

ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПО ОСНОВАНИЯМ СТАТЬИ 293 ГК РФ

Согласно действующему законодательству, прекращение права собственности происходит лишь в случаях, прямо предусмотренных законом. В статье рассматриваются основания прекращения права собственности, обусловленные ст. 293 ГК РФ.

Ключевые слова: жилищные правоотношения; собственники жилых помещений; использование жилого помещения не по назначению; прекращение права собственности.

В силу ст. 35 Конституции РФ [1] право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе, как по решению суда. Неприкосновенность собственности является одним из принципов гражданского права (ст. 1 ГК РФ [2]).

Вместе с тем, согласно ст. 17 Конституции РФ, осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушая права и охраняемые законом интересы других лиц (п. 2 ст. 209 ГК РФ).

Для собственников жилых помещений по законодательству РФ установлены еще более жесткие пределы осуществления права собственности, поскольку жилые помещения — это объекты недвижимости, в сохранности и нормальной эксплуатации которых заинтересовано общество в целом. Это обусловлено и назначением, и значительной стоимостью жилья, и его нехваткой.

Так, собственник жилого помещения обязан использовать его по назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями [5], а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ). Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, в том числе гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение (ст. 293 ГК РФ).

Так, согласно ст. 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей

* Сенюта Алена Геннадьевна — студент, кафедра гражданского права и процесса, Байкальский государственный университет экономики и права, г. Иркутск, senuta79@mail.ru.

либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения — назначить ему и соразмерный срок для ремонта. Если собственник продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Однако на практике правила ст. 293 ГК РФ применяются крайне редко. И дело вовсе не в том, что редки называемые в ней правонарушения. Для объяснения сложившейся ситуации есть объективные причины. С одной стороны, одним из принципов гражданского права является неприкосновенность собственности (ст. 1 ГК РФ). Поэтому прекращение права собственности принудительно, вопреки воле собственника, не должно иметь сколько-нибудь широкого распространения. С другой стороны, органы местного самоуправления в этой сфере не проявляют должной активности. Необходимо учитывать, что в судебной практике практикуется принцип преимущественной защиты жилищных прав граждан, а применение ст. 293 ГК РФ к ним имеет непосредственное отношение. И в этом следует видеть положительный момент. Другое дело, что нельзя возводить этот принцип в абсолют, поскольку всем известны случаи, когда «буйные соседи» регулярно нарушают правила общежития, наносят порчу своему имуществу, а также могут совершенно не следить за состоянием своего жилища, что приводит к антисанитарии.

Следует отметить, что на практике последствия применения ст. 293 ГК РФ могут быть для собственника более неблагоприятными, чем покажется на первый взгляд. К числу таких неблагоприятных имущественных последствий, кроме вычета из сумм, вырученных от продажи жилого помещения, расходов на исполнение решения суда, можно отнести:

а) расходы собственника на переезд в другое место жительства и (или) перевоз имущества в другое помещение;

б) убытки собственника, вызванные тем, что средства от продажи помещения с публичных торгов будут меньше рыночной стоимости жилого помещения, поскольку покупка изъятого в судебном порядке имущества менее привлекательна, чем приобретение квартиры в обычных условиях [4, с. 74].

Однако при всей значительности возможных убытков собственника, у которого изъяли помещение, подобные последствия по своему характеру побочны. Они прямо не предусмотрены ст. 293 ГК РФ и не являются целью ее применения. Напротив, их скорее следует считать вынужденным и неустранимым последствием изъятия помещения у собственника.

Таким образом, рассматривая правовую природу прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение в системе способов защиты гражданских прав, предлагается рассматривать данный способ, как самостоятельный, наиболее схожий с такими, как пресечение действий, нарушающих право, и прекращение правоотношения (в данном случае — вещного).

При применении норм о выселении суду крайне трудно решить, что лучше: обеспечить потерпевшему соседу нормальную жизнь в его квартире и оставить правонарушителя без крыши над головой или все-таки сохранить жилье для нарушителя, но вынудить его соседа терпеть неудобства? При такой постановке вопроса в качестве государственного интереса может пониматься желание не по-полнять армию лиц без определенного места жительства.

