. Как справедливо отмечает А. В. Малько: «Запрет на осуществление действий есть правовое сдерживание противозаконного деяния, создающее условия для удовлетворения интересов контрсубъекта и общественных интересов в охране и защите; это установленные в праве границы, в пределах которых субъекты должны действовать; это исключение определенных возможностей из деятельности лиц»[1]. Применительно к отношениям права собственности на жилые помещения пределы осуществления данного права следует определить как некие границы, в пределах которых собственник жилого помещения реализует свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением и которые могут быть установлены как на законодательном уровне, так и по соглашению сторон, то есть на основании договора. Другими словами, пределы осуществления права собственности на жилые помещения в определенной степени можно рассматривать как отдельные ограничения правомочий собственника. Однако не следует полностью отождествлять данные категории, так как все-таки пределы, как более широкое понятие, включают в себя ограничения, которые, в свою очередь, определяют конкретные правила поведения для собственника жилого помещения по совершению или, наоборот, по воздержанию от совершения определенных действий в отношениях собственности.

На практике собственники жилых помещений встречаются с множеством различных ограничений при осуществлении своих правомочий.

Одно из таких ограничений закреплено на законодательном уровне путем определения назначения жилого помещения – для проживания граждан (ч. 1 ст. 17 Жилищного кодекса РФ). Использование жилого помещения по иному назначению носит ограниченный характер и соответствует ряду признаков: такое пользование могут осуществлять только проживающие в нем граждане; оно не должно нарушать прав и законных интересов других граждан; использование жилого помещения по иному назначению должно соответствовать требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям, а также правилам пользования жилыми помещениями. Так, допускается: размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций, но лишь после перевода такого помещения в нежилое (п. 3 ст. 288 Гражданского кодекса РФ), и использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (ч. 2 ст. 17 Жилищного кодекса РФ).

Вместе с тем, в гражданском и жилищном законодательстве содержится и общий запрет, касающийся использования жилого помещения – на размещение промышленных производств (п. 3 ст. 288 Гражданского кодекса РФ и ч. 3 ст. 17 Жилищного кодекса РФ). Однако законодатель неоднозначно закрепляет данный запрет в гражданском и жилищном законодательстве: в первом случае использует термин «жилые дома», а во втором – «жилые помещения». Буквальное толкование соответствующей нормы Жилищного кодекса РФ позволяет сделать вывод, что это требование распространяется только на жилые помещения. Но как быть, если это многоквартирный дом и в нем расположены нежилые помещения? Ведь про них законодатель ничего не говорит. Следовательно, в расположенном в многоквартирном доме нежилом помещении промышленные производства могут быть размещены. В свою очередь, в Гражданском кодексе РФ содержится запрет размещения промышленных производств в жилых домах. Такая неточная формулировка ч. 3 ст. 17 Жилищного кодекса РФ может привести к тому, что при условии перевода жилого помещения в нежилое размещение промышленных производств может быть признано допустимым. В связи с этим, необходимо внести соответствующее изменение в ч.3 ст. 17 Жилищного кодекса РФ, заменив слова «жилое помещение» на «жилые дома», что приведет

[1] Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве: теоретико-информационный аспект. – Саратов : Изд-во СГУ, 1994. – С. 59.

данную норму в полное соответствие со ст. 288 Гражданского кодекса РФ и тем самым позволит избежать проблемных и коллизионных моментов в правоприменительной практике.

Еще одно содержащееся в законодательстве ограничение правомочий собственника в отношении своей жилой недвижимости заключается в том, что он не вправе проводить самовольное переустройство и перепланировку своего жилого помещения, которые в соответствии с ч. 1 ст. 26 Жилищного кодекса должны проводиться по согласованию с органом местного самоуправления и с соблюдением требований законодательства. Чаще всего такие изменения проводятся собственником для благоустройства своего жилого помещения. Однако данные действия нередко приводят к негативным последствиям (разрушениям целых подъездов и нередко полностью домов), в результате которых нарушаются права и законные интересы других граждан, остающихся в результате проведения таких самовольных переустройств и перепланировок без жилья. В связи с этим законодательно предусмотрена ответственность для собственника, который произвел самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения: он обязан в разумный срок и в установленном порядке привести свое жилое помещение в прежнее состояние. При этом суд может вынести решение о сохранении в переустроенном и (или) перепланированном состоянии жилого помещения, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. Однако если такой вариант невозможен и собственник жилого помещения не приведет его в прежнее состояние, то суд в отношении собственника жилого помещения может вынести решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств, за вычетом расходов на исполнение судебного решения, с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние (ч. 4—5 ст. 29 Жилищного кодекса РФ).

