

Тема 5 Право собственности и иные вещные права на жилое помещение.

Учебные вопросы:

1. Вещные права, их особенности
2. Основные права и обязанности собственников жилых помещений
3. Права и обязанности несобственников жилых помещений
4. Защита прав собственности на жилые помещения
5. Правила пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу

Вопрос 1

Вещные права граждан по отношению к занимаемым ими жилым помещениям начали рассматриваться в жилищном праве лишь после начала "перестройки" в нашей стране. До этого они регулировались только гражданским законодательством.

Под **вещным правом** понимают право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства<sup>[1]</sup>.

Статья 216 ГК РФ содержит перечень вещных прав, к числу которых отнесены:

- а) право собственности;
- б) права несобственников;
- – право пожизненного наследуемого владения землей;
- – право постоянного (бессрочного) пользования землей;
- – право хозяйственного ведения;
- – право оперативного управления;
- – сервитуты<sup>[2]</sup>.

В литературе по гражданскому праву авторами высказывается мнение о том, что в состав вещных прав несобственников следует включить также:

- – право учреждения на самостоятельное распоряжение имуществом (п. 2 ст. 298 ГК РФ);
- – залог недвижимости – ипотеку (п. 1 ст. 131 и п. 2 ст. 334 ГК РФ);
- – право члена кооператива на кооперативную квартиру до ее выкупа;
- – право членов семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением (ст. 292 ГК РФ);
- – право пожизненного проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу, по договору или в силу завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ)

## Вопрос 2

Основные *права и обязанности собственника жилого помещения* предусмотрены в ст. 30 ЖК РФ. В ней воспроизведены положения п. 1 ст. 288 ГК РФ о том, что собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением.

*Владение* – юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью.

*Пользование* – юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производственного потребления.

*Распоряжение* – юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путем совершения юридических актов в отношении этой вещи.

Жилищный кодекс РФ ввел новое правило, согласно которому эти *права собственника* должны осуществляться также *в соответствии с назначением и пределами использования* жилого помещения, установленными соответствующими статьями данного Кодекса.

В ст. 17 ЖК РФ установлены пределы использования жилого помещения. Они сводятся к следующим положениям:

- а) жилое помещение может использоваться законно проживающими в нем лицами для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение;
- б) пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения:
  - – прав и законных интересов проживающих в нем граждан, соседей;
  - – требований пожарной безопасности;
  - – санитарно-гигиенических требований;
  - – экологических требований;
  - – иных требований в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ;
- в) в жилом помещении запрещено размещать промышленные производства.

Установленные пределы использования жилого помещения определяют *круг обязанностей собственника*. Он обязан (п.4 ст. 30 ЖК РФ):

- – поддерживать данное жилое помещение в надлежащем состоянии;
- – не допускать бесхозяйственного обращения с данным жилым помещением;
- – соблюдать права и законные интересы соседей;
- – соблюдать правила пользования жилым помещением;
- – соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом *основная обязанность собственника* состоит в том, что именно на него по общему правилу *возлагается бремя содержания принадлежащего ему помещения*. Однако норма, в которой сформулировано это правило, является диспозитивной, и поэтому обязанность, о которой

сказано выше, может быть возложена и на лицо, не являющееся собственником жилого помещения (п. 3 ст. 30 ЖК РФ).

### Вопрос 3

*Права членов семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением* регламентируются не только ЖК РФ, но и ГК РФ. Так п. 1 ст. 292 ГК РФ предусмотрено, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют *право пользования* этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. В связи с этим ЖК РФ введено общее правило, согласно которому члены семьи собственника пользуются таким помещением *наравне с собственником*, т. е. обладают такими же правомочиями, какие имеются у собственника (п. 2 ст. 31 ЖК РФ). Исключения из этого правила могут быть предусмотрены только соглашением между собственником и членами его семьи.

К *членам семьи собственника* относятся проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены им в качестве членов своей семьи (п. 1 ст. 31 ЖК РФ).

**Ответственность членов семьи собственника жилого помещения.** Ответственность несут только дееспособные члены семьи собственника жилого помещения. Полностью дееспособными считаются граждане, достигшие 18 лет или вступившие в брак ранее этого возраста, а также несовершеннолетние с 16 лет, прошедшие процедуру эмансипации (ст. 27 ГК РФ). Они несут солидарную с собственником ответственность, возникающую из пользования данным жилым помещением (п. 3 ст. 31 ЖК РФ).

*При солидарной ответственности должников* (например, собственника жилого помещения и каждого из дееспособных членов его семьи, проживающего совместно с собственником в принадлежащем ему

помещении), кредитор вправе требовать исполнения долга как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и части долга. Кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное от остальных солидарных должников. Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью (ст. 323 ГК РФ).

Исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения кредитору. Согласно п. 2 ст. 325 ГК РФ, если иное не вытекает из отношений между солидарными должниками, то:

- а) должник, исполнивший солидарную обязанность, имеет право регрессного требования к остальным должникам в равных долях за вычетом доли, падающей на него самого;
- б) неуплаченное одним из солидарных должников должнику, исполнившему солидарную обязанность, падает в равной доле на этого должника и на остальных должников.

Жилищным кодексом РФ введены новые правила, регулирующие прекращение **права пользования жилым помещением членов семьи собственника**. Так, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения *не сохраняется* (п. 4 ст. 31 ЖК РФ). Это правило может быть применено в следующих случаях:

- а) расторжения брака между супругами;
- б) признания брака недействительным при двух условиях:
  - – если жилое помещение принадлежало одному из супругов до вступления в брак либо было получено им во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (п. 2 ст. 256 ГК РФ);

- – если между супругами отсутствует брачный договор или иное соглашение, предусматривающее право пользования данным жилым помещением после развода.

