

УДК 347:316.47+323.2

ОБРЕМЕНЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

О.В. Бумажникова

Адвокат адвокатской палаты Тверской области

Статья раскрывает проблему обременения жилых помещений членами семьи собственника жилого помещения и иными лицами, вселенными в качестве членов семьи. Приводятся различия прав лиц на жилое помещение в зависимости от отнесения их к той или иной категории. Указанный вопрос исследуется как с теоретической, так и с практической точек зрения, приводится судебная практика.

Ключевые слова: обременение, жилое помещение, иные вещные права, недвижимое имущество, пробелы в законодательстве Российской Федерации.

Специального правового регулирования требуют отношения обременения жилых помещений между гражданином, являющимся собственником жилого помещения, и другими лицами, которые наряду с гражданином-собственником проживают в принадлежащем последнему жилом помещении. Характер этих отношений зависит прежде всего от оснований возникновения у граждан-несобственников права пользования жилым помещением. С учётом оснований можно выделить три группы лиц, проживающих на жилой площади собственника.

Во-первых – это члены семьи собственника, к которым относятся близкие родственники: супруг, дети (в том числе усыновлённые) и родители (в том числе усыновители), проживающие в жилом помещении, принадлежащем собственнику, совместно с ним – ст.31 ЖК РФ.

Во-вторых, к членам семьи собственника жилого помещения могут быть отнесены другие родственники (братья, сёстры, дяди, тёти, дед, бабушка) и нетрудоспособные иждивенцы.

В-третьих, в исключительных случаях членами семьи собственника могут быть признаны и такие граждане, которые не состоят с собственником жилого помещения ни в каких родственных отношениях и не являются его нетрудоспособными иждивенцами. Условием признания граждан членами семьи собственника является то, что в своё время они были *вселены* собственником в принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение именно *в качестве* членов своей семьи.¹

Так, согласно п.1 и п.3 ст.292 ГК РФ члены семьи собственника жилого помещения не обладают правом распоряжения жилым помещением, но имеют право пользования жилым помещением наравне с собственником такого помещения. При этом члены семьи собственника

¹ См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. // Под ред. О.А. Городова. М.: ТК «Велби», Изд-во «Проспект», 2005. С.59-61.

жилого помещения могут требовать устранения нарушений их права пользования на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

При этом пункт 2 статьи 31 ЖК РФ говорит о возможности обременения жилого помещения, предоставив собственнику жилого помещения и членам его семьи право заключить соглашение о том или ином ограничении прав пользования данным жилым помещением для членов семьи собственника (например, в пользовании членов семьи собственника могут быть закреплены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в квартире, определены условия оплаты коммунальных услуг, урегулированы другие вопросы).

Проживать совместно с собственником могут и *граждане, не являющиеся членами семьи собственника*. Они вселяются собственником в принадлежащее ему жилое помещение не в качестве членов его семьи, но, тем не менее, в силу вселения приобретают право пользования жилым помещением. Это право пользования жилым помещением ограничено по сравнению с правом самого собственника и членов его семьи. Конкретный объём этого права пользования жилым помещением, а также другие права, обязанности и ответственность вселённого гражданина, не являющегося членом семьи собственника, определяются соглашением между этим гражданином и собственником жилого помещения на основании положений ст.153-181 ГК РФ. Такие отношения строятся на основе договора, и обременение жилого помещения возникает по усмотрению сторон.

Реформа жилищного законодательства значительно затронула основания возникновения и прекращения некоторых из ранее существовавших прав, а также их содержание. Это обстоятельство чрезвычайно важно и для практики правоприменения, и для науки жилищного права.²

Так, в п.2 ст.292 ГК РФ ранее закреплялось, что переход права собственности на жилой дом или квартиру другому лицу не являлось основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Это положение затрудняло оборот жилых помещений на вторичном рынке, так как в большинстве случаев вместе с собственником проживали члены его семьи и бывшие члены его семьи. Очевидно, что, если в квартире проживают какие-либо лица, её вряд ли кто-либо купит, а если и купит, то его права как собственника будут существенно ограничены³. Поэтому до 01.03.2005 проблема обременения жилых помещений в связи с проживанием в кварти-

² Михеева Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения // Закон, 2005. №6. С.21.

³ См.: Кислякова М.А. Особенности правового регулирования оборота жилой недвижимости. // Современное право. 2003. №10. С.4.

ре бывших и настоящих членов семьи собственника – оставалась одной из основных в юридической практике проблем, возникавших при сделках с жилыми помещениями.

В настоящее время обременение жилого помещения для членов семьи собственника жилого помещения (кроме возникшего на основании завещательного отказа или договора пожизненного содержания с иждивением (ренты)) не сохраняется. Пунктом 2 статьи 292 ГК РФ закреплено следующее положение: «Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом». Так пунктом 4 статьи 31 ЖК РФ было введено правило обременения подобных жилых помещений, которым предусматривает возможность сохранения права пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения только в двух случаях:

1) если такое право пользования жилым помещением установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи;

2) на основании решения суда и только на определённый срок, если бывший член семьи собственника не в состоянии обеспечить себя иным жилым помещением.

