

**ВЫСЕЛЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ (ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ СТАТЬИ 293
ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ)**

Дулатова Н.В.

старший преподаватель кафедры гражданского права
Уральского филиала Российской Академии правосудия (Россия)

УДК 347.9
ББК 67.404.212.47

В статье анализируются правовые основания прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение; характеризуются особенности выселения собственников за нецелевое использование жилого помещения, нарушение прав и законных интересов соседей собственником жилья, бесхозяйственное обращение с жилым помещением собственником; определяются проблемы правового регулирования принудительного прекращения права собственности на жилые помещения, требующие решения в рамках ст. 239 Гражданского кодекса РФ.

Ключевые слова: жилые помещения, выселение собственников, основания для выселения.

**Dulatova N.V.
EVICTION OF DWELLING OWNERS
(THE EXPERIENCE OF APPLYING CL. 293 OF THE CIVIL CODE)**

This article analyzes legal grounds for termination of the dwelling ownership due to careless dwelling maintenance; the specifics of evictions of owners for dwelling misuse, the violation of the rights and legitimate interests of owners of the neighboring property and wasteful treatment of residential premises by the owner are characterized; the problems of legal regulation of the forced termination of ownership for residential areas, which are to be addressed within the framework of Cl. 239 of the Civil Code are identified.

Key words: dwellings, eviction of owners, grounds for eviction.

Титул собственности на имущество занимает высшую позицию в иерархии вещных прав. Владелец данного титула обладает триадой правомочий – владение, пользование, распоряжение и реализует их по своему усмотрению. Гражданский кодекс РФ в п. 2 ст. 209 установил правило, согласно которому собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Другими словами осуществление и реализация вещного права собственности на жилые помещения, не дает повода говорить о беспредельной свободе прав собственника. Осуществляя свои права, субъект должен считаться с тем, что другие лица являются обладателями аналогичных или смежных прав, которые точно также признаются и охраняются законом.

Как справедливо заметил В.П. Камышанский: «Определение пределов вещного права, его содержания, а также условий его реализации является объ-

ективной потребностью любого правового государства. Разумно установленные границы, учитывающие взаимные интересы собственника и третьих лиц, позволяют избежать социальной напряженности и конфликтов в обществе» [1, с. 9]. Г.С. Демидова [2, с. 64] отмечает, что наибольшие ограничения в свободной реализации прав установлены для отношений собственности, и прежде всего собственности на жилые помещения. Учитывая социальную значимость и специфичность данного вида недвижимости, законодатель с особой тщательностью подошел к правовой регламентации отношений, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением жильем, предусмотрел механизм, обеспечивающий необходимую устойчивость прав на это имущество, как самих собственников, так и других лиц.

Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение, как отмечается в Постановлении Пленума Верховного суда РФ [3], влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, пре-

дусмотренных законодательством, в том числе гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение.

М.В. Балин обоснованно замечает: «Прекращение права собственности в объективном смысле, как совокупность правовых норм, является уникальным примером использования законодателем принуждения как способа решения наиболее острых социальных задач. Вместе с тем, принудительное прекращение права частной собственности является спорным и не до конца проработанным инструментом регулирования возникающих в обществе имущественных отношений» [4, с.2].

Обращаем внимание на факт того, что конституционное право на жилище гарантируется в первую очередь, при соблюдении пределов использования и назначения жилого помещения. Если использование имущества осуществляется в рамках этих пределов, то жилищные правоотношения подлежат защите от возможных противоправных посягательств, если использование жилого помещения осуществляется за пределами назначения, то возникает вопрос о мерах ответственности за нарушение жилищного законодательства.

Действующим положением содержания норм гражданского и жилищного законодательства, регулирующим выселение собственников из жилья, является расширение перечня оснований для прекращения прав собственника на занимаемое жилое помещение и, как следствие, расширение круга оснований для выселения из жилых помещений без предоставления иного жилья.

