

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права  
Направление подготовки 40.03.01-Юриспруденция  
Профиль: гражданско-правовой

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ П.Г. Алексеенко  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Проблемы правового регулирования прекращения прав на жилое помеще-  
ние в Российской Федерации

Исполнитель  
студент группы 221об-1 \_\_\_\_\_ М.Е. Соловьёв  
(подпись, дата)

Руководитель  
канд. ист. наук, доцент \_\_\_\_\_ Н.В. Кононкова  
(подпись, дата)

Нормоконтроль \_\_\_\_\_ О.В. Громова  
(подпись, дата)

Благовещенск 2016

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

\_\_\_\_\_ П.Г.Алексеевко

« » \_\_\_\_\_ 2015 г.

**З А Д А Н И Е**

К выпускной квалификационной работе студента Соловьёва Михаила Евгеньевича

1. Тема выпускной квалификационной работы: Правовое регулирование прекращения прав на жилые помещения в РФ. «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 г. № \_\_\_

2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта): 01 июня 2016 года.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): понятие и виды прав на жилое помещение, понятие, принципы и основания прекращения прав на жилое помещение, отдельные правовые основания и порядок принудительного прекращения права собственности на жилое помещение: прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение, прекращение права собственности в связи с самовольной перестройкой и (или) перепланировкой жилого помещения, отдельные правовые основания и порядок и последствия прекращения иных прав на жилое помещение: прекращение прав на жилые помещения бывших членов семьи собственника, порядок и последствия прекращения прав на жилое помещение, полученное по договору социального найма.

5. Перечень материалов приложения: нет

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет

7. Дата выдачи задания: 15 октября 2015 года.

Руководитель бакалаврской работы (проекта): Кононкова Нина Васильевна, кандидат исторических наук, доцент.

Задание принял к исполнению (дата): 15 октября 2015 года. \_\_\_\_\_

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 69 с., 58 источников.

ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, БЕСХОЗЯЙСТВЕННО СОДЕРЖИМОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, САМОВОЛЬНАЯ ПЕРЕСТРОЙКА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКА, БЫВШИЕ ЧЛЕНЫ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА, ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в сфере регулирования прекращения прав на жилые помещения.

Предметом исследования являются конкретные правовые нормы, регулирующие общественные отношения, по прекращению права собственности граждан на жилые помещения и иных прав, а именно права владения и пользования жилым помещением, а так же правоприменительная практика.

Основной целью исследования является изучение видов прав граждан на жилые помещения, а так же оснований и порядка прекращения прав на жилые помещения, для того чтобы обозначить проблемы возникающие в теории и практике и внесения предложений по совершенствованию действующего законодательства.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные и частнонаучные методы.

Нормативная база исследования. Выводы и предложения, содержащиеся в работе, основаны на исследовании и оценке норм Конституции РФ, Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Семейного кодекса РФ Градостроительного кодекса РФ, Федеральных законов Российской Федерации, научных статей и материалов судебной практики.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Теоретико-правовые основы прав на жилые помещения и основания их прекращения	9
1.1 Понятие и виды прав на жилое помещение	9
1.2 Понятие и принципы прекращения прав на жилое помещение	17
1.3 Нормативно-правовая база прекращения прав на жилые помещения	21
2 Отдельные правовые основания и порядок принудительного прекращения права собственности на жилое помещение	23
2.1 Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение	23
2.2 Прекращение права собственности в связи с самовольной перестройкой и (или) перепланировкой жилого помещения	30
3 Отдельные правовые основания и порядок и последствия прекращения иных прав на жилое помещение	39
3.1 Прекращение прав на жилые помещения бывших членов семьи собственника	39
3.2 Порядок и последствия прекращения прав на жилое помещение, полученное по договору социального найма	48
Заключение	59
Библиографический список	64

## ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ	– Гражданский кодекс Российской Федерации
ГПК РФ	– Градостроительный кодекс Российской Федерации
ЖК РФ	– Жилищный кодекс Российской Федерации
СК РФ	– Семейный кодекс Российской Федерации
КоАП РФ	– Кодекс Российской Федерации об административных Правонарушениях

## ВВЕДЕНИЕ

Конституция Российской Федерации в статье 40 провозгласила в числе основных прав и свобод человека и гражданина право на жилище. Это важнейшее конституционное право, так как затрагивает основы жизни людей. С развитием общественных отношений, в том числе и в области прекращения прав на жилые помещения, старое жилищное законодательство, а конкретно Жилищный кодекс РСФСР 1983 года, перестал соответствовать современным условиям функционирования общества и государства. Взамен, был принят новый Жилищный кодекс Российской Федерации, вступивший в действие с 1 марта 2005 года, и внесены изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации.

Новый Жилищный кодекс Российской Федерации регулирует право собственности граждан на жилые помещения регулирует так же отношения по поводу возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования и т.д. На новой основе стало осуществляться регулирование отношений по прекращению прав на жилые помещения. Также, расширен круг оснований прекращения прав на жилые помещения. В частности, к таким основаниям отнесено прекращение семейных отношений между собственником жилого помещения и членами его семьи. С одной стороны это влечет усиление правовой защиты права собственности на жилые помещения, но одновременно ослабило гарантии для лиц, имеющих право пользования жилыми помещениями.

Актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что вопрос прекращения прав на жилые помещения имеет ряд теоретических и практических проблем. Новый Жилищный кодекс, Гражданский кодекс и принятые совместно с ними иные нормативные правовые акты, в сфере жилищно-правовых отношений, содержат ряд пробелов в регулировании, в том числе по прекращению прав на жилые помещения.

В данной работе будут рассмотрены отношения, в центре которых находится прекращение права собственности, а так же иных прав на жилое поме-

шение. В работе предлагается анализ действующего, гражданского и жилищного законодательства, а так же правоприменительной практики.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в сфере регулирования прекращения прав на жилые помещения.

Предметом исследования являются конкретные правовые нормы, регулирующие общественные отношения, по прекращению права собственности граждан на жилые помещения и иных прав, а именно права владения и пользования жилым помещением, а так же правоприменительная практика.

Основной целью исследования является изучение видов прав граждан на жилые помещения, а так же оснований и порядка прекращения прав на жилые помещения, для того чтобы обозначить проблемы возникающие в теории и практике и внесения предложений по совершенствованию действующего законодательства.

Для достижения данной цели, были поставлены следующие задачи:

- исследовать понятие и виды прав на жилые помещения;
- проанализировать понятие, принципы и систему правовых оснований прекращения прав на жилые помещения;
- раскрыть отдельные правовые основания прекращения права собственности на жилое помещение; прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение, прекращение права собственности в связи с самовольной перестройкой и (или) перепланировкой жилого помещения
- раскрыть отдельные правовые основания и порядок и последствия прекращения иных прав на жилое помещение: прекращение прав на жилые помещения бывших членов семьи собственника, порядок и последствия прекращения прав на жилое помещение, полученное по договору социального найма.

Теоретическая основа исследования. Вопросы прекращения прав на жилые помещения являются объектом пристального внимания со стороны многих авторов. Но необходимо заметить, что научных работ, посвященных данной теме, в настоящее время встречается не много.

Исследования вещных прав на жилые помещения, а так же принципов и

условий прекращения прав на них, встречается в работах таких авторов, как: Н. Б. Желдак, А.А. Титов, Т.В. Ткаченко, В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало, Р.О. Халфина, Г.Ф. Шершеневич, Л.В. Щенникова и др.

Отдельные основания прекращения прав на жилые помещения исследовались в работах следующих авторов: Б.М. Гонгало, П.В. Рамзаев, О.Г. Алексеева, В.А. Муратов, В.М. Корякин, А.И. Пергамент, Ю.П. Свит, А.Н. Петров, С.Г. Певницкий, Л.М. Пчелинцева, Д.В. Карпухин Л.Г. Сайфулова, П.И. Седугин, М.Ю.Тихомиров, Л.В.Тихомирова, Н.П. Шешко и др.



# 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОСНОВАНИЯ ИХ ПРЕКРАЩЕНИЯ

## 1.1 Понятие и виды прав на жилое помещение

Жилое помещение играет важную роль в жизни каждого человека, а конституционное право граждан на жилище по праву занимает место во второй главе Конституции РФ права и свободы человека и гражданина. Статья 40 Конституции РФ провозглашает право граждан России на жилище.

В своей статье «Правовые особенности конституционного права на жилище» Н. Б. Желдак рассматривает понятие права на жилище в двух аспектах. Во-первых, право на жилище означает, государственную гарантию каждому человеку на территории РФ пользоваться жилым помещением, которое имеется у него на данный момент по тем или иным правовым основаниям. В данном случае речь идет об охране государством имеющегося у лица субъективного гражданского права на конкретное жилище. В Конституции РФ это выражено путем провозглашения принципов неприкосновенности жилища (ст. 25) и неприкосновенности частной жизни (ст. 23). Во-вторых, конституционное право на жилище заключается в том, что государство принимает на себя обязанность содействовать тому, чтобы каждый гражданин был обеспечен жильем и имел возможность улучшить свои жилищные условия путем приобретения другого жилья.<sup>1</sup> В ч. 2 ст. 40 Конституции РФ провозглашается: "Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище". В ч. 3 этой статьи предусмотрено бесплатное или за доступную плату обеспечение жильем малоимущих и иных перечисленных в законе граждан.

На основании изложенного, право на жилище можно определить как, закрепленное Конституцией РФ право, в соответствии с которым каждому гарантируется надежное и устойчивое пользование тем жилищем, которое он зани-

---

<sup>1</sup>Желдак Н. Б. Правовые особенности конституционного права на жилище // Юридическая Россия. 2004. С. 40 – 43.

мает, а также возможность приобрести новое жилище и улучшать свои жизненные условия при содействии органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Основные же принципы и механизмы реализации данного конституционного права российских граждан, как и важнейшая часть правового регулирования жилищных отношений, определена в ЖК РФ.

В ч. 2 и 3 ст. 1 ЖК РФ указывается на то, что граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан. При этом жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов.<sup>2</sup>

Виды прав на жилое помещение можно разделить на право собственности и на другие вещные права на жилое помещение.

Рассматривая виды прав на жилое помещение в первую очередь необходимо сказать о праве собственности как о наиболее полном вещном праве, занимающем центральное место в системе вещных прав.

В результате введения в действие нового ЖК РФ, нормы, регулирующие отношения собственности в жилищной сфере, стали содержаться в двух отраслях российского законодательства: жилищном и гражданском. Из этого можно сделать вывод, что нормы института права собственности на жилье не ограничиваются установленными в ЖК РФ; они содержатся и в ГК РФ и других законодательных актах. Положения гл. 18 ГК РФ "Право собственности и другие вещные права на жилые помещения", пересекаются с положениями гл. 5 ЖК

---

<sup>2</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право. М. Статут, 2010. С. 251.

РФ, что приводит к дублированию одних и тех же норм в обоих Кодексах.

Нормы о праве собственности на жилые помещения, как и термин "собственник жилья" относятся к любым лицам, являющимся собственниками жилых помещений. Ими являются граждане, юридические лица, государства и муниципальные образования. Так же возможно нахождение жилых помещений в собственности иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, иностранных государств, международных организаций. Между тем необходимо иметь в виду, что жилое помещение может находиться в общей собственности (долевой или совместной). Наличие нескольких собственников одного жилого помещения предполагает их совместное участие в осуществлении прав и исполнении обязанностей по отношению к данному жилому помещению.<sup>3</sup>

В соответствии с п.1 статьи 30 ЖК РФ и п. 1 ст. 288 ГК РФ «Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования». Следовательно, собственник жилого помещения обладает всей «триадой» правомочий. Рассматривая данную статью необходимо понимать, что право владения заключается в обеспеченной законом возможности сохранять жилое помещение в своем обладании. Право пользования представляет собой законную возможность использовать жилое помещение для проживания. Право распоряжения является обеспеченной законом возможностью определять судьбу жилого помещения.

В законодательстве, а в частности в ст. 17 ЖК РФ, в ст. 288 ГК РФ и ППВС РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" установлены пределы осуществления права собственности на жилое помещение. Собственник обязан: использовать жилое помещение по назначению, то есть для проживания граждан, поддерживать жилое помещение в надлежащем со-

---

<sup>3</sup> Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М. Юрайт, 2009. С. 485.