Сказанное, однако, не значит, что такая санкция за нарушение прав соседей и бесхозяйственное обращение с жильем, как прекращение прав нарушителя, не нужна. Требуется продуманный механизм, позволяющий гибко подходить к каждому случаю. Так, при рассмотрении подобной ситуации суд должен выяснить, имеется ли у выселяемого лица иное место для проживания, при необходимости обеспечить его временным жильем до приобретения им новой квартиры или заключения нового договора найма жилого помещения. Нередко подобная задача осложняется наличием членов семьи собственника, право которого прекращается по ст. 293 ГК РФ. Ясно, что эти лица, имеющие право ограниченного пользования жильем, будут препятствовать не только применению данной санкции, но и реализации имущества собственника с публичных торгов в соответствии с абз. 2 ст. 293 ГК РФ.

Частная сторона, частный интерес, таким образом, на практике защищаются в большей степени, и не реализуется определенная правоприменительная политика, связанная с законодательными идеями, закрепленными в ст. 293 ГК РФ.

Следует отметить, что нарушение прав и интересов соседей может быть вовсе не связано с воздействием на само жилое помещение и его состояние. Нарушением может быть порча общего имущества в многоквартирном доме, создание соседям препятствий в пользовании жилыми помещениями и общим имуществом в доме, в том числе перекрытие доступа к ним, создание шума в ночное время и т.п.

Необходимо исходить из того, что нарушением прав соседей будет считаться только такой случай, когда отношения между нарушителем и потерпевшим имеют характер именно соседских.

Таким образом, угроза применения ст. 293 ГК РФ может стать эффективной, а в некоторых случаях и единственной мерой воздействия на недобросовестное лицо.

Действительно, как еще можно повлиять на собственника, который нарушает интересы соседей, не нанося при этом материального ущерба, например создает постоянный шум? Если такими действиями причиняется моральный вред, можно требовать его компенсации. Однако оценивать моральный вред сложно; судебная практика показывает, что суммы компенсации, как правило, незначительны и малоэффективны.

Более того, в ряде случаев возместить ущерб (материальный, моральный) для собственника может быть проще, чем прекратить нарушения, особенно если помещение используется не по назначению, например как офис организации, принося тем самым прибыль.

Поэтому необходимо развивать механизм прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение на уровне законодательных и судебных органов. Полезно обратить на это внимание и юристам, оказывающим правовую помощь гражданам.

Рассмотрим более подробно, как применяется на практике принудительное прекращение права собственности на жилое помещение. Законом установлено три самостоятельных основания:

1. Жильцы систематически нарушают права и законные интересы других жильцов. Судебная практика показывает, что под систематическим нарушением прав и интересов соседей правильнее понимать не любые действия, а только такие, где объектом нарушения является жилое помещение: нарушения планировки, переоборудование, ремонтные работы, новое жилищное строительство, реконструкция жилого помещения, препятствование в обеспечении соседей коммунальными услугами (п. 4 ст. 687 ГК РФ, ст. 98 ЖК РФ [3]).

2. Жильцы используют жилое помещение не по назначению. Жилое помещение предназначено для проживания граждан, не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств и осуществление предпринимательской деятельности без соблюдения условий, предусмотренных законодательством РФ (ст. 288 ГК РФ ст. 17 ЖК РФ).