1. Нецелевое использование жилого помещения собственником жилья. В соответствии со ст. 288 Гражданского кодекса РФ, п.1 ст. 30, 17 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения должен использовать его по назначению, то есть с целью проживания либо для осуществления профессиональной деятельности.

В этой связи является показательным решение районного суда Амурской области [5]. Так, Ю. И. Кликин обратился в суд с иском к ответчику М. А. Осса, о возложении на нотариуса М. А. Осса обязанности перевести жилое помещение, используемое для осуществления профессиональной деятельности в нежилое, изолировать доступ в указанное помещение от подъезда отдельным входом, заявленные иски требования обоснованы следующим: истец проживает на одной площадке с ответчиком, где открылась нотариальная контора в квартире. Поскольку нотариальная контора не имеет отдельного входа, а вход расположен на одной площадке, то своей деятельностью нотариальная контора нарушает права и законные интересы истца. Суд выносит решение об отказе в удов-

летворении требований истца, ссылаясь на ст.17 Жилищного кодекса РФ и на факт того, что ответчик не занимается предпринимательской деятельностью, в ее квартире не размещено промышленное производство, ответчик является нотариусом, и по месту жительства осуществляет нотариальную деятельность, а такая деятельность по месту жительства не запрещена законом. Аналогичное решение вынесено Басманным районным судом [6] г. Москвы по иску, об обязанности прекратить деятельность с использованием жилого помещения в качестве гостиницы.

Полагаем, что судами норма закона использована однобоко, только с позиции допустимости использования жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности проживающих в них на законных основаниях собственников, и в свою очередь без учета соблюдения прав и законных интересов других граждан. В данных случаях использование жилого помещения для работы нотариуса, организация мини-гостиницы нарушает права соседей, как бы суды этого не отрицали. Не следует забывать, что жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности, только в том случае, если это не нарушает прав и законных интересов других граждан, а также требований, которым должно отвечать жилое помещение. Приведенный пример подпадает и для следующего основания прекращения права собственности на жилое помещение по ст. 239 ГК РФ.

2. Нарушение прав и законных интересов соседей собственником жилья. Требование о соблюдении прав и законных интересов других лиц обозначено в ст. 209 Гражданского кодекса РФ, определившей содержание права собственности. Согласно данной статье собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Жилищный кодекс РФ пунктом 2 статьи 1 отмечает, что граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан. Правила пользования жилыми помещениями утверждены Правительством РФ [7]. Раздел IV Правил посвящен вопросам пользования жилым помещением в многоквартирном доме собственником жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи.

Действиями, нарушающими права и интересы соседей, могут считаться строительные работы, ведение производства в жилом помещении, систематические шум, включение громкой музыки по ночам соб-

ственником жилья и т.д.. Однако, как уже отмечалось, под систематическим нарушением прав и интересов соседей, зачастую суды понимают не любые действия (нарушение общественного порядка, делающее невозможным совместное проживание), а только такие, где объектом нарушения является жилое помещение: нарушения планировки, переоборудование, ремонтные работы, новое жилищное строительство, реконструкция жилого помещения, препятствования в обеспечении соседей коммунальными услугами и т.д.

Напрашивается вывод о том, что суды определяют причинение вреда, в первую очередь, в отношении жилого помещения и не расценивают эти действия как препятствующие к невозможному совместному проживанию. Однако, сегодняшняя позиция судов, имеющая отражение в Постановлении Пленума Верховного Суда от 02.07.2009 в п.39, отмечает, что к нарушению прав и законных интересов соседей следует отнести в том числе, совершение в отношении соседей хулиганских действий. Думается, что одно дело – использование жилого помещения не по назначению, действия по его разрушению и совсем другое – влияние на права и интересы других граждан – соседей, которое может быть вовсе не связано с воздействием на само жилое помещение и его состояние.