Кроме того, такие члены семьи собственника жилого помещения, как бывший супруг и иные лица, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, вправе потребовать от собственника их обеспечения иным жилым помещением.⁴

Обратимся к судебной практике. Истцы Д.А.В. и Д.А.И. обратились в суд с иском, мотивируя свои требования тем, что квартира №... была приобретена родным братом истицы Ц.И.В. в 1999 году. Несмотря на то, что брат покупал квартиру на свои средства и для своего проживания, он оформил право на истицу, Д.А.В. С момента приобретения квартиры, брат проживал в квартире один. В 2000 году брат погиб. После его смерти, истица как единственная наследница и собственница квартиры, въехала в спорное жилое помещение вместе со своим мужем Д.И.Ю. и сыном Д.А.И. Мужа и сына истица зарегистрировала в принадлежащей ей квартире... В сентябре 2006 года ответчик (муж) ушёл жить к другой женщине, в октябре этого же года истица и ответчик добровольно поделили совместно нажитое имущество, после чего ответчик вывез из спорной квартиры все свои личные вещи, а также телевизор и шкаф. 12.12.2006 года брак истицы и ответчика был расторгнут. С момента выезда из квартиры, ответчик в квартире не появляется, коммунальных услуг не оплачивает, никаких его вещей в квартире нет, постоянно проживает на съёмной квартире со своей второй женой. Поскольку

⁴ См.: Настольная книга судьи по гражданским делам / Под ред. Н.К. Толчеева, ТК «Велби», Изд-во «Перспект». 2006.С.216-217.

семейные отношения прекращены, ответчик перестал быть членом семьи истицы, в спорной квартире не проживает, считает, что он потерял право на данную жилую площадь и просит прекратить право пользования Д.И.Ю. спорным жилым помещением и снять его с регистрационного учёта с указанного адреса. Ответчик Д.И.Ю. иск не признал и оспаривал. Суд установил, что в соответствии со ст.31 ЖК РФ, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения, право пользования за бывшим членом семьи собственника не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. На основании изложенного, суд удовлетворил требования истцов.⁵

Однако п.5 ст.31 ЖК РФ позволяет собственнику досрочно прекратить право бывших членов его семьи пользоваться жилым помещением и нейтрализовать установленные решением суда обременения. В развитие общего правила п.2 ст.292 ГК РФ, ч.5 ст.31 ЖК РФ предписывает, что до истечения срока, установленного в порядке ч.4 ст.31 ЖК РФ, право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника.⁶

Нужно отметить, что ЖК РФ, по сравнению с положениями ЖК РСФСР⁷, делает бывших членов семьи собственника жилого помещения менее защищенными.⁸

Стоит вспомнить, что ещё в 1998 году П.В. Крашенинников предлагал «определять права и обязанности, бывших членов семьи собственника аналогично правам и обязанностям членов семьи собственника, подчеркивая, что не следует ущемлять жилищные права граждан (права сохранения на пользование жилым помещением) только потому, что они утратили семейные отношения с собственником. Обсуждая возможности обеспечения жилищных прав этой категории граждан, он, с учётом действовавшего тогда ЖК РСФСР, предлагал предусмотреть положение, согласно которому отчуждение собственником жилого помещения, в котором проживают бывшие члены его семьи, было бы возможно только при предварительном заключении договора найма жилого помещения между ними и собственником».⁹

⁵ См.: Архив Заволжского районного суда г.Твери. Дело №2-963/2007.

⁶ Настольная книга судьи по гражданским делам / Под ред. Н.К. Точеева. ТК «Велби», Изд-во «Проспект», 2006. С.216

⁷ См.: Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. // Ведомости ВС РСФСР, 1983. №26. Ст.883.

⁸ Груздев В.В. Конструкция вещных прав на жилые помещения членов и бывших членов семьи собственника // Закон, 2005. №6. С.34-35.

⁹ Крашенинников П.В. Субъекты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. Сборник памяти С.А. Хохлова. Отв.ред.Маковский А.Л. Исследовательский центр частного права. М., 1998. С.302-303.

Таким образом, обременение жилого помещения при его отчуждении возможно сохранить только по завещательному отказу или при заключении договора пожизненного содержания с иждивением (ренты).

Список литературы:

1. Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. // Ведомости ВС РСФСР, 1983. №26. Ст.883.
2. Архив Заволжского районного суда г.Твери. Дело №2-963/2007.
3. Груздев В.В. Конструкция вещных прав на жилые помещения членов и бывших членов семьи собственника // Закон. 2005. №6.
4. Кислякова М.А. Особенности правового регулирования оборота жилой недвижимости. // Современное право. 2003. №10.
5. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. // Под ред. О.А. Городова. М.: ТК «Велби», Изд-во «Проспект», 2005.
6. Крашенинников П.В. Субъекты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. Сборник памяти С.А. Хохлова. Отв.ред. Маковский А.Л. Исследовательский центр частного права. М., 1998.
7. Михеева Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения // Закон. 2005. №6.
8. Настольная книга судьи по гражданским делам / Под ред. Н.К. Точеева. ТК «Велби», Изд-во «Проспект», 2006.

ENCUMBRANCE OF THE LAND LOTS ON THE RIGHT LIFELONG INHERITED POSSESSION

O. V. Bumazhnikova

The article reveals the problem of burden residential family dwelling owner and other persons universes as members of the family. Given the differences in the rights of persons living quarters, depending on their classification as a category. This question is examined from both a theoretical and a practical point of view, is the judicial practice.

Keywords: *encumbrance, the right of lifelong inherited possession, эмфитевзис, other real rights, real estate, the land lots, gaps in the legislation of the Russian Federation.*

Об авторе:

БУМАЖНИКОВА Ольга Викторовна – кандидат юридических наук, адвокат адвокатской палаты Тверской области, адвокатский кабинет №213 (Российская Федерация, Тверская область, город Тверь), e-mail: bumazhnikova.olga@yandex.ru