Так, например: истец, администрация г. Иркутска, в обоснование иска о продаже с публичных торгов жилых помещений № 17, 18, 19 указал, что собственником данных жилых помещений является Кресс Т.А. В декабре 2009 г. в комитет по управлению Правобережным округом г. Иркутска обратились жильцы дома № <...> с просьбой принять меры к собственнику указанных квартир, поскольку Кресс Т.А. нарушает их права, используя жилые помещения не по назначению. В январе 2010 г. специалисты отдела ЖКХ установили, что в квартирах № 17, 18, 19 собственником произведена перепланировка, жилое помещение используется под гостиницу. Разрешительных актов на перепланировку администрация г. Иркутска не выдавала. Собственнику выдано предписание об устранении нарушения. В соответствии с постановлением Службы государственного жилищного контроля и строительного надзора Иркутской области Кресс Т.А. привлечена к административной ответственности по ч. 1, 2 ст. 7.21 КоАП РФ. Ответчик указанные предписания и постановление получила лично, однако продолжает нарушать права и интересы соседей, используя жилое помещение как гостиницу.

Представитель истца Кирильчук Н.Н. в судебном заседании иск поддержала, настаивала на его удовлетворении. Суду пояснила, что истец является собственником жилых помещений, предназначенных для постоянного проживания граждан, но использует их не по назначению — как гостиницу, нарушая права и интересы собственников других жилых помещений многоквартирного дома. Кроме того, ответчик произвела перепланировку жилых помещений с нарушением требований санитарных, строительных, пожарных норм, не получив надлежащих согласований и разрешения местного органа самоуправления. Ответчику было вручено предписание о восстановлении помещений в прежнем виде, не ис-

полненное собственником, также ответчик привлечена к административной ответственности за самовольную перепланировку и переустройство жилых помещений. Поскольку перепланировка сделана с нарушением требований СанПиН, предъявляемых к жилым помещениям, сохранение перепланировки невозможно, в силу чего встречные иски не подлежат удовлетворению.

Представитель ответчика Пыхтин А.В. в судебном заседании иски не признал. Выслушав стороны, исследовав и оценив представленные доказательства, суд считает иск администрации г. Иркутска подлежащим удовлетворению.

Судом установлено, что Кресс Т.А., являясь собственником жилых помещений в коммунальной квартире, не переводя помещения из жилищного фонда, использует данные жилые помещения не по назначению, а как гостиницу. Кроме того, ответчик произвела в квартирах перепланировку с нарушением требований санитарного и строительного законодательства.

Истец в исковом заявлении ссылается на то, что Кресс Т.А., несмотря на предупреждения администрации г. Иркутска, привлечение ее к административной ответственности, продолжает нарушать закон, используя жилые помещения не по назначению, а как гостиницу, размещение которой в жилом многоквартирном доме не согласовано и не разрешено. Данное использование квартир нарушает права и интересы соседей — других жильцов данного многоквартирного дома.

Таким образом, из анализа всех исследованных доказательств судом установлено, что спорные помещения являются жилыми, в установленном законом порядке не переведены в нежилые. Следовательно, иск администрации г. Иркутска о продаже жилых помещений № 17, 18, 19 подлежит удовлетворению в полном объеме [6].

3. Жильцы бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская тем самым его порчу и разрушение. Бесхозяйственное обращение с жилым помещением выражается либо в бездействии собственника, который не выполняет обязанностей по ремонту и содержанию помещения, либо в его действиях по порче помещения, в частности, разрушение инженерных сетей и оборудования, самовольные перепланировка и переустройство, создающие угрозу жилому дому, нарушение санитарных правил содержания жилых помещений.

Приведем еще один пример из практики. Краснокаменский межрайонный прокурор обратился в суд с заявлением в защиту интересов неопределенного круга лиц к Рону С.В. о понуждении к продаже с публичных торгов жилого помещения. В своем заявлении прокурор ссылался на то, что Рон С.В. без получения соответствующих разрешений осуществил перепланировку принадлежащей ему на праве собственности квартиры, повлекшую сокращение срока службы жилого дома и угрозу обрушения вышерасположенных жилых помещений. Предписание инспектора государственной жилищной инспекции о приведении помещения в прежнее состояние ответчиком не исполнено. На основании вышеизложенного прокурор просил обязать Рона С.В. продать с публичных торгов указанную квартиру, обязать нового собственника жилого помещения привести жилое помещение в прежнее состояние.

