**Введение**

В условиях развития рыночных отношений в России особое значение приобретают вопросы, связанные с неприкосновенностью собственности. Указанный принцип гарантируется как в Конституции РФ, так и федеральных законах. Так, в соответствии с п.3 ст.35 Конституции РФ никто не может быть лишён своего имущества иначе как по решению суда.

Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. В соответствии с п.1 ст.1 ГК РФ одним из основных начал гражданского законодательства является принцип неприкосновенности собственности. Одним из основных принципов, на котором строится жилищное законодательство, является принцип неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения (ч.1 ст.1, ч.1 ст.3 ЖК РФ).

**Принцип неприкосновенности собственности и его реализация в процедуре принудительного изъятия жилого помещения**

В связи с принятием и введением в действие Жилищного кодекса РФ актуальным в современный период представляется вопрос о законодательных гарантиях обеспечения жилищных и земельных прав собственника жилого помещения в случае необходимости изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

К нормативным предпосылкам гарантий прав собственника относятся нормы ГК РФ, а именно ст. 235, 239, 279-283, положения о выкупе земельного участка для государственных и муниципальных нужд, которые содержатся в гл. VII, IX ЗК РФ, а также ст.32 ЖК РФ.

Представляется, что не все положения названного законодательства соответствуют принципам неприкосновенности собственности и неприкосновенности жилища. Так, в соответствии с п.3 ст.32 ЖК РФ решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

П.5 ст.32 ЖК РФ определяет, что риск отнесения на собственника при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведёнными вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения, наступает с момента государственной регистрации решения об изъятии жилого помещения.

Однако момент государственной регистрации решения об изъятии и момент уведомления обладателя прав могут быть существенно разорваны во времени, в течение которого лицом произведены какие-то улучшения в имуществе. В связи с этим собственник понесёт риск затрат и убытков до момента информирования о принятом в отношении его имущества решении.

Эти необоснованные убытки согласно приведённым нормам закона не будут подлежать компенсации, что противоречит положениям Конституции РФ о предварительном и равноценном возмещении при изъятии имущества для государственных нужд. Представляется, что в п.4 и п. 5 ст.32 ЖК РФ необходимо внести изменения, в соответствии с которыми затраты и убытки, которые несёт собственник жилого помещения после уведомления о предстоящем изъятии земельного участка, возмещению не подлежат.

В рамках процедуры изъятия жилого помещения следует также обратить внимание на минимальный срок для уведомления об изъятии земельного участка и жилого помещения, который составляет один год ( п.4 ст.32 ЖК РФ, п.2 ст.63 ЗК РФ).

Законодатель, однако, не определил максимальный срок для уведомления об изъятии. В связи с этим в практике возможны случаи, когда выполнение решения об изъятии откладывается на неопределённый срок или затягивается, что недопустимо для собственника изымаемых земельного участка и жилого помещения.

Таким образом, при внесении соответствующих изменений в нормы Жилищного Кодекса РФ и Земельного Кодекса РФ процедура прекращения права собственности на жилое помещение при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд станет более ясной и определённой, что в большей степени гарантирует права собственника изымаемого недвижимого имущества.

**Право частной собственности на жилое помещение в РФ**

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (ст. 40) провозгласила в числе основных прав и свобод человека и гражданина право на жилище. Жилые помещения, отнесенные законодательством к объектам недвижимости, являются, прежде всего, объектами права собственности публично-правовых образований, юридических лиц и граждан. Впервые в истории законодательства личную собственность закрепила Конституция 1936 г. Следует заметить, что введение института права частной собственности на жилое помещение способствовало созданию рынка недвижимости в нашей стране.

Вступивший в силу с 1 марта 2005 г. новый Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) сохранил традиционные для советского права подходы в определении как предмета регулирования (ст. 4), так и понятия «права на жилище» (ст. 1).

Вместе с тем ЖК РФ не урегулировал многие вопросы, относящиеся к возникновению, содержанию и прекращению права собственности на жилые помещения. ЖК РФ не сформулировал также и систему правовых ограничений осуществления права собственности на жилье, что существенно затрудняет правоприменительную деятельность.

И.К. Семаков отмечает, что некоторые специалисты ставят право частной собственности на жилое помещение выше права человека на жилое помещение, но Конституция РФ, не возводит в абсолют право частной собственности, наравне с этим и другими правами и свободами наделяет каждого правом на жилище.

Жилищные отношения регулируются нормами гражданского права, в первую очередь в том случае, если жилые помещения относятся к объектам права собственности, участвуют в гражданском обороте. Согласно ст. ст. 288 и 289 ГК РФ жилые помещения, квартиры являются объектом права собственности. Жилое помещение является объектом сразу двух отраслей права гражданского и жилищного. Какие бы отношения не возникали у участников гражданского оборота по поводу жилых помещений, указанные отношения всегда в той или иной степени будут подчиняться нормам и гражданского, и жилищного права.