стоянии, 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. Так же допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, но только при условии соблюдения положений, установленных ЖК РФ и ГК РФ.

В названии раздела II ЖК РФ, кроме права собственности, упоминаются и другие вещные права на жилые помещения. Но в статьях этого раздела, другие вещные права конкретно не определены. Из главы 5 ЖК РФ можно выделить некоторые из них, такие как право пользования гражданами, проживающими совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, а так же пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением. Точно так же и в положениях гл. 18 ГК РФ "Право собственности и другие вещные права на жилые помещения" не названы иные вещные права на жилые помещения, кроме права пользования членами семьи собственника.

Другие вещные права - это права владения и пользования жилым помещением, возникающие по различным правовым основаниям. К ним относятся договоры о передаче жилого помещения в пользование и иные основания владения и пользования имуществом лицами, не являющимися собственниками этого имущества

К договорам, как основаниям передачи жилого помещения в пользование согласно ч.2 статьи 30 ЖК РФ относятся: договоры найма, договоры аренды и договоры безвозмездного пользования жилым помещением.

В ЖК РФ подробно регулируется право пользования жилым помещением фонда социального использования (раздел 3, 3.1, 3.2) и право пользования жилым помещением специализированного жилищного фонда (раздел 4).

В целях совершенствования норм жилищного законодательства, расши-

рения оснований для осуществления гражданами РФ права на жилище и удовлетворения их жилищных потребностей от 21.07.2014 г. принят Федеральный закон № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования». Он дополнил ЖК РФ разделами 3.1 и 3.2, в которых урегулировал договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.<sup>4</sup>

До принятия вышеназванного закона под жилищным фондом социального использования понималась совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предоставляемых гражданам по договорам социального найма (п. 1 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ). Теперь к жилищному фонду социального использования относятся жилые помещения как государственного и муниципального жилищного фонда, так и частного жилищного фонда, предоставляемые гражданам как по договорам социального найма, так и по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в наемных домах.

По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда. Жилое помещение предоставляется малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, а так же иным категориям граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях. Предмет данного договора – жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры), данный является бессрочным, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок и сроки их внесения определяются Жилищным кодексом РФ и другими нормативными правовыми актами.

Согласно ст. 91.1 ЖК РФ по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю), отвечающему специаль-

---

<sup>4</sup> Ткаченко Т.В. Разграничение договоров найма жилых помещений // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2015. №11.

ным требованиям, жилое помещение в наемном доме социального использования во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Наймодателем по данному договору могут быть: а) орган государственной власти, б) орган местного самоуправления, в) организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения.

Нанимателем жилого помещения по рассматриваемому виду договора может быть гражданин, отвечающий следующим условиям:

- гражданин признан в установленном порядке нуждающимся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

- доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость их имущества, подлежащего налогообложению, не превышают максимальный размер, устанавливаемый органом местного самоуправления, позволяющий такому гражданину и членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования;

- гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим.

Предметом рассматриваемого договора найма является жилое помещение, находящееся в наемном доме социального использования. При этом предметом найма может быть только отдельная квартира, а не комната (часть квартиры).

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования не является бессрочным, как это имеет место в отношении договора социального найма жилого помещения, и может быть заключен на срок не менее чем один год, но не более чем 10 лет.

Важной особенностью рассматриваемой новой формы жилищного обеспечения является то обстоятельство, что ограничение (обременение) права соб-

ственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования подлежит государственной регистрации. В этом также состоит отличие данного вида договора от договора социального найма жилого помещения.

Еще одно отличие между указанными договорами состоит в размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения.<sup>5</sup>

Из содержания главы 5 Жилищного Кодекса РФ можно выделить права на жилые помещения, по которым право пользования возникает по иным основаниям. К ним относятся ограниченные вещные права такие как: право пользования жилым помещением гражданами, проживающими совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, право пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Так одним из прав на жилое помещение является закрепленное в ч.2 статьи 31 право пользования членами семьи собственника жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Раскрывая содержание приведенной правовой нормы можно прийти к выводу, что члены семьи собственника жилья равны с ним в правах пользования жилым помещением, но может устанавливаться, что член семьи собственника жилого помещения может пользоваться не полностью всей квартирой, а только отдельными ее частями. Такое соглашение заключается по правилам Гражданского кодекса РФ. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

---

<sup>5</sup> Корякин В.М. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма // Право в Вооруженных Силах. 2014. № 10. С. 41 - 44.

Следующим правом на жилое помещение, является закрепленное в ч.1 статьи 33 ЖК РФ право пользования жилым помещением по завещательному отказу, по которому гражданин, в срок установленный в завещании, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. Сущность завещательного отказа состоит в том, что наследодатель возлагает на одного или на нескольких наследников исполнение за счет наследства обязанностей имущественного характера в пользу одного или нескольких отказополучателей, у которых возникает право требовать от наследника исполнения этой обязанности. Это означает, что на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью.<sup>6</sup> 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.

Так же одним из видов является содержащееся в ст. 34 ЖК РФ право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, по которому гражданин, проживает в жилом помещении наравне с собственником, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением. Договор пожизненного содержания с иждивением является разновидностью договора ренты. Сущность данного договора заключается в том, что гражданин - получатель ренты передает по договору в собственность плательщика ренты принадлежавшее ему на праве собственности жилое помещение, после чего между ними возникают правовые отношения, в содержание которых входят обязанности плательщика ренты по содержанию

---

<sup>6</sup> Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ. М. Статут, 2010. С.720.



получателя ренты, а так же право получателя ренты на получение пожизненного содержания с иждивением.

## **1.2 Понятие и принципы прекращения прав на жилое помещение**

Как право собственности, так и другие вещные права граждан на жилое помещение могут быть прекращены. Это может происходить добровольно, то есть по своей воле и без чьего-либо принуждения, в силу объективных причин, а так же принудительно, но только в случаях прямо указанных в законе. Под прекращением прав на жилые помещения принято понимать утрату лицом всей совокупности имеющихся у него прав на жилое помещение.

Юридические факты, влекущие прекращение прав на жилые помещения определяются в законодательстве как правовые основания. Исходя из разделения прав на жилые помещения на право собственности и иные вещные права, можно разделить все правовые основания на две большие группы.

К первой группе относятся основания прекращения права собственности на жилые помещения, а ко второй группе правовые основания прекращения иных вещных прав на жилые помещения.

Основаниями прекращения права собственности на жилые помещения, во-первых, является прекращение права собственности по воле собственника. Примером такого прекращения может служить отказ от права собственности, добровольное уничтожение, а так же результат сделок с жилыми помещениями, к которым относятся договоры купли-продажи, дарения, мены и т.п. Во-вторых, прекращение права собственности может происходить в силу объективных причин, которыми являются, например, уничтожение жилого помещения в силу стихийных бедствий, аварий, катастроф или со смертью собственника.

В- третьих, возможно принудительное прекращение права собственности на жилые помещения. Основания принудительного прекращения права собственности определены в ГК РФ ст. 235. Применительно к жилым помещениям относятся такие основания как: обращение взыскания на имущество по обязательствам; отчуждение недвижимого имущества, в том числе жилого помеще-

ния, в связи с изъятием земельного участка; изъятие бесхозно содержимого жилого помещения; реквизиция; конфискация. В ЖК РФ некоторые из этих оснований раскрываются более подробно.

В работе подробно будут рассмотрены не все правовые основания, а только некоторые из них, это прекращение права собственности на бесхозно содержимое жилое помещение и прекращение права собственности в связи с самовольным переустройством и (или) самовольной перепланировкой жилого помещения.

Аналогичным образом можно разделить правовые основания прекращения иных вещных прав на жилые помещения. Можно выделить такие основания как, прекращение права пользования по воле пользователя, например в результате отказа от права пользования и др. Прекращение права пользования в силу объективных причин, к которым относятся уничтожение в результате стихийных действий, разрушения жилого дома. А так же принудительное прекращение права пользования, например, в результате прекращения права собственности на жилое помещение (изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд), в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещений, по истечении установленного решением суда срока пользования жилищем бывшего члена семьи собственника либо прекращения права собственности на данное жилое помещение этого собственника, прекращение права пользования жилым помещением жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда.

В работе детально будут рассмотрены некоторые правовые основания прекращения иных вещных прав на жилые помещения, такие как прекращение прав на жилые помещения бывших членов семьи собственника и прекращение прав на жилое помещение, полученное по договору социального найма.

Отношения, связанные с прекращением прав на жилые помещения, как и все остальные правоотношения, строятся на основополагающих принципах, в которых заложены основные начала и содержание данных правовых отноше-

ний.

Основополагающим принципом действующем в правоотношениях связанных с прекращением прав на жилые помещения является конституционный принцип закрепленный в ч.1 статьи 40 Конституции РФ, согласно которому никто не может быть произвольно лишен жилища. Произвольное лишение жилища означает, что оно происходит без указанных в законе оснований и без соблюдения установленного законом порядка.

Соответствующее конституционное положение истолковано Конституционным Судом РФ<sup>7</sup>, который пришел к выводу о том, что лишение жилого помещения в судебном порядке и на основании закона не является произвольным. В развитие указанной правовой позиции Конституционного Суда РФ и ЖК РФ, и ГК РФ предусмотрели исключительно судебный порядок лишения права собственности на жилое помещение, а также выселения граждан из занимаемых помещений. Выселение граждан в административном порядке не допускается. Выселение из занимаемого жилого помещения является следствием виновного поведения лица. Кроме ЖК РФ дополнительные основания выселения граждан могут быть предусмотрены другими федеральными законами.<sup>8</sup> Это требует необходимости определения конкретного перечня оснований выселения из занимаемых помещений и в ЖК РФ. Любые иные ограничения в праве пользования жилищем также должны быть предусмотрены ЖК РФ либо иными федеральными законами.

Данный конституционный принцип конкретизируется в ч.4 статьи 3 Жилищного кодекса РФ «Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами». Эта положение условно разбивает принцип на три элемента:

---

<sup>7</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 11 июля 1996 г. N 76-О [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>8</sup> Андропов В.В, Гетман Е.С, Гонгало Б.М. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., Статут. 2012. С. 620.

- никто не может быть выселен из жилища;
- никто не может быть ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг;
- все исключения из данных положений могут быть основаны только на законах Российской Федерации.

Элементы указанного принципа подробно разбирает Юрченко М.О. в своей статье «Недопустимость произвольного лишения жилища как один из основных принципов жилищного законодательства». В частности, автор отмечает, что «...положение, что никто не может быть выселен из жилища иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом, другими федеральными законами, можно рассмотреть в узком и широком смысле. В узком смысле выселение включает в себя освобождение жилого помещения от выселяемого, его имущества, домашних животных и запрещение выселяемому пользоваться освобожденным помещением. Широкое понимание данного элемента позволяет рассматривать выселение не только как процесс или результат исполнения судебного решения, но и как лишение возможности фактического проживания в жилом помещении в целом».

Другими словами, Юрченко М.О. предлагает рассматривать элемент принципа, согласно которому никто не может быть выселен из жилища не иначе как по основаниям и в порядке предусмотренных законом, не только в необходимости строгого соблюдения предписанной законом процедуры исполнения судебного решения о выселении, но так же и случаи недобросовестных действий, так или иначе направленных на лишение человека возможности использовать жилое помещение по его прямому назначению - то есть проживать в нем. Примером таких действий может служить подделка документов о праве на жилое помещение с последующим предъявлением требования о прекращении проживания в нем, самовольный захват имеющего своего владельца помещения и препятствование проживанию в нем действительных собственников или нанимателей.

Следующим элементом принципа является недопустимость ограничения

пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг.

Под ограничением права пользования жилищем необходимо понимать не только препятствование в физическом нахождении в жилье, но и нарушение условий для нормального проживания в нем. Законодатель отдельно уделил внимание праву на получение коммунальных услуг. Однако действия, препятствующие нормальному пользованию жильем, не ограничиваются нарушением права на получение коммунальных услуг. К аналогичным, по своему характеру, можно отнести и иные действия по систематическому созданию условий к невозможности осуществления нормальной жизнедеятельности в жилище - препятствование спокойному сну, получению чистой воды, воздуха.<sup>9</sup>

Выселение из жилища, как и ограничение права пользования жилищем будет являться нарушением третьего элемента рассматриваемого принципа при условии незаконности их совершения.