Несмотря на то, что собственник жилого помещения наделен правом на вселение в него членов семьи и совместное проживание с ними (ст.ст. 30 и 31 Жилищного кодекса РФ), реализовав его, он в определенной степени ограничивает себя в осуществлении им правомочий владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Объясняется это тем, что проживающие в принадлежащем собственнику жилом помещении члены его семьи обладают правом пользования данным помещением наравне с самим собственником (ст. 31 Жилищного кодекса РФ и п. 1 ст. 292 Гражданского кодекса РФ), в связи с чем также вправе требовать устранения всяких нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая и самого собственника. Более того, собственник жилого помещения не имеет права в одностороннем порядке (без согласия членов своей семьи) ограничить право пользования членами семьи соответствующим жилым помещением.

В рамках рассмотрения данного ограничения следует отметить, что до сих пор дискуссионным остается вопрос о применении ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса РФ. Данная норма вызвала в общественности большой резонанс, так как законодатель ввел новое, ранее нигде не закрепленное положение о правах пользования жилым помещением бывшими членами семьи собственника, которые проживают с ним в этом жилом помещении. Так, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным помещением за бывшим членом семьи не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Возникаеют вопросы: кого и на каком основании считать бывшим членом семьи собственника жилого помещения; во всех ли случаях родителей совершеннолетнего собственника можно считать членами его семьи; сохраняют ли родители собственника право пользования жилым помещением, если собственник стал проживать раздельно с ними; будет ли рассматриваться несовершеннолетний ребенок в качестве члена семьи собственника, если брак между родителями расторгнут, бывший супруг и ребенок собственника обладали до расторжения брака лишь правом пользования жилым помещением собственника, а после расторжения брака ребенок собственника и бывший супруг проживают с собственником раздельно и др.? Отвечая на эти вопросы, П. В. Крашенинников и ряд других юристов

высказывают следующую точку зрения: «…жена может стать бывшим членом семьи после развода. Ребенок стать «бывшим» не может»[1]. В этой связи необходимо внести соответствующие изменения в данную норму, уточняющие, на каких из перечисленных в ч. 1 ст. 31 Жилищного кодекса РФ членов семьи собственника распространяется эта норма, а на кого – нет, что позволит устранить возникающие на практике проблемы.

Еще один коллизионный вопрос, возникающий при применении данной нормы, касается критериев, по которым суд будет обязывать собственника обеспечить бывшего члена семьи иным жилым помещением. Не совсем ясно, из чего исходил законодатель, определяя в качестве единственного критерия наличие алиментных обязательств в отношении таких лиц со стороны собственника. Скорее всего, суд будет учитывать возраст членов семьи и срок давности семейных отношений, в связи с чем будет обязывать такого собственника обеспечить жильем либо несовершеннолетнего члена семьи, либо нетрудоспособного, либо состоящего в браке значительный период времени (например, более 10–20 лет). Таким образом, все эти вопросы отнесены на усмотрение судебных органов[2].

Анализируя право собственника жилого помещения на возможность вселения в него членов семьи или в исключительных случаях иных граждан, необходимо отметить еще одно ограничение правомочий собственника жилого помещения. При вселении указанных граждан должно быть соблюдено правило об учетной норме площади жилого помещения, под которой понимается «минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях» (ч. 4 ст. 50 Жилищного кодекса РФ). Другими словами, собственник может воспользоваться таким правом лишь в случае, если площадь жилого помещения, принадлежащего на праве собственности данному гражданину, позволяет вселить других граждан (замечу, это правило не распространяется на случаи вселения собственником несовершеннолетних членов семьи). Данное ограничение обусловлено прежде всего тем, что «беспредельное» осуществление рассматриваемого права собственника может привести к ухудшению его жилищных условий и, как следствие, послужить основанием для постановки такого гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, как собственника, обеспеченного общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы (ч. 1 ст. 51 Жилищного кодекса РФ). Однако законодатель закрепил достаточно «жесткую» норму в отношении граждан, намеренно ухудшающих свои жилищные условия с целью постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Такие граждане, согласно ст. 53 Жилищного кодекса РФ, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий. Однако механизм реализации анализируемой нормы не совсем ясен, прежде всего с позиции того, какие действия граждан будут рассматриваться как намерения приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях3. Можно ли к этим действиям отнести случаи рождения ребенка, который должен быть вселен собственником в качестве члена семьи, или вселение больного родителя, за которым требуется постоянный уход? Все эти вопросы не получили законодательного разъяснения, что создает на практике большие трудности при определении того, считать или нет данные действия собственника как намеренные и направленные на приобретение права состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении.