Ю.К. Толстой, говоря о жилищных правоотношениях, отмечал, что действие жилищного законодательства распространяется на разнородные общественные отношения, к которым применяются различные методы правового регулирования, хотя указанные отношения и подпадают под собирательное понятие «жилищные отношения».

Специфика отношений владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями заставляет всерьез задуматься о необходимости выработки законодательного определения права собственности на жилое помещение. В упрощенном виде абсолютное субъективное право собственности на жилое помещение как сложную недвижимую вещь можно представить как совокупность закрепленных в законе правомочий, ограничений, обременении и обязываний, непосредственно связанных с использованием помещения по его назначению.

Однако такая формулировка не дает полного и точного представления о предпосылках возникновения права собственности на жилое помещение, о его содержании и закреплении, публичном признании за определенным субъектом.

В настоящее время ставится под сомнение правовой характер форм собственности, несмотря на то, что они нашли закрепление в ст. 8 Конституции РФ и ч. 1 ст. 212 ГК РФ. Независимо от форм собственности жилые помещения имеют строго определенное целевое назначение. Собственники всех без исключения жилых фондов, жилых домов и отдельных жилых помещений не вправе по своему усмотрению самостоятельно нарушать целевое назначение указанных объектов недвижимости.

Использование жилого помещения не по назначению, либо систематическое нарушение собственником такого помещения прав и интересов соседей, либо бесхозяйственное обращение собственника со своим жильем могут стать основанием для принятия судом по иску органа местного самоуправления решения о продаже такого жилого помещения с публичных торгов, т.е. о принудительном отчуждении принадлежащей собственнику недвижимости. Причем, в решении данной проблемы В.А. Муратов, например, предлагает разделять собственников жилых помещений на две категории: те, для кого жилье не является единственным местом проживания, и те, для кого данная собственность является единственным местом проживания. По его мнению, в первом случае жилое помещение является объектом товарно-денежных отношений (имущественным благом), именно поэтому изъятие данного жилого помещения должно осуществляться в рамках существующих гражданско-правовых норм о компенсации, т.е. путем выкупа (ст. 239 ГК РФ и п. 1 ст. 32 ЖК РФ). Во втором же случае, по мнению В.А. Муратова, жилое помещение является не только имущественным, но и личным неимущественным благом.

Поэтому изъятие данного жилого помещения как вариант должно осуществляться как в рамках гражданско-правовых норм о компенсации, так и в рамках норм жилищного права о предоставлении жилой площади гражданам, не имеющим жилья (ст. 51 ЖК РФ). Подобной точки зрения придерживается и Е.В. Унина. На наш взгляд, в ЖК РФ верно установлены единые последствия изъятия жилого помещения для всех собственников. В случае, когда собственник изымаемого жилого помещения относится к категории граждан, которые в соответствии с законодательством нуждаются в специальной социальной защите, ему может быть предоставлено жилое помещение в доме социального обслуживания населения (Гонгало Б.М., 2005).

Помещения (как жилые, так и нежилые) не отнесены законодателем к самостоятельным объектам недвижимости, перечисленным в ст. 130 ГК РФ. Вместе с тем анализ отдельных норм ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что квартиры (один из видов жилых помещений) относятся к объектам недвижимости (п. 1 ст. 549 ГК РФ). Следует подчеркнуть, что помещения (жилые и нежилые) ранее не рассматривались как самостоятельные объекты гражданских прав и включались в состав зданий, то есть жилые помещения внутри многоквартирных домов не были объектом права собственности.

Подводя итог, отметим, что в целом правовое регулирование отношений собственности на жилое помещение в связи с принятием нового ЖК РФ существенно не изменилось, а появившиеся новеллы ещё требуют своего уточнения в подзаконных нормативно-правовых актах.

**Жилищные права несовершеннолетних при разводе родителей**

Согласно ч. 1 ст. 31 ЖК РФ, членами семьи собственника жилого помещения признаются его супруг, дети, родители в случае их совместного проживания с собственником данного жилого помещения. Согласно ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Данная норма является новеллой ныне действующего жилищного законодательства.

Прежнее жилищное законодательство относилось к данному вопросу гуманно. Согласно ч. 2 ст. 127 ЖК РСФСР, право членов семьи собственника жилого помещения на пользование жилой площадью сохранялось за ними и при прекращении семейных отношений с собственником. Правда данное положение породило и множество конфликтов, когда бывшие супруги, которых в принципе уже ничего не связывало, были просто вынуждены проживать совместно.

Методами исследования являются теоретический анализ литературных источников, а также нормативно-правовых актов, касающихся жилищных прав несовершеннолетних при разводе родителей, а также анализ судебной практики.

Безусловно, "бывшими" членами семьи собственника считаются супруги, которые расторгли брак с собственниками жилых помещений. Если у супругов имеются дети, то при расторжении брака они, как правило, остаются с одним из родителей (по соглашению между супругами или на основании решения суда) и далеко не всегда с тем, который является собственником жилого помещения. Нельзя сказать, что данный вопрос не рассматривается в литературе.