### **1.3 Нормативно-правовая база прекращения прав на жилые помещения**

Нормативно-правовую базу можно определить как совокупность официальных письменных документов, содержащих нормы права, которые принимаются в определенной форме уполномоченным органом.

Основным документом в данной сфере, как и в любой другой, является Конституция РФ, как высший нормативный правовой акт Российской Федерации. Конституция содержит основополагающие нормы, которым должно соответствовать все остальное законодательство. В частности, в области прекращения прав на жилые помещения, конституция провозглашает запрет на произвольное лишение жилища.

Определяющим нормативным актом, непосредственно регулирующим сферу жилищных отношений является ЖК РФ. ЖК РФ - это кодифицированный нормативный акт, регулирующий отношения, связанные с жилыми и нежилыми помещениями, их использованием, жилищными правами гражд-

---

<sup>9</sup> Юрченко М.О. Недопустимость произвольного лишения жилища как один из основных принципов жилищного законодательства // Российская юстиция. 2014. N 12. С. 10 - 12.

дан Российской Федерации. В ЖК РФ содержится само понятие жилого помещения, принципы прекращения прав на него, виды и основания прав на жилые помещения, положения о выселении граждан и др. Нормы регулирующие данные отношения содержатся в разделах I, II, III, III.1, III.2, IV.

Важнейшая часть правового регулирования жилищных отношений, в том числе в сфере прекращения прав определена в ГК РФ, а именно в разделе II. ГК РФ содержит общие основания прекращения права собственности, нормы о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение и т.п.

Жилищный кодекс РФ и Гражданский кодекс РФ, в сфере жилищных отношений содержат положения и нормы, пересекающиеся в обоих кодексах. Как уже отмечалось, например, и ГК РФ и ЖК РФ имеют в своем содержании главу «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения».

Важное значение для правоприменителя имеют постановления пленума Верховного суда Российской Федерации. Одним из основных в данной сфере является ППВС РФ от 02.07.2009 N 14"О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации". Большую роль играют обзоры судебной практики Верховного суда РФ по делам о прекращении прав на жилые помещения, например, «Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта», «Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления» и другие.

В современных условиях нормативно-правовая база в области прекращения прав на жилые помещения требует дальнейшего развития и совершенствования.

## 2 ОТДЕЛЬНЫЕ ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

### **2.1 Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение**

Конституцией РФ установлено право каждого на жилище и запрет на произвольное лишение жилища<sup>10</sup>. В соответствии со ст. 235 ГК РФ, принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, прямо предусмотренных законом.

Жилищный кодекс в ч.4 ст.30 устанавливает обязанность поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

Одним из правовых оснований принудительного прекращения права собственности на жилые помещения, определенных в ГК, является норма ст. 293, - прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение. Данная статья содержит правило, согласно которому, «если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения, а в случае неисполнения требований органа местного самоуправления, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения»<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Конституция РФ (в ред. ФЗ от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 9. ст. 851.

<sup>11</sup> Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 №57-ФЗ (в ред. ФЗ от 31.01.2016 №7-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Из приведенной статьи, можно выделить противоправные действия, за которые предусматривается ответственность собственника жилого помещения, это:

- использование жилого помещения не по назначению, так как жилое помещение должно использоваться только для проживания, что установлено ст. 288 ГК РФ, ст. 17 ЖК РФ;

- систематическое нарушение прав и интересов соседей. П. 2 ст. 209 ГК закрепляет право собственника по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, а так же не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, а систематическое нарушение прав и интересов соседей является нарушением данной нормы;

- бесхозяйственное обращение с жильем, в результате которого происходит его разрушение. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, что установлено ч. 4 ст. 30 ЖК.

Статья предусматривает достаточно гуманную процедуру ее реализации. До лишения права собственности орган местного самоуправления сначала может предупредить собственника о необходимости устранения нарушений, а если эти нарушения влекут разрушение помещения – тогда назначить собственнику срок для ремонта. Необходимо отметить, что данной статьей установлено право органа местного самоуправления совершить данные действия, а не обязанность.

Это подтверждается довольно часто встречающимися решениями суда о необходимости обязать орган местного самоуправления предупредить собственников жилого помещения об устранении нарушения, а именно использовать жилое помещение по целевому назначению, провести ремонт жилого дома, и назначить соразмерный срок для устранения нарушений. Примером может



следующее решение. Суть заключается в следующем: «Прокурор в интересах неопределенного круга лиц обратился в Благовещенский городской суд с иском заявлением к администрации города, в котором просил обязать администрацию города предупредить собственников жилого дома о необходимости устранить нарушения, а именно использовать жилое помещение по целевому назначению, провести ремонт жилого дома, и назначить соразмерный срок для устранения нарушений.

Проверкой установлено, что по адресу: \*\*\* расположен жилой дом, представляющий собой одноэтажное деревянное строение, находящееся в неудовлетворительном техническом состоянии, а именно фасад дома, крыша, отмостка частично разрушены.

Полномочия, предусмотренные ст.293 ГК РФ, администрацией города не реализуются. Вместе с тем бездействие администрации города, нарушает права жителей города на безопасность и обеспечение жилыми помещениями.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о законности и обоснованности исковых требований прокурора о возложении на администрацию города обязанности по предупреждению собственника жилого \*\*\* о необходимости устранить нарушения, а именно использовать жилое помещение по целевому назначению, провести ремонт жилого дома, и назначить соразмерный срок для устранения нарушений. Суд принимает решение удовлетворить требования».<sup>12</sup>

Исследовав приведенное гражданское дело, можно сделать вывод, что органы местного самоуправления в этой сфере не проявляют должной активности. Поэтому в судебной практике довольно часто встречаются подобного рода дела, которые, как правило, заканчиваются удовлетворением исковых требований в необходимости обязать собственников жилых помещений устранить допущенные нарушения.

В случае если, после получения от органа местного самоуправления предупреждения собственник продолжает не соблюдать установленные пределы

---

<sup>12</sup> Официальный сайт Благовещенского городского суда Амурской области. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 18.04.2016 г. по делу №2-1067/16. [Электронный ресурс]. URL <http://blag-gs.amr.sudrf.ru> (дата обращения 21.05.16)

пользования помещением, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения. При этом собственнику выплачиваются вырученные от продажи средства за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Применение данных правил, возможно только при наличии вины собственника жилого помещения. Причем вина в таких случаях возможна только в виде умысла.<sup>13</sup>

Одним из принципов гражданского права является неприкосновенность собственности ст. 1 ГК РФ. Так же общая норма ст. 40 Конституции РФ говорит о том, что каждый гражданин имеет право на жилище. Поэтому, даже в случае виновного поведения собственник может быть лишен права собственности только на возмездных началах.

Таким образом, продажа помещения с публичных торгов имеет целью выселить собственника из жилого помещения и тем самым пресечь совершаемые им нарушения. В этой связи прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение является мерой защиты прав и законных интересов соседей собственника.<sup>14</sup>

Положения, закрепленные в ст. 293 ГК РФ существует в российском гражданском праве уже на протяжении 20 лет, но при этом содержат ряд проблем. Прежде всего, это проблемы их практической реализации.

Гражданских дел по искам органов местного самоуправления о прекращении права собственности и продаже с публичных торгов бесхозяйственно содержимого жилья очень мало, а решения об удовлетворении заявленных требований встречаются еще реже.

Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение – является исключительной мерой, которая порождает необходимость обеспечения защиты интересов собственников.

Реализация статьи 293 ГК РФ начинается с обращения в орган местного самоуправления, граждан о бесхозяйственном обращении с жильем и их прось-

---

<sup>13</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право. М. Статут, 2010.С. 251.

<sup>14</sup> Котов В. Выселение как санкция за нарушение правил пользования жилым помещением // Жилищное право. 2015. №7. С. 59 - 66.

бы принять меры. По результатам проверки, орган местного самоуправления может направить собственникам предупреждения, в которых сообщается информация о состоянии принадлежащего им жилого помещения, указывается на необходимость принять все необходимые меры, устанавливается разумный срок для проведения ремонта, а также сообщается о последствиях продолжения дальнейшего бесхозяйственного обращения с жилым помещением.

Отсутствие предупреждения будет являться основанием для отказа в удовлетворении исковых требований о прекращении права собственности в порядке ст. 293 ГК РФ. Как отмечает Цыганова Л.Ю. в статье «К вопросу бесхозяйственного обращения с жильем», одной из основ реализации механизма, установленного статьей 293 ГК РФ, является то, что необходимо установить, кто является собственником жилья и его место фактического проживания, чтобы знать, кому и куда направлять предупреждение о прекращении нарушений<sup>15</sup>. В некоторых случаях сделать это проблематично.

Если место фактического проживания собственника неизвестно, соответственно, невозможно предупредить его о необходимости устранить нарушения. Поскольку решение суда об удовлетворении требований о прекращении права собственности и продаже жилого помещения с публичных торгов может быть принято, если собственник после предупреждения продолжает ненадлежащие использовать жилое помещение, соответственно суд не может принять такое решение. Ненадлежащее уведомление собственника жилого помещения в форме письменного предупреждения является уязвимым звеном в правовом механизме реализации положений статьи 293 ГК РФ.

Так же, проблемой можно считать то, что единственным субъектом, который вправе обращаться с иском в суд, как сказано в статье 293 ГК РФ, является орган местного самоуправления. В соблюдении приведенной нормы судебная практика очень последовательна. Это выражается в отказе в удовлетворении исков о прекращении права собственности на жилое помещение, поданных

---

<sup>15</sup> Цыганова Л.Ю. К вопросу бесхозяйственного обращения с жильем // Жилищное право. 2010. №10.

другими субъектами, а именно, сособственниками или соседями. В качестве примера можно привести решение по делу Благовещенского городского суда о выселении ответчика из жилого помещения. «Суть дела состоит в том, что В. обратилась в суд с данным иском, указав, что является собственником 2/3 долей в праве собственности на жилое помещение - \*\*\* в г. Благовещенске. В этом же доме (в квартире \*\*\*) проживает ответчик, которая злоупотребляет алкоголем, агрессивно себя ведет, устраивает скандалы в вечернее и ночное время, чем причиняет ей (истцу) неудобства. В орган местного самоуправления по вопросу выселения В. не обращалась.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд пришел к следующим выводам: В частности, суд указал, что применению в данном случае подлежит статья 293 ГК РФ и разъяснил ее содержание.

С учетом изложенного, суд считает, что истец не вправе обратиться в суд с данным иском, поскольку соответствующими полномочиями в соответствии со ст. 293 ГК РФ обладают только органы местного самоуправления. Суд решил, что заявленный иск не подлежит удовлетворению».<sup>16</sup>

С.И. Сулова в своей статье «Бесхозяйное содержание жилого помещения как основание прекращения права собственности» отмечает, «что обязанность по содержанию вещи не должна рассматриваться как публично-правовая обязанность, соответственно, не представляется правильным наделение лишь публичных органов возможностью требовать прекращения субъективного права собственности, как это имеет место в ст. 293 ГК РФ<sup>17</sup>».

Решение представляется в совершенствовании законодательства, которое позволит изменить механизм выселения собственников из жилых помещений за виновное поведение. Стоит изменить формулировку статьи 293 ГК РФ, а именно добавить положение, согласно которому лица, чьи права и

---

<sup>16</sup> РосПравосудие: справочно-правовая система по судебным решениям. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 06.03.2012 г. по делу № 2-1530/12. [Электронный ресурс]. URL <https://rospravosudie.com> (дата обращения 17.05.16)

<sup>17</sup> Сулова С. И. Бесхозяйное содержание жилого помещения как основание прекращения права собственности по российскому законодательству // Актуальные проблемы гражданского права. 2014. №1. С.8-13.

законные интересы непосредственно нарушаются собственником помещения, который допускает бесхозяйственное обращение с ним, обращаться в суд с иском для прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение в порядке 293 статьи ГК РФ.

