**О праве собственности на жилые помещения: как это решено жилищным законодательством**

Шешко Галина Федоровна, Заслуженный юрист Российской Федерации

Необходимость решения жилищной проблемы в современных условиях требует совершенствования законодательства в части регулирования различных видов отношений по поводу жилища, в том числе в части регулирования отношений собственности на жилые помещения.

Вопросы собственности в полном объеме (владение, пользование и главным образом распоряжение) не подлежали регламентации ранее действовавшим до недавнего времени жилищным законодательством. В ЖК РСФСР в отношении собственного жилья содержались нормы в основном в пределах вопросов пользования жилым помещением.

Между тем отношения собственности на жилье принципиально изменились, что требовало урегулировать определенные вопросы в рамках жилищного законодательства.

Жилищный кодекс РФ содержит самостоятельный раздел, посвященный вопросам реализации собственником жилого помещения его прав по пользованию, владению и распоряжению этим помещением (раздел II – «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения»).

Глава 5 этого раздела определяет права и обязанности собственника жилого помещения (ст. 30); права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником (ст. 31); предусматривает обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд (ст. 32). Глава 6 содержит нормы о праве собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 36) и пр.

В классификации жилищного фонда (ч. 2 ст. 19 ЖК РФ), в основу которой положены формы собственности, на первое место поставлен частный жилищный фонд, что, надо полагать, свидетельствует о его значимости в жилищной сфере.

Цель данной публикации – рассмотрение положения Жилищного кодекса РФ в отношении жилых помещений индивидуального жилищного фонда (п. 3 ч. 3 ст. 19) и жилищного фонда коммерческого использования (п. 4 ч. 3 ст. 19), главным образом в части собственности граждан на жилые помещения.

Частью 1 ст. 30 ЖК РФ предусматривается, что собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения этим помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Требование об использовании жилого помещения по назначению содержится в ст. 17 ЖК РФ, ч. 1 которой установлено, что жилое помещение предназначено для проживания граждан. Аналогичная норма содержится в ГК РФ (ст. 288). Согласно ст. 288 ГК РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан (п. 2); собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Статья 17 ЖК РФ (ч. 2) предусматривает наряду с проживанием возможность использовать жилое помещение для индивидуальной предпринимательской или профессиональной деятельности (научные работники, писатели, надомные работники и т.п.). Критериями, ограничивающими пределы осуществления такой деятельности, являются: соблюдение прав и интересов соседей, выполнение требований по пользованию коммунальными сетями и оборудованием в соответствии с техническими параметрами здания, уровню шума, излучения и др.

Кроме того, в ней содержится требование не допускать размещения в жилых помещениях промышленные производства. Столь же категорично и положение ст. 288 ГК РФ (п. 3). Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое[1] в порядке, определяемом жилищным законодательством (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

Вопросы перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое решаются в соответствии со ст.ст. 22–24 ЖК РФ. Постановлением Правительства РФ от 10 августа 2005 г. № 502 утверждена форма уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение.

Жилищный кодекс РФ не устанавливает последствий использования не по назначению жилого помещения его собственником (см. раздел III). В данном случае следует обратиться к ст. 293 ГК РФ, согласно которой эти действия могут повлечь в установленном порядке принудительное изъятие жилья (см. ст. 235 ГК РФ).

Согласно ч. 4 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения обязан поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей[2].

Данные положения перекликаются с нормами ст. 293 ГК РФ, согласно которой если собственник бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, систематически нарушает права и интересы соседей, то за это может последовать в установленном порядке принудительное изъятие жилья.

Таким образом, в случае несоблюдения собственником жилого помещения указанных обязанностей, равно как и в случае использования жилого помещения не по назначению (о чем упоминалось выше)[3].

Следует отметить, что требование о соблюдении прав и законных интересов других лиц обозначено в ст. 209 ГК 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. Согласно ст. 1 ЖК РФ (ч. 2) граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Это требование содержится также в ст. 17 ЖК РФ.

В связи с рассматриваемым вопросом хотелось бы обратить внимание на положение ч. 5 ст. 23 ЖК РФ об информировании собственников помещений, примыкающих к подлежащему переводу, о принятом решении о переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое). Непонятно, какова нагрузка такого информирования. Данное положение не нашло логического завершения.

Казалось бы, такая запись должна иметь определенный смысл, имея в виду необходимость соблюдения прав и интересов других лиц (см. ст. 17 ЖК РФ, ст. 209 ГК РФ). Однако не обозначено, в какой форме может быть выражена позиция собственников иных помещений (согласие или неприятие решения о переводе) и могут ли эти собственники повлиять на реализацию такого решения в случае несогласия.

Представляется, что мнение собственников иных помещений (да и нанимателей жилых помещений публичных форм собственности) не должно остаться без внимания, имея в виду, в частности, упомянутые статьи ЖК РФ и ГК РФ. Таким образом, возможно обращение в суд в случае нарушений интересов иных лиц (см. ст. 46 Конституции РФ, ст. 11 ЖК РФ).

Следует также отметить позицию ЖК РФ в части соблюдения прав и интересов граждан в случае проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (ст. 26). Такая позиция отражена в ст. 29 ЖК РФ в связи с необходимостью судебного решения как последствия самовольных переустройства и (или) перепланировки. Однако данное положение должно бы применяться в качестве условия для проведения таких работ, а также в качестве основания для отказа в согласовании этих работ (ст.ст. 26 и 27 ЖК РФ).

В качестве обязанности собственника жилого помещения ЖК РФ обозначает соблюдение правил пользования жилыми помещениями, а также правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 30).

Правила пользования жилыми помещениями утверждены Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25[4]. Принятие Правил предусмотрено ст. 17 (ч. 4) ЖК РФ.