---

[1] Крашенинников П. В. Развод и детские метры. Как решать жилищные вопросы, если семья распадается // Новые законы и нормативные акты. Приложение к Российской газете. – 2005. – № 18. – С. 123.

[2] См.: Бумажникова О. В. Некоторые вопросы, возникающие при применении ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации // Семейное и жилищное право. – 2014. – № 3. – С. 11.

[3] См.: Алексикова О. Е. Проблемы реализации конституционного права на жилище малоимущими и иными льготными категориями граждан в России // Среднерусский вестник общественных наук. – 2015. – № 1. – С. 107.

Еще одно ограничение, закрепленное на законодательном уровне, связано с осуществлением права собственности в многоквартирном доме. Речь идет об общем имуществе такого дома, право долевой собственности на которое возникает одновременно с правом собственности на само жилое помещение – квартиру. Согласно ч. 2 ст. 37 Жилищного кодекса РФ, «при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения». Одно из ограничений в данном случае связано с тем, что собственник жилого помещения не имеет возможности выделить свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в натуре, что закреплено на законодательном уровне в ч. 4 ст. 37 Жилищного кодекса РФ. Другое ограничение в рассматриваемой области обусловлено отдельными обременениями собственника, в частности, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, что приносит собственнику такого жилого помещения значительные дополнительные расходы.

Особый интерес представляют случаи законодательного ограничения права собственности на жилое помещение, находящееся в общей долевой или совместной собственности. Данное ограничение состоит в том, что если один из сособственников решит продать свою долю, то он не сможет это сделать по своему усмотрению, так как должен соблюсти требования законодательства о преимущественном праве покупки доли другими собственниками. Введение данного правила направлено прежде всего на защиту прав остальных сособственников, которые заинтересованы в приращении своих долей либо в переходе к единой собственности. Осуществление права на отчуждение доли собственника в жилом помещении нередко на практике вызывает определенные сложности, например, если один из участников долевой собственности планирует произвести отчуждение не всей доли, а лишь ее части в общей собственности на жилое помещение. Действующее законодательство не содержит однозначного ответа на то, возможно ли распорядиться частью доли на недвижимый жилой объект. Поэтому, скорее, всего такой вариант в жилищной сфере будет возможен только в случае, если на каждого участника общей долевой собственности будет приходиться соразмерно его доле изолированное жилое помещение и желательно не одно[1].

Еще одно ограничение прав собственника на жилое помещение связано с предусмотренной наследственным правом возможностью наследодателя оставить в завещании особое завещательное распоряжение – завещательный отказ, согласно которому на наследника, к которому по наследству переходит жилое помещение, возлагается обязанность предоставить право пользования этим имуществом или его частью другому указанному в завещании лицу. При этом законодатель наделяет отказополучателя правом требовать исполнения завещательного отказа, причем данное право не переходит к другим лицам (п.п. 1 и 4 ст. 1137 ГК РФ).

Анализируя данную норму, можно сделать вывод о том, что предоставленное по завещательному отказу право проживания в чужом жилом помещении обладает следующими характерными чертами:

1) данное право является вещным, так как, во-первых, по нему предоставляется возможность использовать данное жилое помещение без участия собственника в своих интересах, во-вторых, имеет абсолютный характер защиты, проявляющийся в возможности требовать устранения любых нарушений своего права со стороны всех лиц;

2) для него характерна пассивность со стороны обязанного лица – наследника, который не должен чинить какие-либо препятствия для осуществления права проживания отказополучателем;

[1] См.: Филатова У. Б. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы теории и правоприменения // Сибирский юридический вестник. – 2013. — № 2. – С. 52.