Подводя итог можно сказать, что на практике правила 293 статьи ГК РФ применяются крайне редко. Хотя случаи правонарушений, называемых в ней, встречаются. 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. Суды зачастую отказывают в удовлетворении требований о принудительном прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение, ссылаясь на недоказанность использования ответчиком жилого помещения не по назначению, принимая во внимание отсутствие вины нарушителя и уважительные причины бесхозяйного содержания жилища, 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)<sup>18</sup>.

В заключении необходимо сказать, что выселение собственников из жилого помещения по статье 293 ГК РФ является исключительной мерой и определенным исключением из принципа неприкосновенности жилища, провозглашенного Конституцией РФ, но в тоже время не противоречащего ей. Как указал Конституционный суд Российской Федерации: «необходимость ограничений федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения жилым помещением предопределяется целями защиты конституционно значимых ценностей, в том числе прав и законных интересов других лиц, а сами возможные ограничения указанных прав должны отвечать требованиям

---

<sup>18</sup> Микрюков В.А. О бремени и ограничениях права собственности граждан на жилые помещения // Законодательство и экономика. 2014. №11. С. 62 – 67.

справедливости, быть пропорциональными, соразмерными<sup>19</sup>». Это означает, что регулирование права собственности на жилое помещение, должно осуществляться на основе баланса интересов всех участников соответствующих правоотношений<sup>20</sup>.

## **2.2 Прекращение права собственности в связи с самовольной перестройкой и (или) перепланировкой жилого помещения**

Право собственности на жилое помещение может прекратиться в связи с самовольной перестройкой и (или) перепланировкой жилого помещения. Так же могут прекращаться права нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма.<sup>21</sup>

В соответствии со ст. 29 ЖК РФ, которая посвящена последствиям самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения, в случае указанного нарушения возможна продажа жилья на основании судебного решения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Данные положения ст. 29 ЖК установлены с учетом норм ст. 293 ГК. Согласно которым, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, может последовать продажа этого жилого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения<sup>22</sup>.

На основании этого можно сделать вывод, что вопрос о применении норм ст. 293 ГК в случаях переустройства и перепланировки жилого помещения, как

---

<sup>19</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 03 ноября 2006г. № 455-О [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «Консультант-Плюс».

<sup>20</sup> Дулатова Н.В. Выселение собственников жилого помещения (практика применения статьи 293 Гражданского Кодекса РФ) // Вопр. упр. 2013. № 2 (4). С. 171-176.

<sup>21</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. Ст. 14.

<sup>22</sup> Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 №57-ФЗ (в ред. ФЗ от 31.01.2016 №7-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

справедливо отмечает Шешко Г. Ф. в своей статье «Роль разъяснений Верховного суда РФ в регулировании отношений собственности на жилье» возможно рассматривать, «если в связи с этими работами нарушены права и интересы соседей либо переустройство и перепланировку можно охарактеризовать как бесхозяйственное обращение с жильем<sup>23</sup>», так как само по себе самовольное переустройство и перепланировка не могут служить основанием для принудительного изъятия жилого помещения.

Таким образом, механизм реализации ч. 5 ст. 29 ЖК РФ требует серьезной доработки и приведения его в соответствие с действующим смежным законодательством.

Необходимо дополнить ст. 235 ГК РФ, которая содержит закрытый перечень оснований принудительного прекращения права собственности и указать в качестве самостоятельного основания самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого помещения.

В соответствии со ст. 25 ЖК РФ, переустройство жилого помещения - это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, а перепланировкой - изменение его конфигурации. Все данные действия требуют внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Для того чтобы переустройство или перепланировку считать самовольными, необходимо наличие одного из двух условий. Эти условия закреплены в ч.1 ст. 29 ЖК РФ. Ими являются:

- отсутствие основания для осуществления мероприятий по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения. Основанием, дающим возможность для проведения работ, является решение органа местного самоуправления о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;

- нарушение проекта переустройства и (или) перепланировки, представ-

---

<sup>23</sup> Шешко Г.Ф. Роль разъяснений Верховного Суда РФ в регулировании отношений собственности на жилье // Жилищное право. 2011. № 6. С. 5 – 14.

лявшегося в соответствии с установленными правилами. Любое нарушение проекта, характеризует действия по переустройству и (или) перепланировке как самовольные. Оно может быть как существенным, так и несущественным.

ЖК РФ предусмотрен ряд неблагоприятных правовых последствий для лиц, самовольно (при наличии хотя бы одного из приведенных выше условий) осуществивших переустройство и (или) перепланировку жилого помещения. Такие лица несут предусмотренную законодательством ответственность.

В настоящее время в ст. 7.21 КоАП РФ установлена ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, которое может выражаться, в частности, в самовольных переустройстве и (или) перепланировке жилых домов и (или) жилых помещений (ч. 1 ст. 7.21) влекущих предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей. Либо в самовольной перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах (ч. 2 ст. 7.21) за которое установлена ответственность в виде наложения административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей. Административное взыскание налагается в любом случае при наличии факта самовольного переустройства и(или) перепланировки, то есть независимо от того, будет ли жилое помещение приведено в первоначальное состояние, или в судебном порядке переустройство или перепланировка будут сохранены.

Для собственников, признанных виновными в указанных нарушениях, кроме обязанности нести административную ответственность возникает дополнительная обязанность, которая носит имущественный характер - это необходимость привести соответствующие помещения в прежнее состояние в разумный срок.

Срок и порядок приведения такого жилого помещения в прежнее состояние устанавливаются органом, осуществляющим согласование переустройства и (или) перепланировки. Ст.33 п.22 Устава муниципального образования г. Благовещенска устанавливает, что согласование переустройства и перепланировки жилых помещений входит в полномочия администрации г. Благовещенска. В



соответствии с Постановлением Администрации города Благовещенска от 28.04.2012 №1915 «О порядке рассмотрения вопросов переустройства, перепланировки и перевода жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые» вопросы согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений рассматривают комиссия и заместитель начальника управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Благовещенска.

Принятое решение, в котором обязательно должны содержаться порядок и сроки производства работ по приведению жилого помещения в прежнее состояние, должно быть направлено лицу, осуществившему данные действия, а также в управляющую организацию и (или) товарищество собственников жилья. Неисполнение данного предписания, даёт право органу местного самоуправления предъявить в суд иск к собственнику о принудительной продаже жилого помещения либо к нанимателю жилого помещения о расторжении договора найма и выселении нанимателя без предоставления другого жилого помещения.

Собственник или наниматель жилого помещения могут быть освобождены от обязанности по приведению его в прежнее состояние исключительно на основании решения суда. Судебное решение в соответствии с ч.4 ст.29 может быть принято, если фактом переустройства и (или) перепланировки не были нарушены права и охраняемые законом интересы граждан либо произведенные переустройство и (или) перепланировка не создают угрозу жизни или здоровью граждан.

Отметим, что нормы, закрепленные в ст. 29 ЖК РФ не запрещают органу местного самоуправления, согласовать по заявлению собственника самовольно выполненные работы по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения и сохранить такое жилое помещение в переустроенном состоянии. В случае отказа органа, уполномоченного на принятие такого решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, суд может признать такой отказ неправомерным, если собственником были представлены все необходимые документы, а произведенные им переустройство и (или) пере-

планировка соответствуют требованиям законодательства.

Примером может быть следующее решение: «Истец обратился в Благовещенский городской суд Амурской области с исковым заявлением к администрации г. Благовещенска о признании решения об отказе в согласовании перепланировки и переустройства жилого помещения неправомерным и сохранении жилого помещения в таком состоянии. Без наличия разрешения были произведены перепланировка и переустройство квартиры, в результате которых разобраны существующие перегородки между жилой комнатой и кухней. На заявление в администрацию гор. Благовещенска с просьбой о согласовании произведенной перепланировки и переустройства был получен отказ. Между тем, перепланировка и переустройство жилого помещения произведены в соответствии с проектом, выполненным проектной организацией, имеющей лицензию. Перепланировка не нарушает надежности конструкции, а так же прав и интересов граждан. Истец полагает, что отказ администрации гор. Благовещенска не обоснован. На основании п. 4 ст. 29 ЖК РФ истец просит суд удовлетворить заявленные требования.

Исследовав материалы гражданского дела, суд пришел к следующим выводам: Учитывая отсутствие в связи с осуществлением перепланировки и переустройства жилого помещения нарушения прав и законных интересов граждан, равно как и угрозы их жизни или здоровью, а также то обстоятельство, что решением администрации г. Благовещенска об отказе в согласовании перепланировки нарушаются права и законные интересы истца на получение согласования и создаются препятствия для внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, суд полагает исковые требования Качалова Р.В. являются обоснованными и подлежат удовлетворению<sup>24</sup>».

В приведенном случае в решении суда о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии обязательно должно быть указано, что оно является основанием для внесения соответствующим ор-

---

<sup>24</sup> РосПравосудие: справочно-правовая система по судебным решениям. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 29.12.2011 г. по делу №2-9432/11. [Электронный ресурс]. URL <https://rospravosudie.com> (дата обращения 14.05.16)

ганом, осуществляющим технический учет недвижимого имущества, изменений в техническую документацию на жилое помещение<sup>25</sup>.

Вопрос о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии может быть решен судом при рассмотрении иска органа, осуществляющего согласование, о продаже жилого помещения с публичных торгов или о расторжении договора социального найма (при наличии заявления гражданина о сохранении жилого помещения в существующем виде), а также по заявлению гражданина об оспаривании отказа органа местного самоуправления в согласовании самовольно выполненных переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.<sup>26</sup>

В соответствии с ч. 5 ЖК РФ, если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, о сохранении в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, принимает решение:

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Правовая конструкция ч. 5 ст. 29 ЖК РФ, по мнению автора Ю.В. Буйнова, противоречит нормам гражданского законодательства и вторгается в сферу гражданско-процессуального регулирования. Вызывает недоумение используемая в Жилищном кодексе формулировка "суд принимает решение". Получает-

---

<sup>25</sup> Городов О.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) М. Проспект, 2012. С. 640.

<sup>26</sup> Тихомиров М.Ю. Переустройство и перепланировка жилых помещений, М., 2015. 47 с.

ся, что в случае отсутствия условий, предусмотренных ч. 3 и ч. 4 ст. 29 ЖК, суд просто обязан удовлетворить иск органа, осуществляющего согласование переустройства (перепланировки), об изъятии жилого помещения у собственника и его продаже с публичных торгов, а в отношении нанимателя иск о расторжении договора найма. Ограничивается право граждан на полное, всестороннее и объективное судебное разбирательство, поскольку все разбирательство сводится лишь к установлению двух фактов, а именно факта наличия или отсутствия решения суда о сохранении жилого помещения в настоящем (переустроенном, перепланированном) его состоянии и факта того, приведено ли оно в прежнее состояние<sup>27</sup>.

Действительно, такая формулировка способна вызвать целый ряд проблем с ее применением. Необходимо внести изменения в ч.5 ст. 29 ЖК РФ и переформулировать положение "суд принимает решение" в " суд может принять решение".

Суды, при принятии решения о продаже жилого помещения с публичных торгов, принимают во внимание конкретные обстоятельства указывающие на характер и степень нарушений допущенных собственником.

Примером может служить следующее дело: «Администрация обратилась в Благовещенский городской суд с иском к Л. о продаже с публичных торгов принадлежащего ему жилого помещения. Истцу поступило коллективное обращение граждан этого дома по факту производимой ответчиком перепланировки. В ходе осмотра места работ, специалистом отдела выдачи разрешений на ввод объектов а эксплуатацию управления архитектуры и градостроительства администрации было установлено выполнение перепланировки с нарушением проекта переустройства. В адрес ответчика направлялось уведомление в порядке ст. 293 ГК РФ, в котором предлагалось устранить нарушения и ответчик предупреждался о последствиях бездействия. До настоящего времени подтверждающие документы о выполнении перепланировки в соответствии с разреше-

---

<sup>27</sup> Буйнова Ю.В. Правовые проблемы переустройства (перепланировки) жилых помещений // Юрист. 2007. № 9.

нием не представлены.

Изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам: По требованию суда произведен совместный осмотр жилого помещения, принадлежащего ответчику на предмет соответствия выполняемых работ проекту перепланировки. Установлено, что выполненные работы по строительству пристройки соответствуют проектному решению, разработанному ОАО. Единственным отклонением от проекта является несоответствие оконных проемов в построенной пристройке. Суд считает, что это нарушение не является существенным, оснований для применения положений п.5 ст. 29 ЖК РФ нет, в удовлетворении исковых требований надлежит отказать в полном объеме<sup>28</sup>».