Указанные выше нормы не должны применяться ко второму супругу после расторжения брака, если собственником квартиры является один супруг, но при этом квартира приобретена ими во время брака, поскольку имущество, нажитое супругами во время брака, является их общей собственностью (п. 1 ст. 256 ГК РФ и ст. 34 СК РФ). В этом случае имущественные споры между бывшими супругами решаются в суде в гражданско-правовом порядке в соответствии с гражданско- процессуальным законодательством.

Право пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику, в соответствии с п. 4 ст. 31 ЖК РФ может быть сохранено за бывшим членом его семьи *на определенный срок* на основании решения суда в случаях:

- а) если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением;
- б) если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением.

При вынесении указанного решения суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

#### Вопрос 4

*Права членов семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением* регламентируются не только ЖК РФ, но и ГК РФ. Так п. 1 ст. 292 ГК РФ предусмотрено, что члены семьи собственника, проживающие

в принадлежащем ему жилом помещении, имеют *право пользования* этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. В связи с этим ЖК РФ введено общее правило, согласно которому члены семьи собственника пользуются таким помещением *наравне с собственником*, т. е. обладают такими же правомочиями, какие имеются у собственника (п. 2 ст. 31 ЖК РФ). Исключения из этого правила могут быть предусмотрены только соглашением между собственником и членами его семьи.

К *членам семьи собственника* относятся проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены им в качестве членов своей семьи (п. 1 ст. 31 ЖК РФ).

**Ответственность членов семьи собственника жилого помещения.** Ответственность несут только дееспособные члены семьи собственника жилого помещения. Полностью дееспособными считаются граждане, достигшие 18 лет или вступившие в брак ранее этого возраста, а также несовершеннолетние с 16 лет, прошедшие процедуру эмансипации (ст. 27 ГК РФ). Они несут солидарную с собственником ответственность, возникающую из пользования данным жилым помещением (п. 3 ст. 31 ЖК РФ).

*При солидарной ответственности должников* (например, собственника жилого помещения и каждого из дееспособных членов его семьи, проживающего совместно с собственником в принадлежащем ему помещении), кредитор вправе требовать исполнения долга как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и части долга. Кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное от остальных солидарных должников. Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью (ст. 323 ГК РФ).

Исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения кредиторю. Согласно п. 2 ст. 325 ГК РФ, если иное не вытекает из отношений между солидарными должниками, то:

- а) должник, исполнивший солидарную обязанность, имеет право регрессного требования к остальным должникам в равных долях за вычетом доли, падающей на него самого;
- б) неуплаченное одним из солидарных должников должнику, исполнившему солидарную обязанность, падает в равной доле на этого должника и на остальных должников.

Жилищным кодексом РФ введены новые правила, регулирующие прекращение **права пользования жилым помещением членов семьи собственника**. Так, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения *не сохраняется* (п. 4 ст. 31 ЖК РФ). Это правило может быть применено в следующих случаях:

- а) расторжения брака между супругами;
- б) признания брака недействительным при двух условиях:
  - – если жилое помещение принадлежало одному из супругов до вступления в брак либо было получено им во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (п. 2 ст. 256 ГК РФ);
  - – если между супругами отсутствует брачный договор или иное соглашение, предусматривающее право пользования данным жилым помещением после развода.

Указанные выше нормы не должны применяться ко второму супругу после расторжения брака, если собственником квартиры является один супруг, но при этом квартира приобретена ими во время брака, поскольку имущество, нажитое супругами во время брака, является их общей

собственностью (п. 1 ст. 256 ГК РФ и ст. 34 СК РФ). В этом случае имущественные споры между бывшими супругами решаются в суде в гражданско-правовом порядке в соответствии с гражданско- процессуальным законодательством.

Право пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику, в соответствии с п. 4 ст. 31 ЖК РФ может быть сохранено за бывшим членом его семьи *на определенный срок* на основании решения суда в случаях:

- а) если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением;
- б) если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением.

При вынесении указанного решения суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

## Вопрос 5

Впервые в ЖК РФ установлены правовые нормы, регулирующие пользование жилыми помещениями, предоставленными по завещательному отказу (легату).

**Завещательный отказ** – это возложение завещателем на одного или нескольких наследников исполнения за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (ст. 1137 ГК РФ).

*Предметом* завещательного отказа может быть:

- а) передача отказополучателю:

- – вещи, входящей в состав наследства, в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование;
- – имущественного права, входящего в состав наследства;
- б) совершение определенного действия:
  - – приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества;
  - – выполнение для отказополучателя определенной работы или оказания услуг;
  - – осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и т.п.

*Права отказополучателя (легатария):*

- а) гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на определенный срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником этого жилого помещения;
- б) отказополучатель сохраняет за собой соответствующие права, если право пользования жилым помещением возникло у него на ином законном основании (п. 1 ст. 33 ЖК РФ);
- в) дееспособный легатарий несет солидарную с собственником жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования этим помещением (п. 2 ст. 33 ЖК РФ);
- г) легатарий вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникшего из завещательного отказа;
- д) ст. 34 ЖК РФ введены юридические гарантии пользования жилыми помещениями для граждан, проживающих в них на основании договора пожизненного содержания с иждивением: они пользуются одинаковыми правами с легатариями.

*Выселение граждан, право пользования жилым помещением которых прекращено, а также граждан, нарушающих правила пользования жилым помещением, производится исключительно по решению суда (ст. 35 ЖК РФ).*