Так, беспрецедентным явилось решение Первоуральского городского суда Свердловской области [8] о применении ст. 293 Гражданского кодекса РФ и выселении ди-джея В.Н. Зотова за систематическое громкое прослушивание музыки в квартире и многочисленные жалобы соседей в правоохранительные органы. Было удовлетворено исковое заявление Администрации городского округа Первоуральск к В.Н. Зотову о продаже с публичных торгов квартиры в доме по ул. Трубников в г. Первоуральске, принадлежащей на праве собственности В.Н.Зотову, с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Кассационной инстанцией [9] решение суда было оставлено без изменения.

3. Бесхозяйственное обращение с жилым помещением собственником.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним (ст.293 Гражданского кодекса РФ, п.4 ст.30 Жилищного кодекса РФ). Так, если собственник жилого помещения бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может в порядке статьи 293 ГК РФ предупредить его о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения, также назначить ему соразмерный срок для ремонта помещения. Если собственник и после предупреждения без

уважительных причин не произведет необходимый ремонт, 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.

А.В. Кудашкин [10, с.234] справедливо замечает, что бесхозяйственным содержанием жилого помещения считается и бездействие собственника, нарушающее правила и нормы санитарного содержания, технической эксплуатации жилищного фонда, безопасности проживания людей.

Л.Ю. Цыганова [11, с.68] отмечает, что для собственников жилых помещений российским законодательством установлены еще более жесткие пределы осуществления права собственности, поскольку жилые помещения – это объекты недвижимости, в сохранности и нормальной эксплуатации которых заинтересовано общество в целом. Это обусловлено и назначением, и значительной стоимостью жилья, и его нехваткой.

Прекращение права собственности на жилые помещения по названным основаниям входит в исчерпывающий перечень прекращения права собственности, допускаемый Гражданским кодексом РФ. Стоит заметить, что по смыслу закона правила статьи 293 Гражданского кодекса РФ применимы лишь при наличии вины собственника жилого помещения или дееспособных членов его семьи. Если же бесхозяйственное содержание жилого помещения обусловлено уважительными причинами, собственник не может быть принудительно лишен прав на жилое помещение.

В целом можно отметить, что при применении 293 Гражданского кодекса РФ должны быть учтены следующие обстоятельства:

1. Нарушения прав и интересов соседей собственником жилого помещения должны носить систематический характер, в противном случае меры воздействия, предусмотренные ст. 293 ГК РФ, не могут применяться [12].

2. Обязательным условием обращения в суд является вынесение предупреждения об устранении собственником жилого помещения нарушений прав и интересов соседей. Нормы ст. 293 ГК РФ применяются, только если собственник и после вынесения ему предупреждения продолжает нарушать их права и интересы [13].

3. Право на предупреждение собственника помещения об устранении нарушений и обращение в суд принадлежит исключительно органу местного самоуправления, а не тем лицам, права и интересы которых затронуты действиями собственника [14].

Стоит заметить, что положения статьи 293 Гражданского кодекса РФ выступают логическим продол-

жением как статей 17 и 35 Конституции России, так и норм Жилищного кодекса РФ, подзаконных актов, защищая как принцип неприкосновенности права собственности, так и права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

Однако, право собственности на жилье, являясь в первую очередь провозглашенным конституционным правом, зачастую при его принудительном отчуждении оспаривается в Конституционном суде РФ, что влечет неверное понимание норм о невозможности лишения или ограничения прав собственника. К примеру, дело о выселении ди-джея В.Зотова длилось более 4 лет, было предметом рассмотрения в Конституционном Суде РФ, а на данный момент оспаривается в Европейском Суде по правам человека. Хотя виновные, систематические действия доказаны судами общей юрисдикции, тем не менее, правонарушитель пытается оспорить указанные решения в Конституционном суде РФ со ссылкой на ст.40 Конституции РФ о недопустимости лишения конституционного права на жилище.

Исходя из выше сказанного, можно выделить ряд проблем принудительного прекращения права собственности на жилые помещения, требующие решения в рамках ст. 239 Гражданского кодекса РФ.