Подводя итог данному делу, мы видим, что суд, принимая решение, установил факт самовольной перепланировки, но так же учел незначительность допущенных собственником нарушений, что стало основанием в отказе от удовлетворения иска администрации. Можно прийти к выводу, что существенность допущенных нарушений играют большую роль при принятии решения.

Также возникают вопросы, касательно порядка выселения граждан, если после самовольно произведенного переустройства (перепланировки) жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние.

В разъяснениях Президиума Верховного Суда РФ содержится: В ст. 551 ГК РФ закреплено, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. В силу ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него если иное не установлено законом<sup>29</sup>.

Из этого следует, что право собственности на имущество возникает у нового собственника с момента их государственной регистрации, соответственно право собственности на жилое помещение предыдущего собственника прекра-

---

<sup>28</sup> Официальный сайт Благовещенского городского суда Амурской области. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 10.04.2015 г. по делу № 2-612/15. [Электронный ресурс]. URL <http://blag-gs.amr.sudrf.ru> (дата обращения 19.05.16)

<sup>29</sup> Обзор судебной практики ВС РФ за III квартал 2005 г. // Бюллетень ВС РФ. 2006. № 3.

щается с момента государственной регистрации прав нового собственника на указанное имущество. Следовательно, до того как новый собственник регистрирует права на жилое помещение, в том числе и в момент проведения торгов, предыдущий собственник все еще обладает правом собственности на указанное жилое помещение и не может быть из него выселен.

В заключение, можно сказать, что большинство дел данной категории возбуждается в целях сохранения жилого помещения в переустроенном или перепланированном состоянии. В свою очередь, привести примеры судебной практики, касающиеся применения судами положений закона о продаже жилого помещения с публичных торгов или расторжения договора социального найма, затруднительно.

Одной из причин этому то, что применение этих положений вызовет много противоречий у судов, так как положения ст. 29 ЖК РФ не согласуется с действующим ГК РФ, в ч. 2 ст. 235 которого устанавливается исчерпывающий перечень оснований, принудительного изъятия имущества у его собственника, и такого основания прекращения права собственности, как самовольное осуществление переустройства (перепланировки), нет. Как уже отмечалось выше, необходимо дополнить ст. 235 ГК РФ, которая содержит закрытый перечень оснований принудительного прекращения права собственности и указать в качестве самостоятельного основания самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого помещения. То же можно сказать и о расторжении договора социального найма. Статья 91 ЖК РФ содержит исчерпывающий перечень оснований выселения без предоставления другого жилого помещения, а также порядок такого выселения. Таким образом, правило, предусмотренное ч. 5 ст. 29 ЖК РФ, входит в противоречие с положениями ст. 91 ЖК РФ.

### 3 ОТДЕЛЬНЫЕ ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК И ПОСЛЕДСТВИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ИНЫХ ПРАВ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

#### **3.1 Прекращение прав на жилые помещения бывших членов семьи собственника**

Одним из оснований принудительного прекращения права пользования жилым помещением является прекращение прав на жилое помещение бывших членов семьи собственника. В соответствии с ч. 1 ст. 31 ЖК РФ, к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении супруг, а также дети и родители данного собственника. Необходимо отметить, что данными субъектами, круг лиц, относящихся к членам семьи собственника, не ограничивается. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане так же могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется (ч.4 ст. 31 ЖК РФ). Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния или признание брака недействительным в судебном порядке. Если лица фактически не ведут общее хозяйство, отсутствует общий бюджет, предметы быта, или переезд в другое место жительства могут свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения, но должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами. Вопрос о признании лица бывшим членом семьи собственника жилого помещения при возникновении спора решается судом с учетом конкретных обстоятельств каждого дела.<sup>30</sup>

Из всего этого можно сделать вывод, что основным в вопросе о прекра-

---

<sup>30</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации // Российская газета. № 123. 08.07.2009.

щении семейных отношений является не фактическое окончание ведения общего хозяйства, а формальное (юридическое) завершение семейных отношений.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения, как установлено частью 4 статьи 31 ЖК РФ, право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется.

Иное может быть установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. До настоящего времени не получили закрепления в ЖК РФ нормы, устанавливающие форму, содержание, условия, а также порядок заключения данного соглашения. Представляется, что вопрос о дальнейшем пользовании жилым помещением может быть решен, в частности, путем заключения договора найма жилого помещения. Кстати, таким образом, решался вопрос ранее действовавшим законодательством. Статьей 127 ЖК РСФСР предусматривалось, что к отношениям пользования жилым помещением между собственником дома, квартиры и бывшими членами его семьи применяются правила, установленные для найма жилого помещения (ст. 131–137 ЖК РСФСР)<sup>31</sup>.

В случае расторжения брака, бывшие члены семьи собственника жилого помещения оказываются в затруднительном положении, принимая во внимание, что расторжение брака сопровождаются конфликты, которые делают дальнейшее проживание в одном жилом помещении невозможным или может возникнуть такая ситуация, когда жить бывшим членам семьи будет вовсе нигде.

В таком случае законодательством установлена возможность сохранения права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника.

Сохранение возможности пользоваться жилым помещением может быть только на основании решения суда и только на определенный срок. Размер срока должен быть строго определен и не может быть установлен, например "до приобретения жилья". Для принятия судом такого решения необходимо нали-

---

<sup>31</sup> Шешко Г.Ф. Роль разъяснений Верховного Суда РФ в регулировании отношений собственности на жилье // Жилищное право. 2011. № 6. С. 5 – 14.



чие одного из следующих признаков:

Первое – это согласно ч.4 ст. 31 ЖК РФ, у бывшего члена семьи должны отсутствовать основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N14 конкретизирует данную норму: «у бывшего члена семьи собственника не имеется другого жилого помещения в собственности, отсутствует право пользования другим жилым помещением по договору найма; бывший член семьи не является участником договора долевого участия в строительстве жилого дома, квартиры или иного гражданского правового договора на приобретение жилья и др».

Второй признак, закрепленный в той же статье - это, имущественное положение бывшего члена семьи и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением. Эта норма так же конкретизируется выше указанным постановлением согласно которому относятся следующие обстоятельства такие как: «отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.) по причине имущественного положения (отсутствует заработок, недостаточно средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств (состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учеба и т.п.)».<sup>32</sup>

При наличии хотя бы одного из перечисленных признаков, суд может предоставить возможность пользования в течение определенного срока жилым помещением бывшему члену семьи собственника. Необходимо учитывать, что такая возможность может и не быть предоставлена судом.

Упущением законодательства в этом вопросе можно считать, что в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ не определен конкретный размер срока, в течение которого за бывшим членом семьи собственника жилого помещения может быть сохранено

---

<sup>32</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации // Российская газета. № 123. 08.07.2009.

право пользования жилым помещением, при отсутствии у него оснований или возможностей для приобретения другого жилого помещения в собственность либо осуществления права пользования иным жилым помещением.

Анализируя судебную практику, можно прийти к выводу, что суд в каждом конкретном случае устанавливает различный размер срока, который может составлять как один месяц, так и несколько лет.

Так как срок устанавливается судом на свое усмотрение, он может быть незначительным, и зачастую не позволяющим бывшему члену семьи собственника жилого помещения обеспечить себя необходимым жилым помещением. Так он может быть и слишком большим, что уже в свою очередь затрагивает права собственника по осуществлению владения, пользования, распоряжения жилым помещением. В судебной практике встречаются решения, когда в сходной ситуации суды назначают различный срок.

В данной ситуации, целесообразно закрепить в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ минимальный и максимальный срок, в течение которого сохраняется право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника, а так же четко установить порядок определения размера данного срока в зависимости от того, кто является бывшим членом семьи собственника.

Так, например, в отношении бывшего супруга должен быть предусмотрен максимальный срок, в отношении других субъектов, указанных в ч.1 ст. 31 ЖК РФ - минимальный срок.

Более сложная ситуация складывается в отношении собственника жилья, обязанного выплачивать алименты на содержание своего бывшего супруга и других членов его семьи. Данные категории лиц обладают несколько большим объемом правовых возможностей.

Суд в указанном случае в соответствии с ч.4 ст. 31 ЖК РФ вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить другим жильем бывшего супруга и других членов семьи по их требованию.

В своей статье «Выселение бывших членов семьи собственника жилого помещения» Д.В. Карпухин справедливо отмечает, что «в норме не детализиро-

вано вещное право или обязательственное отношение, на основании которого должно быть предоставлено другое жилье. Термин "обеспечить" нуждается в правовой конкретизации<sup>33</sup>». Действительно, законодательно не закреплено, ни на каком праве должно быть предоставлено жилое помещение ни срок исполнения данного обязательства и т.п. Представляется необходимым дополнить данную норму положением, что обеспечение другим жильем возможно путем предоставления в собственность, в пользование либо иным способом, а также закрепить срок, на который собственник, несущий алиментные обязательства по отношению к бывшим членам семьи, обязан предоставить жилое помещение.

Данный пробел, в какой-то степени заполняет Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14. Оно устанавливает, что суду необходимо исходить из конкретных обстоятельств дела.

К таким обстоятельствам, в частности, относится продолжительность состояния супругов в браке; длительность совместного проживания собственника жилого помещения и бывшего члена его семьи в жилом помещении; возраст, состояние здоровья, материальное положение сторон; период времени, в течение которого собственник жилого помещения исполнял и будет обязан исполнять алиментные обязательства в пользу бывшего члена своей семьи; наличие у собственника жилого помещения денежных средств для приобретения другого жилого помещения бывшему члену своей семьи; и т.п.

В случае принятия решения суда о необходимости возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению бывшего члена его семьи другим жилым помещением, то определяются: срок исполнения собственником жилого помещения такой обязанности, основные характеристики предоставляемого другого жилого помещения и его местоположение, а также на каком праве собственник обеспечивает бывшего члена своей семьи другим жилым помещением (по договору найма или безвозмездного пользования, или

---

<sup>33</sup> Карпухин Д.В. Выселение бывших членов семьи собственника жилого помещения // Жилищное право. 2010. № 4.

на праве собственности (т.е. купить жилое помещение, подарить, построить и т.д.)).<sup>34</sup>

Ввиду отсутствия четких критериев, суд решает данный вопрос, исходя из конкретных обстоятельств каждого дела, руководствуясь принципами разумности, справедливости, гуманизма, реальными возможностями собственника жилого помещения исполнить судебное решение<sup>35</sup>. Целесообразным изложение ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в следующей редакции: "Суд вправе обязать собственника жилого помещения приобрести иное жилое помещение на имя бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментное обязательство, по договору купли-продажи на праве собственности либо предоставить жилое помещение в пользование по договору найма, безвозмездного пользования".

Необходимо заметить, что действие положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.<sup>36</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 устанавливает, что к бывшим членам семьи собственника не может быть применен п. 2 ст. 292ГК РФ, так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна, они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу (например, купля-продажа,

---

<sup>34</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации // Российская газета. № 123. 08.07.2009.

<sup>35</sup> Карпухин Д.В. Выселение бывших членов семьи собственника жилого помещения // Жилищное право. 2010. № 4.

<sup>36</sup> Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ (ред. от 29.02.2016) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"// Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). ст. 15.

мена, дарение, рента, наследование).

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда. Ст. 31 ЖК не содержит запрета на обращение в суд за продлением установленного срока. Таким образом, при наличии определенных обстоятельств суд может продлить срок сохранения за бывшим членом семьи права пользования жилым помещением<sup>37</sup>.

Действующим законодательством не установлены какие-либо препятствия для собственника квартиры распоряжаться принадлежащем ему имуществом, например, продать эту или подарить это жилое помещение даже в случае, если срок установленный судом для сохранения права пользования жилым помещением не истек. Другими словами в случае продажи собственником, принадлежащей ему квартиры, все члены семьи этого собственника, временно проживающие в этом жилом помещении, утрачивают права пользования этим жильем и могут оказаться на улице.