Причем мнения и позиции авторов по данной проблеме бывают прямо противоположными, от, так сказать, "успокаивающих" и до откровенной критики и неприятия установленных норм. Мы придерживаемся позиции П.В. Крашенинникова: "В связи с многочисленными "комментариями" ст. 31 ЖК РФ, извращающими суть изложенных в ней правил, необходимо подчеркнуть, что не могут стать бывшими членами семьи дети собственника жилого помещения.

Не могут прекратиться семейные отношения собственника жилья и его детей. Поэтому столь распространенные сегодня рассуждения о том, что в случае расторжения брака (бывшая) жена с детьми должна идти на улицу, не имеют никаких оснований. Дети, несмотря на расторжение брака их родителями, сохраняют право пользования жилым помещением, принадлежащим одному из родителей, в котором они проживали".

Однако на самом деле не так все просто и однозначно. Иная точка зрения по данной проблеме сформировалась у Верховного Суда РФ. Его разъяснения состоят в следующем. Из положений ч. 1 ст. 31 ЖК РФ следует, что членом семьи собственника является лицо, проживающее совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.

Согласно п. 3 ст. 65 СК РФ место жительства детей при раздельном проживании родителей устанавливается, как правило, соглашением родителей. Если после расторжения брака ребенок стал проживать с тем из родителей, у которого не имеется жилого помещения в собственности, и у другого родителя возникли алиментные обязательства в отношении него, то ребенок уже не может считаться членом семьи собственника.

Таким образом, резюмирует ВС РФ, если ребенок по соглашению родителей остается проживать с родителем, у которого в собственности жилья не имеется, он является бывшим членом семьи собственника жилого помещения и подлежит выселению вместе с бывшим супругом на основании и в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 31 ЖК РФ.

Например, Евдокимов Е.Л. обратился в суд с иском к Идиной И.В. о расторжении договора найма, выселении из жилого помещения и снятии с регистрационного учета. В обоснование требований указывается, что он является собственником квартиры 108 д. 18/25 пос. ЗЯБ. Ответчица была поставлена на регистрационный учет в качестве члена семьи - супруги 5 ноября 1996г., а феврале 2000г. на учет также была поставлена и их совместный ребенок - дочь Варвара.

После расторжения брака с ответчицей он ушел из квартиры, а она с дочерью продолжает проживать там. В настоящее время он вновь создал семью, имеет сына Данила 7 августа 2002г. рождения. Иного жилья не имеет, и спорная квартира ему необходима для проживания его самого и своей семьи. Учитывая, что место жительства несовершеннолетних детей определяется местом проживания их родителей, а дочь Варвара проживает с матерью, то суд считает возможным выселение ребенка, как проживающего совместно с матерью члена семьи.

Существуют ли какие-либо установленные законом основания для смягчения положения бывшего супруга (не собственника жилого помещения) и ребенка (детей), оставшегося с ним?

Во-первых, суд, руководствуясь ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, может установить определенный срок, в течение которого бывший супруг собственника жилого помещения вправе пользоваться данным жилым помещением.

Во-вторых, суд может возложить на собственника жилого помещения обязанность обеспечить бывших членов его семьи другим жилым помещением, если собственник несет перед этими лицами алиментные обязательства, по их требованию. Однако материальное положение многих граждан РФ таково, что они не в состоянии обеспечить жильем своих бывших супругов, а также несовершеннолетних детей, которые будут проживать с бывшими супругами.

Наконец, необходимо сказать о том, что в несколько лучшем положении пребывают те бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения, которые в момент приватизации данного жилого помещения имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим (ст. 19 ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004). В соответствии с вышеуказанным Законом действие положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ на них не распространяется.

**Заключение**

На наш взгляд, законодателю необходимо внести поправку в законодательство, которое гарантировало бы несовершеннолетним гражданам право на жилье в случае развода их родителей. Причем нормы должны быть сформулированы более четко, исключая всякую двусмысленность в их понимании. Кроме того, нормы в какой-то степени должны быть более жесткими в отношении собственника, чтобы они подвигали его самого к быстрому по возможности разрешению возникшего жилищного спора с бывшими членами его семьи. Иными словами собственник должен понять: пока не разрешен жилищный вопрос с бывшими членами его семьи, в пользу которых он исполняет алиментные обязательства, его право распоряжения жильем будет временно ограничено.

**Список литературы**

1. Семаков И.К. (2008) О жилищном праве замолвите слово // Жилищное право. - № 4.
2. Муратов В.А. (2005) Возмещение вреда собственнику при сносе жилых строений: экономический и социальный аспекты // Юрист. - № 11.
3. Гонгало Б.М. (2007) Комментарий к ст.32 Жилищного кодекса РФ // Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2005.
4. Жилищный кодекс РФ 2007.//Российская газета.-12 января 2005 года.-№ 1.
5. Семейный кодекс РФ 2007. // Российская газета.- 27 января 1996 года.- N 17.
6. Постатейный комментарий к ЖК РФ / Под ред. П.В. Крашенинникова.- Статут, 2005.
7. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 23.11.2005.
8. Дело № 2-4352/04 г. Архив Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан.