

Бумажникова Ольга Викторовна

кандидат юридических наук,
адвокат адвокатского кабинета № 213
Адвокатской палаты Тверской области
dom-hors@mail.ru

СОХРАНЕНИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПРИ СМЕНЕ СОБСТВЕННИКА

Аннотация:

Статья посвящена проблеме обременения. Споры о правовой природе обременения, в частности обременения объектов недвижимости, в науке гражданского права продолжают до сих пор. Проблема обременений в настоящее время остается малоизученной, но важной как в теории, так и в судебной практике. Статья раскрывает проблему обременения жилых помещений членами семьи собственника жилого помещения и иными лицами, вселенными в качестве членов семьи. Кроме того, в статье рассматривается проблема отсутствия прав членов семьи собственника жилого помещения на такое помещение, при его отчуждении. Указанный вопрос исследуется как с теоретической, так и с практической точки зрения, приводится судебная практика. В конце статьи автором вносятся предложения по устранению пробелов законодательства.

Ключевые слова:

обременение, сохранение обременения, проблема обременения, члены семьи собственника жилого помещения, смена собственника.

Bumazhnikova Olga Viktorovna

PhD in Law,
Lawyer of Lawyer Chamber of the Tver Region
dom-hors@mail.ru

PRESERVATION OF ENCUMBRANCE ON RESIDENTIAL PROPERTY WHEN CHANGING AN OWNER

Summary:

The article is devoted to a problem of encumbrance. Experts of the civil law are still carrying on disputes regarding legal nature of the encumbrance, in particular, the encumbrances of real estate objects. The problem of the encumbrances still remains poorly studied, but important both in theory and in judicial practice. The article discusses the issue of the residential property encumbrance by the owner's family members or other persons lodged as the family members. Besides, the author deals with the incompetence of the owner's family members in case of its alienation. This subject is studied both from the perspective of theory and practice, the author considers some judicial cases. In the conclusion there set forth suggestions aiming to correct legislation lacunas.

Keywords:

encumbrance, encumbrance preservation, encumbrance problem, family members of the owner of private premises, change of the owner.

Специального правового регулирования требуют отношения обременений жилых помещений между гражданином, являющимся собственником жилого помещения, и другими лицами, которые наряду с гражданином-собственником проживают в принадлежащем последнему жилом помещении. Характер этих отношений зависит прежде всего от оснований возникновения у граждан-несобственников права пользования жилым помещением.

Согласно п. 1 и п. 3 ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника жилого помещения не обладают правом распоряжения жилым помещением, но имеют право пользования жилым помещением наравне с собственником такого помещения. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их права пользования на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

При этом п. 2 ст. 31 ЖК РФ говорит о возможности обременения жилого помещения, предоставив собственнику жилого помещения и членам его семьи право заключить соглашение о том или ином ограничении прав пользования данным жилым помещением для членов семьи собственника. Таким соглашением, например, в пользовании членов семьи собственника могут быть закреплены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в квартире, определены условия оплаты коммунальных услуг, урегулированы другие вопросы [1, с. 59–61].

Проживать совместно с собственником могут и *граждане, не являющиеся членами семьи собственника*. Они вселяются собственником в принадлежащее ему жилое помещение не в качестве членов его семьи, но, тем не менее, в силу вселения приобретают право пользования жилым помещением. Это право пользования жилым помещением ограниченное по сравнению с правом самого собственника и членов его семьи. Конкретный объем этого права пользования жилым помещением, а также другие права, обязанности и ответственность вселенного гражданина, не являющегося членом семьи собственника, определяются соглашением между этим гражданином и соб-

ственником жилого помещения на основании положений ст. 153–181 ГК РФ. Такие отношения строятся на основе договора, и обременение жилого помещения возникает по усмотрению сторон.

Реформа жилищного законодательства значительно затронула вопросы обременения жилого помещения. Пункт 5 ст. 31 ЖК РФ позволяет собственнику досрочно прекратить право бывших членов его семьи пользоваться жилым помещением и нейтрализовать установленные решением суда обременения. В развитии общего правила п. 2 ст. 292 ГК РФ, ч. 5 ст. 31 ЖК РФ предусматривает, что до истечения срока, установленного в порядке ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника [2, с. 21].

Очевидно, что, если в квартире проживают какие-либо лица, ее вряд ли кто-либо купит, а если и купит, то его права как собственника будут существенно ограничены [3, с. 4]. Поэтому до 01.03.2005 проблема обременения жилых помещений в связи с проживанием в квартире бывших и настоящих членов семьи собственника – оставалась одной из основных в юридической практике проблем, возникавших при сделках с жилыми помещениями.

Для наглядности, приведем пример из практики. С.У.Ю. обратился в суд с иском, мотивируя его тем, что 05.12.2006 приобрел у С.Ю.В. квартиру №... Согласно условиям договора продавец С.Ю.В. принял на себя обязательство в срок до 28.02.2007 снять с регистрационного учета своего брата К.В.В., однако до настоящего времени не сделал этого. Поскольку С.Ю.В. утратил право собственности на квартиру, то член его семьи – К.В.В. утратил право пользования жилым помещением. Истец, как собственник жилого помещения, желает устранить нарушения своих прав и просит прекратить право пользования К.В.В. указанным жилым помещением и снять его с регистрационного учета в нем. Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал, указав, что регистрация ответчика в принадлежащей истцу квартире нарушает его право собственности на нее, поскольку ответчик посторонний истцу человек, членом семьи его не является, кроме того, переход права собственности на квартиру в соответствии со ст. 292 ГК РФ является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. На основании изложенного, суд прекратил право пользования ответчика и обязал снять его с регистрационного учета [4].