3) данному праву присущ также признак права следования, выражающийся в том, что в случае последующего перехода права собственности на входившее в состав наследства жилое помещение к другому лицу право пользования предоставленным по завещательному отказу имуществом сохраняет силу;

4) данное право обременяет не собственника, а саму жилую недвижимость;

5) предоставленное по завещательному отказу право пользования жилым помещением носит личный характер, что не позволяет его носителю передать его по наследству или по другим договорам;

6) своим объектом указанное право имеет чужую недвижимую вещь, поэтому при совпадении в одном лице собственника и отказополучателя данное право прекращается, также прекращение данного права происходит в связи с гибелью или уничтожением вещи и со смертью легатария[1].

Подводя итог вышеизложенному, следует отметить, что собственник жилого помещения, с одной стороны, наделен свободой в реализации правомочий владения, пользования и распоряжения, но, с другой — ограничен установленными в законодательстве пределами осуществления данного права.

Библиография / References:

1. Алексикова О.Е. Проблемы реализации конституционного права на жилище малоимущими и иными льготными категориями граждан в России // Среднерусский вестник общественных наук. – 2015. – № 1. – С. 105 – 111.

2. Бумажникова О. В. Некоторые вопросы, возникающие при применении ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации // Семейное и жилищное право. – 2014. – № 3. – С. 9 – 12.

3. Бумажникова О. В. Проблема обременения недвижимого имущества завещательным отказом // Нотариус. – 2013. – № 6. – С. 14 – 16.

4. Крашенинников П. В. Развод и детские метры. Как решать жилищные вопросы, если семья распадается // Новые законы и нормативные акты. Приложение к Российской газете. – 2005. – № 18.

5. Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве (Теоретико-информационный аспект). – Саратов: Изд-во СГУ, 1994. – 184 с.

6. Филатова У. Б. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы теории и правоприменения // Сибирский юридический вестник. – 2013. – № 2. – С. 49 – 55.

1. Aleksikova, O.E. (2015) Problemy realizatsii konstitutsionnogo prava na zhilishche maloimushchimi i inymi l'gotnymi kategoriiami grazhdan v Rossii [Problems of realization of a constitutional right on the dwelling by needy and other preferential categories of citizens in Russia] // Среднерусский вестник общественных наук [Central Russian Journal of Social Sciences]. – № 1. – P. 105 – 111. (In Russ.)

2. Bumazhnikova, O. V. (2014) Nekotorye voprosy, voznikaiushchie pri primene-nii st. 31 Zhilishchnogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii [Some questions arising at application of Art. 31 of the Housing code of the Russian Federation] // Semeinoe i zhilishchnoe pravo [Family and housing right]. – № 3. – P. 9 – 12. (In Russ.)

3. Bumazhnikova, O.V. (2013) Problema obremeneniia nedvizhimogo imushchestva zaveshchatel'nym otkazom [Problem of encumbrance of fast estate by testamentary refusal] // Notarius [Notary]. – № 6. – P. 14 – 16. (In Russ.)

4. Krasheninnikov, P. V. (2005) Razvod i detskie metry. Kak reshat' zhilishchnye voprosy, esli sem'ia raspadaetsia [Divorce and children's meters. How to resolve housing issues if the family breaks up] // Novye zakony i normativnye akty. Prilozhenie k Rossiiskoi gazete [New laws and regulations. Annex to the Russian newspaper]. – № 18. (In Russ.)

[1] См.: Бумажникова О. В. Проблема обременения недвижимого имущества завещательным отказом // Нотариус. – 2013. – № 6. – С. 15–16.

5. Mal'ko, A. V. (1994) Stimuly i ogranicheniia v prave (Teoretiko-informatsionnyi aspekt) [Incentives and restrictions in the right (Theoretical and information aspects)]. – Saratov : Izd-vo SGU. – 184 p. (In Russ.)

6. Filatova, U. B. (2013) Prekrashchenie prava obshchei dolevoi sobstvennosti na neznachitel'nuiu doliu v prave sobstvennosti na zhiloe pomeshchenie: problemy teorii i pravoprimeneniia [The termination of the right of common ownership for an insignificant share in an ownership right on premises: problems of the theory and right application] // Sibirskii iuridicheskii vestnik [Siberian legal messenger]. – № 2. – P. 49 – 55. (In Russ.)