Учитывая, что требование органа государственной жилищной инспекции о приведении жилого помещения в прежнее состояние Роном С.В. не исполнено, суд правомерно применил избранный прокурором способ защиты нарушенного права неопределенного круга лиц.

Согласно ст. 293 ГК РФ нарушение прав и интересов соседей, бесхозяйственное содержание жилого помещения отнесены данной нормой закона к случаям, влекущим прекращение права собственности при указанных в этой норме условиях.

Из имеющихся в деле документов, представленных прокурором, показаний свидетелей Ш., С., Г. усматривается, что выполненная Роном С.В. перепланировка отрицательно влияет на содержание жилого дома, влечет разрушение и преждевременный износ его конструкций, угрозу обрушения балконов вышерасположенных квартир и, как следствие этого, нарушает права и интересы жильцов дома, а также иных лиц.

Сведения, содержащиеся в названных источниках доказывания, не опровергнуты. При таком положении решение суда о продаже с публичных торгов принадлежащей Рону С.В. квартиры соответствует положениям ст. 293 ГК РФ.

Регистрация в спорной квартире иных лиц к обстоятельствам, имеющим значение для разрешения дела, не относится, так как права этих лиц в отношении жилого помещения носят производный характер от права собственности Рона С.В. Судебная коллегия определила: решение Краснокаменского городского суда Забайкальского края оставить без изменения, кассационную жалобу — без удовлетворения [3].

Таким образом, независимо от того, кто является собственником квартиры — муниципалитет или физическое лицо, в случае если жилец систематически нарушает правопорядок, его можно выселить из занимаемого жилого помещения.

В заключение следует отметить, что при рассмотрении исков о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение во главу угла следует ставить вид и степень вредных последствий, являющихся результатом жизнедеятельности неблагополучных соседей. Именно в этом видится ключевой критерий, положенный в основу ст. 293 ГК РФ.

Вместе с тем немаловажным является установление не только наличия вреда, но и реальной угрозы его причинения. Например, неисправности систем вентиляции, водоснабжения, отопления, газо- и электроснабжения, не устраненные в срок, установленный органом местного самоуправления, ставят под угрозу жизнь и здоровье иных жильцов многоквартирного дома. Если квартира является источником распространения тараканов, в доме значительно повышается риск распространения инфекционных заболеваний. Кроме того, социально опасные соседи являются причиной того, что близко расположенные квартиры теряют в цене, вплоть до полной непривлекательности для потенциальных покупателей. Важно учитывать и систематический характер подобных нарушений.

Таким образом, анализируя судебную практику, можно констатировать, что ст. 293 ГК РФ в настоящее время применяется, однако существенные ограничения на ее работу накладывает необходимость обращения в органы местного

самоуправления. Трудно согласиться с разумностью делегирования права подачи иска о прекращении права собственности и выставлении бесхозяйно содержимого жилья на торги исключительно органу местного самоуправления. В данной ситуации, на наш взгляд, какое-либо делегирование неуместно. Судебная защита прав и свобод гарантируется каждому - общеизвестная конституционная истина. Поэтому считаем целесообразным рассмотреть на законодательном уровне предложение о снятии с органов местного самоуправления исключительные полномочия по обращению в суд.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 22.10.2014 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 29.12.2014 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2005. — № 1 (ч. 1). — Ст. 14.
3. Кассационное определение Забайкальского краевого суда от 16.10.2012 г. // Архив Краснокаменского районного суда.
4. Клинова Г. Реализация по принуждению / Г. Клинова, Т. Отческая // ЭЖ-Юрист. — 2004. — № 15. — С. 74.
5. Конституция Российской Федерации : принята всенарод. голосованием 12.12.1993 г. (в ред. от 05.02.2014 г.) // Российская газета. — 1993. — 25 дек.
6. Правила пользования жилыми помещениями : утв. постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2006. — № 5. — Ст. 546.
7. Решение Куйбышевского районного суда г. Иркутска от 17.11.2011 г. // Архив Куйбышевского районного суда.