Представляется, что принимая ЖК РФ, законодатель допустил несоответствие ст. 40 Конституции РФ. Одной из насущных материальных потребностей человека во все времена была потребность в жилище. Как и потребности есть, пить, одеваться, эта потребность является первостепенной, поскольку без ее удовлетворения невозможна нормальная жизнедеятельность людей. Потребность в жилье в масштабах всего общества, как правило, является неудовлетворенной, поскольку жилищ, доступных всем гражданам, всегда оказывается недостаточно. Такое расхождение потребностей с реальными возможностями их удовлетворения порождает жилищный вопрос и даже жилищную проблему [5, с. 3; 6, с. 86].

С принятием ЖК РФ проблема обременения для развития рыночных отношений была устранена. При этом во главе ставятся только рыночные отношения, а не конституционные права физических лиц на жилище.

По проблеме обременения жилых помещений отмечал и Конституционный суд РФ. Согласно определению Конституционного суда РФ от 21 декабря 2000 г. по жалобе гражданки Н.П. Ореховой [7] «гражданское законодательство наряду с правами собственника жилого помещения признает и защищает права владельцев и пользователей такого помещения, что соответствует общему конституционному принципу недопустимости нарушения прав и свобод одних лиц осуществлением прав и свобод других (ст. 17 Конституции РФ)... Признание приоритета прав собственника жилого помещения либо проживающих в этом помещении нанимателей, как и обеспечение взаимного учета их интересов, зависит от установления и исследования фактических обстоятельств конкретного спора».

Согласно требованиям п. 1 ст. 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод 1950 г., п. 4 ст. 15 и п. 2 ст. 55 Конституции РФ в Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина.

Кроме того, принятие п. 2 ст. 292 ГК РФ и ст. 31 ЖК РФ нарушает нормы Конвенции об основных правах и свободах 1950 г. Однако согласно п. 4 ст. 15 Конституции РФ общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем предусмотренные законом, то применяются правила международного договора.

Указанное породит споры при применении судами норм, отменяющих обременения жилых помещений [8, с. 21–22; 9, с. 46–48].

Необходимо отметить, что подобные нормы могут поставить в трудную жизненную ситуацию социально незащищенных людей – престарелых, несовершеннолетних, инвалидов. Данные лица не могут в достаточной степени обеспечить себя жилищными условиями и заключить договоры коммерческого найма жилого помещения, в связи с чем окажутся на улице.

Представляется целесообразно установить на законодательном уровне исчерпывающий перечень лиц, имеющих право на сохранение за ними права пользования жилыми помещениями при смене собственника, обязательно включив в него несовершеннолетних детей, нуждающихся нетрудоспособных родителей и инвалидов при отсутствии у них на праве собственности иного жилого помещения.

Ссылки:

1. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. О.А. Городова. М., 2005.
2. Михеева Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения // Закон. 2005. № 6.
3. Кислякова М.А. Особенности правового регулирования оборота жилой недвижимости // Современное право. 2003. № 10.
4. Архив Заволжского районного суда г. Твери. Дело № 2-1111/2007.
5. Басин Е.В., Гонгало Б.М., Крашенинников П.В., Шамузафаров А.Ш. Современная жилищная политика России: Комментарий к Закону «Об основах федеральной жилищной политики». М., 1993. С. 3 ; Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М., 1996. С. 86.
6. Там же.
7. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 21.12.2000 № 274-0 «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Ореховой Натальи Петровны на нарушение ее конституционных прав положениями статей 135 и 136 Жилищного кодекса РСФСР». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Версия Проф.
8. Стриженко Г. Право собственности и иные права граждан на жилые помещения // Законность. 2005. № 7. С. 21–22 ; Потапова Н.С., Илюшина М.Н. Круг субъектов вещных и обязательственных прав в отношении жилища // Нотариус. 2005. № 1. С. 46–48.
9. Там же.

References (transliterated):

1. Kommentariy k Zhilishchnomu kodeksu Rossiyskoy Federatsii / ed. by O.A. Gorodov. M., 2005.
2. Mikheeva L.Y. Sistema prav grazhdan na zhillie pomeshcheniya // Zakon. 2005. № 6.
3. Kislyakova M.A. Osobennosti pravovogo regulirovaniya oborota zhiloy nedvizhimosti // Sovremennoe pravo. 2003. № 10.
4. Arkhiv Zavolzhskogo rayonnogo suda g. Tveri. Delo № 2-1111/2007.
5. Basin E.V., Gongalo B.M., Krashennnikov P.V., Shmuzafarov A.S. Sovremennaya zhillishchnaya politika Rossii: Kommentariy k Zakonu «Ob osnovakh federal'noy zhillishchnoy politiki». M., 1993. P. 3 ; Shchennikova L.V. Veshchnie prava v grazhdanskom prave Rossii. M., 1996. P. 86.
6. Ibid.
7. Opredelenie Konstitutsionnogo suda Rossiyskoy Federatsii ot 21.12.2000 № 274-0 «Ob otkaze v prinyatii k rassmotreniyu zhaloby grazhdanki Orekhovoy Natal'i Petrovny na narushenie ee konstitutsionnykh prav polozheniyami statey 135 i 136 Zhilishchnogo kodeksa RSFSR». Dostup iz sprav.-pravovoy sistemy «Konsul'tantPlyus». Versiya Prof.
8. Strizhenko G. Pravo sobstvennosti i inie prava grazhdan na zhillie pomeshcheniya // Zakonnost'. 2005. № 7. P. 21–22 ; Potapova N.S., Ilyushina M.N. Krug sub"ektov veshchnykh i obyazatel'stvennykh prav v otnoshenii zhillishcha // Notarius. 2005. № 1. P. 46–48.
9. Ibid.