Решение представляется в совершенствовании законодательства, которое позволит изменить механизм выселения собственников из жилых помещений за виновное поведение. Стоит изменить формулировку нормы, в той части, согласно которой правом на обращение с заявлением в суд может только орган местного самоуправления, наделив этой возможностью тех лиц, чьи права непосредственно нарушаются. Требуют решения также проблемы, касающиеся нарушения прав и интересов соседей, при которых судами понимаются только те нарушения, где объектом является в первую очередь жилое помещение. Таким образом, при всей серьезности проблемы, существующие механизмы обеспечения прав и интересов соседей в жилищной сфере, часто являются малоэффективными.

Тем не менее, постепенно посредством судебных решений нарабатывается практика применения статьи 293 Гражданского кодекса РФ, регулирующая ответственность собственника за бесхозяйственное содержание жилого помещения.

Так, решением Ветлужского районного суда Нижегородской области [15] был удовлетворен иск администрации муниципального образования к собственнику о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение (жилой дом), продаже дома с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения, а в пользу администрации городского округа взыска-

ны судебные расходы. Из фабулы дела следовало, что собственник без уважительных причин не принимал должных мер по содержанию жилого дома, в результате чего дом почти полностью разрушился, представляет собой пожароопасный объект, в который проникают лица без определенного места жительства и подростки, что представляет угрозу для соседей. Суд счел, что поведение гражданина, без уважительных причин не принимавшего должных мер по необходимому ремонту и содержанию дома, свидетельствует о его нежелании содержать в надлежащем состоянии домовладение, и, тем самым установив вину собственника в бесхозяйственном содержании жилья, удовлетворил иски о прекращении права собственности.

Однако как указывает Л.В. Щенникова: «Можно констатировать – суды сегодня «не решаются» «не отваживаются» лишать граждан ни такого ограниченного вещного права, как право проживания...ни тем более права собственности на жилое помещение» [16, с.25]. С нею соглашается Л.Ю. Цыганова: «Гражданских дел по искам органов местного самоуправления о прекращении права собственности и продаже с публичных торгов бесхозяйственно содержимого жилья очень мало, решений об удовлетворении заявленных требований еще меньше. Как отмечается, данная категория дел пребывает в состоянии накопления первых прецедентов» [17, с.67].

В заключении отметим, что выселение собственников из жилого помещения за виновное поведение по статье 293 Гражданского кодекса РФ является вынужденной мерой и определенным исключением из принципа неприкосновенности жилища, провозглашенного Конституцией РФ, но в тоже время не противоречащего ей. Выселение собственников применяется лишь в случаях, предусмотренных законодательством, и отвечает в конкретных случаях частным или публичным интересам. 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 справедливости, быть пропорциональными, соразмерными, не иметь обратной силы и не затрагивать существо данных прав, т.е. не искажать основное содержание норм статей 35 (часть 2) и 40 (часть 1) Конституции Российской Федерации» [18]. Это означает, что регулирование права собственности на жилое помещение, как и прав и обязанностей сторон в договоре найма жилого помещения, должно осуществляться на основе баланса интересов всех участников соответствующих правоотношений.

Литература:

1. Камышанский В.П. Пределы и ограничения права собственности: Монография. Волгоград: Волгогр. акад. МВД России, 2000. 224с.
2. Демидова Г.С. Ограничения права собственности граждан на жилые помещения // Правоведение, 2001. № 5. С. 64-68.
3. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ: Постановление Пленума Верховного суда РФ от 2.07.2009. №14 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Балин М.В. Гражданско-правовые основания принудительного прекращения права собственности: автореф...диссер...канд...наук. Краснодар, 2011. 25 с.
5. Решение Магдагачинского районного суд Амурской области от 27.05. 2011. Дело № 2-212\2011 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Решение Басманного районного суда г. Москвы от 12.05.2011. Дело № 2-323/11 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями: Постановление Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 (с изм. от 16.01.2008).
8. Решение Первоуральского городского суда Свердловской области от 03.03.2009. Дело № 3-323/09 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 28.04.2009. Дело № 4-423/09 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Кудашкин А.В. Жилищное право: учебник. М.: Норма, 2010. 329 с.
11. Цыганова Л.Ю. К вопросу бесхозяйственного обращения с жильем // Жилищное право. 2010. №10. С.68-72.
12. Бюллетень суда Еврейской автономной области за I полугодие 2009 г. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
13. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 23.11.2010. Дело № 15829; Кассационное определение суда Еврейской автономной области от 24.12.2008. Дело № 33-448 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
14. Определение Московского городского суда от 17.08.2010. Дело № 33-23000 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