При этом если бывший супруг не освобождает квартиру, новый собственник квартиры вправе требовать его выселения в судебном порядке.

Примером может служить следующее дело «Б. обратился в суд с требованиями прекратить право пользования Г.Н. квартирой, выселить ее из указанной квартиры. Мотивировал тем, что является собственником указанной квартиры, в которой зарегистрирована и проживает ответчица - жена прежнего собственника. Добровольно освободить спорную квартиру Г.Н. отказывается.

Исследовав материалы дела суд приходит к следующим выводам.

---

<sup>37</sup> Обзор судебной практики ВС РФ за III квартал 2005 г. // Бюллетень ВС РФ. 2006. № 3.

Право пользования жилым помещением членом семьи прежнего собственника при переходе права собственности другому лицу может быть сохранено в случаях, установленных законом. Таких оснований, установленных законом, для сохранения за Г.Н. права пользования спорной квартирой, не имеется. Доказательств наличия соглашения между новым собственником квартиры Б. и ответчицей в деле не имеется.

Исковые требования о признании Г.Н. утратившей право пользования жилым помещением и выселении со снятием с регистрационного учета подлежат удовлетворению, поскольку ответчица являлась членом семьи бывшего собственника, право собственности на спорную квартиру перешло к истцу в порядке наследования, и кроме того, ответчица не является членом семьи нового собственника, который возражает против пользования Г.Н. спорным жилищем<sup>38</sup>».

Одной из проблем прекращения права пользования жилым помещением и выселения из жилого помещения собственника является выселение несовершеннолетних детей вследствие прекращения семейных отношений между супругами.

На этот вопрос в какой-то степени дан ответ в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2007 года.

«В соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации ребенок имеет право на защиту своих прав и законных интересов, которая осуществляется. Родители несут ответственность за воспитание и развитие своих детей, они обязаны заботиться о здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии своих детей. Приведенные права ребенка и обязанности его родителей сохраняются и после расторжения брака родителей ребенка. Исходя из этого лишение ребенка права пользования жилым помещением одного из родителей - собственника этого помещения может повлечь нарушение прав

---

<sup>38</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 26.10.2015 г. По делу № 33-39453. [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

ребенка. Поэтому в силу установлений Семейного кодекса Российской Федерации об обязанностях родителей в отношении своих детей право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака между его родителями». <sup>39</sup>

Данное положение можно подтвердить судебной практикой, в частности следующим решением:

«Истец А. обратился в Благовещенский городской суд к Б., действующей в своих интересах и интересах малолетней В. о снятии их с регистрационного учета. Требования мотивировал тем, что он является собственником квартиры по вышеуказанному адресу в соответствии с договором купли-продажи. Он вступил в брак с ответчицей. В период брака родилась дочь В. Примерно в мае 2009 года ответчица ушла из квартиры с дочерью, забрав свои вещи, и в квартире не возвращалась. Ответчица расходов по содержанию квартиры не несет, вещей в ней не имеет. Позже, от исковых требований в части признания Б. утратившей право пользования спорной квартирой, отказался, в связи с добровольным снятием ее с регистрационного учета.

Суд считает исковые требования истца не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В силу статьи 65 Семейного кодекса Российской Федерации обеспечение интересов детей должно быть предметом основной заботы их родителей. Родители несут ответственность за воспитание и развитие своих детей (п. 1 ст. 63 Кодекса). Указанные права ребенка и обязанности его родителей сохраняются после расторжения брака родителей ребенка. Таким образом, в силу положений Семейного кодекса Российской Федерации право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака между его родителями.

Суд полагает, что удовлетворение требований истца будет противоречить

---

<sup>39</sup> Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2007 года (ред. от 05.02.2014) // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2007. № 12 (ч. II).

интересам несовершеннолетнего ребенка, не приобретшего на день рассмотрения дела права на пользование каким-либо иным жилым помещением. При таких обстоятельствах суд считает, что в иске истца о признании дочери утратившей право пользования жилым помещением- квартирой по адресу следует отказать»<sup>40</sup>. Из всего этого следует, что право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей после расторжения брака, сохраняется за ребенком.

Подводя итог, необходимо заметить, что, несмотря на то, что жилищные права бывших членов семьи являются достаточно уязвимыми, положение бывшего супруга (супруги), родителей, детей, других бывших членов семьи собственника жилого помещения не является безнадежным. Жилищное законодательство РФ, а так же семейное, предусматривают ряд гарантий защиты жилищных прав. Это возможность бывшего члена семьи собственника жилого помещения может сохранить право пользования им на определенный срок на основании решения суда, суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего супруга и других членов семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, жильем по их требованию, сохранение права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника приватизированного жилого помещения, а так же сохранения за ребенком право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей после расторжения брака.

### **3.2 Порядок и последствия прекращения прав на жилое помещение, полученное по договору социального найма**

Последним из правовых оснований, рассмотренных в работе, является прекращение прав владения и пользования, полученных по договору социального найма.

В соответствии с ЖК РФ, по договору социального найма жилого помещения одна сторона, которой является собственник жилого помеще-

---

<sup>40</sup> Официальный сайт Благовещенского городского суда Амурской области. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 25.11.2010 г. по делу № 2-1620/10. [Электронный ресурс]. URL <http://blag-gs.amr.sudrf.ru> (дата обращения 22.05.16)



дарственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение, которым является жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры во владение и в пользование для проживания в нем с соблюдением пределов его использования<sup>41</sup>.

Договор социального найма жилого помещения является бессрочным, но, как и любой договор может быть прекращен. Прекращение возможно как в силу его расторжения (по волеизъявлению одной так и обеих сторон) либо в силу обстоятельств, объективно не зависящих от сторон договора.

Расторжение договора социального найма жилого помещения следует отличать от выселения из жилого помещения<sup>42</sup>. Эти понятия связаны, но не являются тождественными и имеют ряд существенных отличий. Так выселен может быть один из участников договора на стороне нанимателя без расторжения договора, либо выселяться может лицо, вообще не участвующее в договоре найма жилого помещения (поднаниматель, временный жилец и т.п.), а так же договор может расторгаться с лицом, не проживающим в жилом помещении, т.е. выселения которого вообще не требуется.

Последствиями расторжения договора социального найма жилого помещения являются утрата нанимателем и всеми членами его семьи одновременно права пользования жилым помещением, а при необходимости и выселение их из жилого помещения.

Одним из оснований расторжения договора социального найма, согласно ч.1 ст. 83 ЖК РФ является расторжение по взаимному согласию в любое время. В силу того, что форма для данного договора определена законодательством как письменная, что закреплено в ст. 63 ЖК РФ, то соответственно соглашение о его расторжении также должно быть совершено в письменной форме.

Возможность нанимателя расторгнуть договор социального найма огра-

---

<sup>41</sup>Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. Ст. 14.

<sup>42</sup> Андропов В.В., Гетман Е.С., Гонгалло Б.М., Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ. М., Статут. 2012. С. 620.

ничена обязанностью по получению письменного согласия всех проживающих совместно с ним членов семьи (п. 2 ст. 83 ЖК РФ). Это обусловлено тем, что они так же обладают правом пользования жилым помещением, которое не может быть прекращено по соглашению между нанимателем и наймодателем. В случае отказа членов семьи на расторжение договора, наниматель может отказаться от права пользования жилым помещением. При этом произойдет изменение договора социального найма. Другими словами, нанимателем этого жилого помещения станет кто-либо из дееспособных членов семьи предыдущего нанимателя.

Односторонне расторжение договора возможно как по инициативе нанимателя, так и вследствие воли наймодателя.

Ч. 3 ст. 83 ЖК РФ устанавливает, что в случае выезда нанимателя и членов его семьи в иное место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда. В данном случае, ключевым вопросом при принятии решения о расторжении договора являются цели отъезда. Является ли это выездом на постоянное место жительства, либо это временное отсутствие. Доказательствами выезда на постоянное место жительства могут быть, устройство на другую работу на основании трудового договора, покупка другого жилого помещения, вселения в качестве члена семьи к другому лицу и т.п.

В качестве подтверждения можно привести следующее судебное решение: «Истец обратился в Константиновский районный суд Амурской области с иском к ответчику о признании утратившим права пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета, в котором указывает, что на основании договора социального найма их семья была вселена в жилое помещение. С августа 2010 года ответчик выехал добровольно из спорного жилого помещения, оставив при этом в квартире вещи совместно приобретённые в период брака. В ноябре 2010 года брак между истцом и ответчиком расторгнут. В настоящий момент в спорном жилом помещении не проживает, затрат по содержанию жилого помещения не несёт. На основании изложенного, просит признать от-

ветчика утратившим право пользования жилым помещением и снять с регистрационного учёта. На вопрос суда, не чинит ли истец препятствия ответчику в пользовании жилым помещением, последняя, пояснила, что во входной двери сменён замок и ключа от сменённого замка у ответчика нет. В судебном заседании ответчик заявленные требования не признал, суду пояснил, что в настоящее время вернуться в квартиру он не может, так как истец чинит ему препятствия, сменила замок во входной двери, при этом ключа от нового замка у него нет. Другого жилья у него нет. В настоящее время проживает в доме у матери, который последней не принадлежит.

Исследовав материалы гражданского дела, суд приходит к выводу, что исковые требования не подлежат удовлетворению. Суд приходит к выводу, что выехал он вынуждено, так как совместное проживание с истцом стало невозможно, поскольку брак между ними расторгнут. Выезд носит временный характер. Согласно пояснений ответчика после расторжения брака истец чинила препятствия в пользовании жилым помещением, а именно постоянно выгоняла его, сменила замок, не предоставив ключа ответчику.

Учитывая установленные обстоятельства по делу, указанные нормы права, в силу ст.67 ГПК РФ оценив в совокупности представленные доказательства, суд приходит к выводу, что ответчик выехал из квартиры вынуждено, временно, ему чинятся препятствия в пользовании жилым помещением, не приобрел право пользования другим жилым помещением. При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что отсутствуют основания для признания ответчика утратившим право на жилое помещение на основании ч.3 ст.83 ЖК РФ<sup>43</sup>».

Исследовав приведенное гражданское дело, можно сделать вывод, что суд при принятии решения оценивал приведенные доказательства в совокупности, так как каждое из них по отдельности не имеет абсолютного значения. Как отмечалось выше, важными обстоятельствами для принятия решения о расторже-

---

<sup>43</sup> РосПравосудие: справочно-правовая система по судебным решениям. Решение Константиновского районного суда Амурской области от 14.10. 2011г. По делу № 2-270. [Электронный ресурс]. URL <https://rospravosudie.com> (дата обращения 12.05.16)

нии договора являются цели отъезда. На основании приведенного дела, можно сделать вывод, что важным так же является наличие препятствий в пользовании жилым помещением (отсутствие ключей, замена замка).

По инициативе наймодателя, договор социального найма может быть расторгнут исключительно в судебном порядке, и при наличии обстоятельств, исчерпывающий перечень которых содержится в пункте 4 статьи 83 ЖК РФ.

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

4) использования жилого помещения не по назначению.

Как видно из приведенных оснований, право наймодателя предъявить требование о расторжении договора связано с существенными нарушениями договора социального найма нанимателем.

Первым основанием расторжения договора в судебном порядке по инициативе наймодателя является невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев.

Статья 90 ЖК РФ устанавливает правила выселения из жилого помещения по этому основанию. В соответствии с данной статьей, могут быть выселены наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи при наличии двух условий: первое - это невнесение платы сроком более шести месяцев, второе – это отсутствие уважительных причин невнесения нанимателем платы.

Так, срок неуплаты должен превышать шесть месяцев. В юридической литературе высказывались разные мнения насчет срока, а именно должен он быть непрерывным, либо этот срок мог суммироваться. Данный пробел был заполнен Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищ-

ного кодекса Российской Федерации" закрепившем, что этот срок должен быть непрерывным.

Второе условие - отсутствие у нанимателя уважительных причин невнесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги. Наличие уважительной причины, другими словами отсутствие вины нанимателя, является основанием принятия решения об отказе в выселении. Уважительные причины могут быть различными. Ими является невыплата заработной платы, или выплата только малой части; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с увольнением и невозможностью трудоустройства; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи, а так же утрата трудоспособности; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей; многодетные семьи и т.п. В тоже время нельзя считать уважительной причиной отсутствие нанимателя в связи с отъездом из населенного пункта(командировка, отпуск и т.п.), когда у него была реальная возможность внести необходимые платежи заранее.