15. Решение Ветлужского районного суда Нижегородской области от 24.12.2007. Дело № 12- 23/07 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

16. Щенникова Л.В. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция. 2001. № 4. С. 24-25.

17. Цыганова Л.Ю. К вопросу бесхозяйственного обращения с жильем // Жилищное право. 2010. №10. С. 67-76.

18. Определение Конституционного суд РФ от 03.11.2006г. № 455-О [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

References:

1. Kamyshansky V.P. Limits and restrictions of property rights: Monograph. Volgograd: Volgogr. Acad. of Russian MIA, 2000. 224 p.
2. Demidova G.S. The restriction of citizens' property rights for dwelling // Pravovedenie, 2001. № 5. P. 64-68.
3. On certain issues arising in judicial practice when applying the RF Housing Code: Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of 02.07.2009. №14 [e-resource]. Access from reference-legal system «ConsultantPlus».
4. Balin M.V. The civil-legal grounds for forced termination of ownership: abstract of thesisof Candidate of Sciences. Krasnodar, 2011. 25p.
5. The ruling of the Magdagachinsky District Court of the Amur region of 27.05.2011. The case № 2-212\2011 [e-resource]. Access from reference-legal system «ConsultantPlus».
6. The ruling of the Basmanny District Court of Moscow of 12.05.2011. Case № 2-323/11 [e-resource]. Access from reference-legal system «ConsultantPlus».
7. On the approval of the Rules for using the dwellings: the RF Government Resolution № 25 of 21.01.2006 (as amended of 16.01.2008).
8. The decision of the Pervouralsk Municipal Court of the Sverdlovsk region of 03.03.2009. Case № 3-323/09 [e-resource]. Access from reference-legal system «ConsultantPlus».
9. The decision of the Trial Panel on Civil Cases of the Sverdlovsk Regional Court on 28.04.2009. The case № 4-423/09 [e-resource]. Access from reference-legal system «ConsultantPlus».
10. Kudashkin A.V. Housing law: a textbook. M.: Norma, 2010. 329 p.
11. Tsiganova L.Yu. On the issue of dwelling mismanagement // Housing Law. 2010. №10. P.68-72.
12. Bulletin of the Court of the Jewish Autonomous Region in the I half-year 2009 [e-resource]. Access from reference-legal system «ConsultantPlus».

13. The ruling of the St. Petersburg City Court of 23.11.2010. Case number 15829; Cassational court ruling of the Jewish Autonomous Region of 24.12.2008. The case № 33-448 [e-resource]. Access from reference-legal system «ConsultantPlus».

14. The ruling of the Moscow City Court of 17.08.2010. The case № 33-23000 [e-resource]. Access from reference-legal system «ConsultantPlus».

15. The decision of the Vetluzhsky District Court of the Nizhny Novgorod region of 24.12.2007. The case №

12 – 23/07 [e-resource]. Access from reference-legal system «ConsultantPlus».

16. Shchennikova L.V. The inviolability of home ownership and the protection of the interests of the neighbors // Russian justice. 2001. № 4. P. 24-25.

17. Tsyganova L.Yu. On the issue of dwelling mismanagement // Housing Law. 2010. №10. P. 67-76.

18. Ruling of the Constitutional Court of the Russian Federation of 03.11.2006. № 455-O [e-resource]. Access from reference-legal system «ConsultantPlus».