Необходимо отметить противоречие между положениями ст. 83 ЖК РФ и ст. 90 ЖК РФ. В статье 83 ЖК РФ, которая содержит основания расторжения договора социального найма, закреплена возможность выселения за невнесение платы за жилье и (или) коммунальные услуги. В свою очередь в статье 90 ЖК РФ, которая содержит порядок выселения по данному основанию, указано невнесение платы за жилье и коммунальные услуги, то есть невнесение сразу двух видов платежей. Представляется необходимым привести данные положения единый вид.

По данному основанию, в случае расторжения договора социального найма, наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи выселяются с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма. Выселение по указанному основанию без предоставления иного жилого помещения не допускается.

Нормы ст. 90 ЖК РФ закрепляют, что жилое помещение взамен предыдущего предоставляется по нормам общежития. Данное положение определяет

лишь норму предоставления размера жилой площади, то есть быть по размеру не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека, но не означает, что переселение должно осуществляться в помещения, имеющие статус общежития<sup>44</sup>. Общежития в соответствии с жилищным законодательством предоставляются по иным основаниям и для иных целей.

В статье отсутствует указание на местоположение нового, предоставляемого жилого помещения. Это пробел заполняет Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", которое указывает, что жилое помещение должно располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования.

Следующими основаниями расторжения договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя в судебном порядке, указанными в ч.4 ст. 83 ЖК РФ, являются: разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает; систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении, а так же использования жилого помещения не по назначению.

Все указанные выше действия объединяет то, что они являются основаниями расторжения договора и выселения без предоставления другого жилого помещения.

Одним из оснований является расторжение договора вследствие разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает. Заметным упущением является отсутствие в данном основании положений касающихся общего имущества в многоквартирном доме. Необходимо изложить п.2 ч.4 ст. 83 в следующей редакции: «разрушения или повреждения жилого помещения и(или) общего имущества в многоквартирном доме нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает».

---

<sup>44</sup> Свит Ю.П. Прекращение договора социального найма // Жилищное право. 2006. № 9.

Под разрушением или повреждением жилого помещения в соответствии с разъяснениями данными в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", следует понимать целенаправленные действия нанимателя и (или) членов его семьи постоянного характера, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).

Здесь, как и в описанном выше случае, содержатся противоречия между нормой определяющей основание расторжения договора и нормой содержащей порядок выселения по данному основанию. Так, в качестве основания расторжения в ст. 83 ЖК РФ названы повреждение и разрушение жилого помещения. В статье 91 ЖК РФ, определяющей порядок выселения из жилого помещения, речь идет о бесхозяйственном обращении с жилым помещением, влекущим его разрушение. Представляется необходимым дополнить основание расторжения договора социального найма положением, касающимся бесхозяйственного обращения с жилым помещением.

Основанием для расторжения договора социального найма может быть как поведение самого нанимателя, так и лиц, за которых он отвечает. К таким лицам в соответствии с ЖК отнесены дееспособные члены семьи нанимателя, поднаниматели, временные жильцы. В случае совершения действий, направленных на разрушение, одним из таких лиц, договор социального найма может быть расторгнут, а все лица выселены из жилого помещения. Исключением из данного правила являются действия бывших членов семьи. Наниматель и члены его семьи не отвечают за их действия, так как бывшие члены семьи, в соответствии с ЖК, несут все обязанности самостоятельно.

Наймодатель обязан предупредить нанимателя допускающего разрушение или повреждение жилого помещения, а в случае не устранения допущенных нарушений назначить срок. Расторжение договора и выселение нанимателя по рассматриваемому основанию возможно только в случае если нарушения не

были устранены в установленный срок.

Следующим основанием расторжения договора социального найма является систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении. Примером может служить громкая музыка или просмотр телевизора с превышением допустимой громкости, проведение строительных работ и т.п. Систематическими признаются нарушения, допущенные не менее двух раз. Наймодатель может предъявить соответствующее требование только при наличии у него необходимых доказательств, как самих нарушений, так и их последствий. Такими доказательствами могут быть, например, неоднократные жалобы соседей.

Следующим основанием, предусмотренным законодательством, является использование жилого помещения не по назначению. Другими словами, использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей. Это может быть использование жилого помещения в качестве офиса, склада, магазина и т.п. Нельзя забывать, что законом установлена возможность использовать жилое помещения для осуществления профессиональной деятельности, но обязательным условием для этого является не нарушение прав и законных интересов соседей, а также требований, которым должно отвечать жилое помещение, включающих в себя санитарные, пожарные и иные требования.

Следует отметить, что требовать выселения нанимателя в данных случаях вправе не только наймодатель, но и иные заинтересованные лица. К заинтересованным лицам, имеющим право обратиться в суд с требованием о выселении нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, в указанных случаях относятся лица, чьи права непосредственно нарушаются такими действиями. В основном ими являются соседи нанимателя.

Обратиться в суд с иском о выселении нанимателя и (или) членов его семьи вправе также органы государственной жилищной инспекции, осуществляющие контроль за использованием жилищного фонда, а так же соблюдением правил пользования жилыми помещениями.

Ю.П. Свит в своей статье «Прекращение договора социального найма»



справедливо обращает внимание на то, что «заинтересованные лица могут требовать выселения нанимателя, но не расторжения договора социального найма, так как сторонами договора они не являются. Основанием к расторжению договора социального найма в рассматриваемом случае будет решение суда о выселении нанимателя и членов его семьи. В отличие от обычной ситуации, когда выселение является последствием расторжения договора, в данном случае, наоборот, решение о выселении становится основанием к расторжению договора<sup>45</sup>».

Без предоставления жилого помещения, могут быть выселены лица лишённые родительских прав, в том случае если суд признает невозможным их проживание в одном помещении с лицами, в отношении которых они утратили родительские права. С таким иском вправе обратиться органы опеки и попечительства, либо непосредственно опекун (попечитель) или приёмный родитель ребенка, прокурор, а также родитель, не лишённый родительских прав.

Законодательством предусмотрено выселение граждан из занимаемых жилых помещений вследствие наступления обстоятельств, за которые ни одно из сторон не отвечает.

Перечень таких оснований прекращения договора и выселения нанимателя определен в статье 85 ЖК:

- 1) Дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- 2) Жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, для государственных или муниципальных нужд;
- 3) Жилое помещение подлежит переводу в нежилое;
- 4) Жилое помещение признано непригодным для проживания;
- 5) В результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, либо увеличится.

---

<sup>45</sup> Свит Ю.П. Прекращение договора социального найма // Жилищное право. 2006. № 9.

б) Жилое помещение подлежит передаче религиозной организации"<sup>46</sup>.

В этих случаях наниматель подлежит выселению с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. Жилое помещение должно соответствовать требованиям (быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, находиться в границах данного населенного пункта). В исключительных случаях с письменного согласия граждан другое жилое помещение может находиться в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации. Наниматель имеет право переселиться в предложенное наймодателем жилое помещение и добровольно освободить занимаемое ранее жилое помещение. Если наниматель отказывается освободить жилое помещение, то он подлежит выселению в судебном порядке.

Подводя итог, можно отметить, что одной из основных проблем является отсутствие согласованности положений о прекращении договоров социального найма. Необходимо, чтобы основания расторжения договора социального найма были определены в законодательстве более четко. Положения о выселении из жилого помещения, как одним из последствий прекращения договора социального найма, не должны предусматривать иных оснований расторжения договора социального найма.

---

<sup>46</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. Ст. 14.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог, сформулируем основные выводы, к которым привело проведенное исследование. Жилое помещение занимает важное место в жизни каждого гражданина. Статья 40 Конституции РФ провозглашает право граждан России на жилище. В нашем исследовании мы выяснили, что право на жилище можно определить как, закрепленное Конституцией РФ право, в соответствии с которым каждому гарантируется надежное и устойчивое пользование тем жилищем, которое он занимает, а также возможность приобрести новое жилище и улучшать свои жизненные условия при содействии органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Виды прав на жилое помещение можно разделить на право собственности и на другие вещные права на жилое помещение. Установлено, что после введения в действие нового ЖК РФ, нормы института права собственности на жилье не ограничиваются положениями, закрепленными в ЖК РФ; они содержатся и в ГК РФ и других законодательных актах. Положения гл. 18 ГК РФ "Право собственности и другие вещные права на жилые помещения", пересекаются с положениями гл. 5 ЖК РФ. Тоже касается и иных вещных прав на жилые помещения. В названии раздела II ЖК РФ, кроме права собственности, упоминаются и другие вещные права на жилые помещения. Но в статьях этого раздела, другие вещные права конкретно не определены. Точно так же и в положениях гл. 18 ГК РФ "Право собственности и другие вещные права на жилые помещения" конкретно не названы иные вещные права на жилые помещения. Нами определено, что другие вещные права - это права владения и пользования жилым помещением, возникающие по различным правовым основаниям. К ним относятся договоры о передаче жилого помещения в пользование и иные основания

владения и пользования имуществом лицами, не являющимися собственниками этого имущества. На основании выше изложенного, можно сделать вывод о дублировании одних и тех же норм в обоих Кодексах, что может вызвать определённые коллизии.

В ходе исследования установлено, что прекращение права собственности и других вещных прав граждан на жилые помещения может происходить добровольно, то есть по своей воле и без чьего-либо принуждения, в силу объективных причин, а так же принудительно, но только в случаях прямо указанных в законе. Под прекращением прав на жилые помещения принято понимать утрату лицом всей совокупности имеющихся у него прав на жилое помещение. Основания прекращения прав на жилые помещения закреплены в гражданском и жилищном законодательстве.

Во второй главе были рассмотрены основания принудительного прекращения права собственности на жилые помещения.

В работе подробно раскрывается такое основание принудительного прекращения права собственности как изъятие бесхозяйственно содержимого жилого помещения. Было выяснено, что на практике правила 293 статьи ГК РФ применяются крайне редко. Установлено, что прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение – является исключительной мерой. Статья предусматривает достаточно гуманную процедуру ее реализации. До лишения права собственности орган местного самоуправления сначала может предупредить собственника о необходимости устранения нарушений, а если эти нарушения влекут разрушение помещения – тогда назначить собственнику срок для ремонта. Отсутствие предупреждения будет являться основанием для отказа в удовлетворении исковых требований о прекращении права собственности в порядке ст. 293 ГК РФ. Необходимо отметить, что данной статьей установлено право органа местного самоуправления совершить данные действия, а не обязанность. Это подтверждается довольно часто встречающимися решениями суда о необходимости обязать орган местного самоуправления предупредить собственников жилого помещения об устранении

нарушения, а именно использовать жилое помещение по целевому назначению, провести ремонт жилого дома, и назначить соразмерный срок для устранения нарушений. Обращаться с иском в суд и требовать прекращения права собственности имеет лишь орган местного самоуправления. Представляется необходимым дополнить статью 293 ГК РФ положением, согласно которому лица, чьи права и законные интересы нарушены собственником помещения, который допускает бесхозяйственное обращение с ним, обращаться в суд с иском для прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение в порядке 293 статьи ГК РФ.

Следующим основанием принудительного прекращения права собственности является прекращение права собственности в связи с самовольной перестройкой и (или) перепланировкой жилого помещения. В ходе исследования мы пришли к выводу, что данные положения ст. 29 ЖК установлены с учетом норм ст. 293 ГК. Согласно которым, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, может последовать продажа этого жилого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. На основании этого можно сделать вывод, что вопрос о применении норм ст. 293 ГК в случаях переустройства и перепланировки жилого помещения возможен, если в связи с этими работами нарушены права и интересы соседей, либо переустройство и перепланировку можно охарактеризовать как бесхозяйственное обращение с жильем, так как само по себе самовольное переустройство и перепланировка не могут служить основанием для принудительного изъятия жилого помещения, потому что ст. 235 ГК РФ, в которой закреплен закрытый перечень оснований, не содержит данного основания. Необходимо дополнить ст. 235 ГК РФ, которая содержит закрытый перечень оснований принудительного прекращения права собственности и указать в качестве самостоятельного основания самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого помещения. Большинство дел данной категории возбужда-

ется в целях сохранения жилого помещения в переустроенном или перепланированном состоянии. В свою очередь, привести примеры судебной практики, касающиеся применения судами положений закона о продаже жилого помещения с публичных торгов или расторжения договора социального найма, затруднительно.

В третьей главе были рассмотрены основания прекращения иных вещных прав на жилые помещения.

Одним из рассмотренных оснований является прекращение прав на жилое помещение бывших членов семьи собственника. В ходе проведенной работы, была выявлена проблема отсутствия в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ конкретного размера срока, в течение которого за бывшим членом семьи собственника жилого помещения может быть сохранено право пользования жилым помещением, при отсутствии у него оснований или возможностей для приобретения другого жилого помещения в собственность либо осуществления права пользования иным жилым помещением. Анализируя судебную практику, можно прийти к выводу, что суд в каждом конкретном случае устанавливает различный размер срока, который может составлять как один месяц, так и несколько лет. В данной ситуации, целесообразно закрепить в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ минимальный и максимальный срок, в течение которого сохраняется право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника, а так же четко установить порядок определения размера данного срока в зависимости от того, кто является бывшим членом семьи собственника. Так, например, в отношении бывшего супруга должен быть предусмотрен максимальный срок, в отношении других субъектов, указанных в ч.1 ст. 31 ЖК РФ - минимальный срок. Так же выявлено противоречие между ЖК РФ, который является законом, и Постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации, которое носит разъяснительный и рекомендательный характер, по поводу признания несовершеннолетних детей прекратившими право пользования жилым помещением. В связи с этим представляется целесообразным внести в ЖК РФ норму о том, что после развода родителей несовершеннолетние дети сохраняют свое право на жилое

помещение родителя-собственника, в том числе и лишенного родительских прав, вне зависимости от того, с кем из бывших супругов они проживают.

Последним из правовых оснований, рассмотренных в работе, является прекращение прав, полученных по договору социального найма. Одной из основных проблем в данном вопросе является отсутствие согласованности положений о прекращении договоров социального найма. Необходимо, чтобы основания расторжения договора социального найма были определены в законодательстве более четко. Положения о выселении из жилого помещения как одним из последствий прекращения договора социального найма не должны предусматривать иных. Примером может служить противоречие между положениями ст. 83 ЖК РФ и ст. 90 ЖК РФ. В статье 83 ЖК РФ, которая содержит основания расторжения договора социального найма, закреплена возможность выселения за невнесение платы за жилье и (или) коммунальные услуги. В свою очередь в статье 90 ЖК РФ, которая содержит порядок выселения по данному основанию, указано невнесение платы за жилье и коммунальные услуги, то есть невнесение сразу двух видов платежей. Представляется необходимым привести данные положения единый вид. Далее, как и в описанном выше случае, содержатся противоречия между нормой определяющей основание расторжения договора и нормой содержащей порядок выселения по данному основанию. Так, в качестве основания расторжения в ст. 83 ЖК РФ названы повреждение и разрушение жилого помещения. В статье 91 ЖК РФ, определяющей порядок выселения из жилого помещения, речь идет о бесхозяйственном обращении с жилым помещением, влекущим его разрушение. Представляется необходимым дополнить основание расторжения договора социального найма положением, касающимся бесхозяйственного обращения с жилым помещением.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### I Правовые акты

- 1 Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. (в ред. ФЗ от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 9. - Ст.851.
- 2 Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 №57-ФЗ (в ред. ФЗ от 31.01.2016 №7-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - Ст. 3301.
- 3 Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ (в ред. ФЗ от 31.01.2016 №7-ФЗ)// Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1(часть I). - Ст. 14.
- 4 Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (в ред. ФЗ от 30.12.2015 № 459-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. - от 03.01.2005 г. № 1 (часть I) ст. 16.
- 5 Семейный кодекс РФ от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 1. - Ст. 16.
- 6 Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 01.05.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – №1(ч. 1). - Ст. 1.
- 7 Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ (ред. от 29.02.2016) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1(часть 1). - Ст. 15.
- 8 Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 (ред. от 30.01.2013) "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. - 1997. - № 42. - Ст. 4787.
- 9 Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ (ред. от 05.05.2016) "О жилищной политике в Амурской области" // Амурская правда. – 2005. – 06 сент.
- 10 Постановление Администрации города Благовещенска Амурской обла-



сти от 28 апреля 2012 г. № 1915 (в ред. от 22.03.2016) "О порядке рассмотрения вопросов переустройства, перепланировки и перевода жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые" // Благовещенск. – 2012. – 04 окт.

11 Решение Думы города Благовещенска от 26.05.2005 № 62/89 (ред. от 17.12.2015) «О принятии Устава муниципального образования города Благовещенска» // Благовещенск. - .2005. – 23 сент.

## II Специальная литература

12 Астапова, Т.Ю. Жилищное право Российской Федерации / Т.Ю. Астапова, В.А. Баранов, В.В. Гушин. - М.: Норма, 2009. – 352 с.

13 Буйнова, Ю.В. Правовые проблемы переустройства (перепланировки) жилых помещений / Ю.В. Буйнова // Юрист. - 2007. - № 9. – С. 54-60.

14 Глазов, В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Глазов. - М.: Юсти-цинформ, 2008. - 320 с.

15 Городов, О.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / О.А. Городов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2012. - 640 с.

16 Дубровская, И.А. Выселение бывших членов семьи собственника / И.А. Дубровская // Жилищное право. - 2007. - № 3. - С. 30-39.

17 Дулатова, Н.В. Выселение собственников жилого помещения (практика применения статьи 293 Гражданского Кодекса РФ) / Н.В. Дулатова // Вопросы управления. - 2013. - № 2 (4). - С. 171-176.

18 Желдак, Н. Б. Правовые особенности конституционного права на жилище / Н. Б. Желдак // Юридическая Россия. - 2004. - С. 40 – 43.

19 Илларионов, С.Ю. Система правовых оснований прекращения прав на жилые помещения / С.Ю. Илларионов // Право: теория и практика. - 2009. - № 2. – С. 12-15.

20 Илларионов, С.Ю. Сущность и содержание права на жилые помещения / С.Ю. Илларионов // Федерация. - 2009. - №. 2. - С. 1-5.

21 Карпухин, Д.В. Выселение бывших членов семьи собственника жилого помещения / Д.В. Карпухин // Жилищное право. - 2010. - № 4. - С. 12-19.

22 Кирилловых, А.А. Жилищный кодекс РФ и права несовершеннолетних

на жилые помещения / А.А. Кирилловых // Адвокат. - 2007. - № 9. - С. 56-59.

23 Корнилова, Н.В. Прекращение права пользования жилым помещением членами семьи собственника / Н.В. Корнилова // Жилищное право. - 2006. - № 10. - С. 61-64.

24 Корякин, В.М. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма / В.М. Корякин // Право в Вооруженных Силах. - 2014. – № 10. - С. 41 - 44.

25 Котов, В. Выселение как санкция за нарушение правил пользования жилым помещением / В. Котов // Жилищное право. - 2015. – № 7. - С. 59 - 66.

26 Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. - 7-е издание, переработанное и дополненное. – М.: «Статут», 2010. – 251 с.

27 Кулькова, С.И. К вопросу о совершенствовании жилищного законодательства / С.И. Кулькова // Российская юстиция. - 2007. - № 9. - С. 13-15.

28 Магомедова, К.И. Особенности правового режима жилого помещения / К.И. Магомедова // Семейное и жилищное право. – 2011. - №4. - С. 4-6.

29 Микрюков, В.А. О бремени и ограничениях права собственности граждан на жилые помещения / В.А. Микрюков // Законодательство и экономика. - 2014. - № 11. - С. 62 - 67.

30 Переустройство и перепланировка жилых помещений: практическое пособие / под ред. М.Ю. Тихомирова. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2015. - 47 с.

31 Петров, А.Н. О порядке применения норм ЖК РФ о выселении / А.Н. Петров // Жилищное право. - 2007. - № 1. - С. 23-36.

32 Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. - М.: Статут, 2012.- 620 с.

33 Свердлык, Г.А. Жилищное правоотношение / Г.А. Свердлык // Жилищное право. - 2008. - № 2. - С. 3-13.

34 Сулова, С. И. Бесхозное содержание жилого помещения как основание прекращения права собственности по российскому законодательству / С. И. Сулова // Актуальные проблемы гражданского права. – 2014. - № 1 (4). - С.

8-13.

35 Свит, Ю. П. Прекращение договора социального найма / Ю. П. Свит // Жилищное право. – 2006. - № 9.

36 Сухова, Е.А. Перепланировка жилого помещения и перевод жилого помещения в нежилое: условия, порядок, судебная практика, образцы необходимых документов / Е.А. Сухова. - М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2008. - 144 с.

37 Титов, А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / А.А. Титов. - 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2010. - 456 с.

38 Тихомиров, М.Ю. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации / М.Ю. Тихомиров. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, Изд-е Тихомирова М.Ю., 2007. — 320 с.

39 Ткаченко, Т.В. Разграничение договоров найма жилых помещений / Т.В. Ткаченко // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. - 2015. - №11.

40 Толстой, Ю. К. Жилищное право: учебник / Толстой Ю. К. - 2-е издание, переработанное и дополненное. – М.: Проспект, 2011. - 248 с.

41 Филиппова, Е.С. Жилищное право: учебник для вузов / Е.С. Филиппова. - М.: Юстицинформ, 2007. — 448 с.

42 Цыганова, Л.Ю. К вопросу бесхозяйственного обращения с жильем / Л.Ю. Цыганова // Жилищное право. - 2010. - №10.

43 Шалыгин, Б.И. Способы защиты жилищных прав граждан, в том числе при выселении из жилых помещений / Б.И. Шалыгин, Е.Н. Мозымова // Жилищное право. - 2006. - № 8. - С. 7-17.

44 Шешко, Г.Ф. Роль разъяснений Верховного Суда РФ в регулировании отношений собственности на жилье / Г.Ф. Шешко // Жилищное право. - 2011. - № 6. - С. 5 – 14.

45 Шешко, Г.Ф. Вишнякова А.В. Справочник по жилищным вопросам / Г.Ф. Шешко, А.В. Вишнякова. - М.: "КОНТРАКТ", "ИНФРА-М", 2008.

46 Юрченко, М.О. Недопустимость произвольного лишения жилища как один из основных принципов жилищного законодательства / М.О. Юрченко //

Российская юстиция. - 2014. - № 12. - С. 10 - 12.

### III Судебная и правоприменительная практика

47 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации // Российская газета. – 2009. – 8 июля.

48 Обзор судебной практики ВС РФ за III квартал 2005 г. // Бюллетень ВС РФ. -2006. - № 3.

49 Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2007 года (ред. от 05.02.2014) // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2007. – № 12 (ч. II).

50 Определение Конституционного Суда РФ от 11 июля 1996 г. N 76-О [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

51 Определение Конституционного Суда РФ от 03 ноября 2006г. № 455-О [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

52 Апелляционное определение Московского городского суда от 26.10.2015 г. По делу № 33-39453. [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

53 Официальный сайт Благовещенского городского суда Амурской области. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 25.11.2010 г. по делу № 2-1620/10. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://blag-gs.amr.sudrf.ru>. - 22.05.16.

54 Официальный сайт Благовещенского городского суда Амурской области. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 10.04.2015 г. по делу № 2-612/12. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://blag-gs.amr.sudrf.ru>. - 19.05.16.

55 Официальный сайт Благовещенского городского суда Амурской области. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 18.04.2016 г. по делу №2-1067/16. [Электронный ресурс]. Режим доступа:

<http://blag-gs.amr.sudrf.ru>. - 21.05.16.

56 РосПравосудие: справочно-правовая система по судебным решениям. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 29.12.2011 г. по делу №2-9432/11. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rospravosudie.com>. - 14.05.16.

57 РосПравосудие: справочно-правовая система по судебным решениям. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 06.03.2012 г. по делу № 2-1530/12. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rospravosudie.com>. - 17.05.16.

58 РосПравосудие: справочно-правовая система по судебным решениям. Решение Константиновского районного суда Амурской области от 14.10.2011г. по делу № 2-270. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rospravosudie.com>. - 12.05.16.