Раздел IV Правил посвящен вопросам пользования жилым помещением в многоквартирном доме собственником жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи.

Согласно п. 19 Правил собственник в качестве пользователя жилым помещением обязан: использовать жилье по назначению в пределах, установленных ЖК РФ; обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии; нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме; своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и плату за коммунальные услуги.

Содержащийся в п. 19 перечень обязанностей не является закрытым. Этот пункт Правил завершает запись, что собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством. Так, в частности, согласно ст. 17 ЖК РФ (положения которой подлежат применению к любому пользователю жилым помещением, каковым является и собственник жилья) пользование жилым помещением осуществляется также с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических требований (см. п. 6 Правил пользования жилыми помещениями).

Вопросы пользования жилым помещением по назначению и соблюдения прав и интересов иных лиц (п. 6; пп. «а»–«в» п. 19 Правил) рассмотрены выше. Что касается обязанностей собственника нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме (пп. «г» п. 19 Правил), то таковые предусмотрены ст. 30 (ч. 3) и ст. 39 (ч. 1) ЖК РФ. Эти положения основаны на правилах ст. 210 ГК РФ, согласно которой собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме[5], участие в расходах осуществляется путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения[6] (ч. 2 ст. 39, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ, пп. «г» п. 19 Правил).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади этого помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Доля в праве общей собственности следует судьбе права собственности на это помещение (ч. 2 ст. 37 ЖК РФ). Она не подлежит изменению при смене собственника помещения в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 37 ЖК РФ), выделу в натуре (ч. 4 ст. 37 ЖК РФ), отчуждению, а также иной передаче отдельно от права собственности на помещение.

В отношении обязанности своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (пп. «д» п. 19 Правил) следует обратиться к ст. 155 ЖК РФ, установившей правила внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также ответственность за несвоевременное внесение платы (уплата пени – ч. 14).

Статьей 30 ЖК РФ предусматривается, что собственник комнаты в коммунальной квартире несет бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором (ч. 3).

Согласно ст. 41 ЖК РФ собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат права общей долевой собственности на помещения, используемые для обслуживания более одной комнаты (общее имущество в коммунальной квартире). Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире этого собственника (ч. 2 ст. 43 ЖК РФ). Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты (ч. 1 ст. 42 ЖК РФ).

Согласно ст. 42 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты следует судьбе права собственности на указанную комнату; не подлежит изменению при смене собственника комнаты; выделу в натуре, а также отчуждению или иной передаче отдельно от права собственности на комнату.

В отношении обязанности собственника жилого помещения участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ст.ст. 154, 158 ЖК РФ) хотелось бы обратить внимание на следующую позицию в части возможной ответственности за неисполнение данной обязанности.

Собственнику жилого помещения в многоквартирном доме принадлежит доля в праве собственности на общее имущество дома; он должен нести бремя расходов на содержание этой доли (ст.ст. 289, 290, 210 ГК РФ; ст.ст. 30, 36, 37, 39 ЖК РФ; п. 19 Правил пользования жилыми помещениями). Невнесение платы на содержание общего имущества дома (общего имущества квартиры – ст.ст. 41–43 ЖК РФ) является нарушением правил, установленных гражданским и жилищным законодательством, а также нарушением прав и интересов соседей, добросовестно участвующих в расходах по содержанию этого имущества, в том числе и доли уклоняющегося от такой обязанности собственника жилого помещения.

Таким образом, представляется возможным в данном случае вести речь о применении положений ст. 293 ГК РФ, предусматривающей возможность принудительного изъятия жилого помещения[7] в случае нарушения его собственником прав и интересов соседей. Такое суждение видится достаточно обоснованным.

Статья 30 ЖК РФ предусматривает право собственника жилого помещения предоставить это помещение гражданину по договору найма, по договору безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу – по договору аренды или на ином законном основании с учетом требований гражданского законодательства и ЖК РФ.

Жилищным кодексом РФ лишь обозначено право собственника жилого помещения предоставить это помещение гражданину по договору найма, регламентацию данного вопроса Кодекс не предусматривает[8].

Отношения по найму жилого помещения (в юридической литературе определяется как «коммерческий» наем) регулируются главным образом нормами гл. 35 ГК РФ (ст.ст. 671–688).

По договору «коммерческого» найма жилого помещения собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 671 ГК РФ). Нанимателем может быть только гражданин (ст. 677 ГК РФ).

Пользуясь случаем, хотелось бы еще раз отметить, что договор «коммерческого» найма являет собой правовую форму использования жилья всех форм собственности (к этому вопросу неоднократно обращались в публикациях)[9].

Нельзя согласиться с высказываемой позицией о целесообразности ограничения «коммерческого» найма частным жильем (именно такое содержание п. 4 ч. 3 ст. 19 проекта ЖК РФ было предложено на рассмотрение Государственной Думы).

Вопрос не может быть решен лишь в рамках жилищного законодательства. Такая позиция требует внесения соответствующих изменений в статьи гл. 35 ГК РФ. Эта глава не содержит каких-либо изъятий для публичных форм собственности.

Вот что примечательно. Авторы ряда публикаций прямо указывают на возможность использования по договору «коммерческого» найма жилых помещений всех форм собственности и этот вопрос не определяется авторами в качестве дисскусионного, нет упоминаний о сторонниках иной точки зрения.

Так, П. И. Седугин отмечал, что договор «коммерческого» найма жилого помещения может заключаться «во всех других сферах, в том числе в государственном и муниципальном жилищных фондах»[10].

По мнению Ю. К. Толстого, государственный и муниципальный жилищные фонды «не сводятся к жилищному фонду социального использования. Жилые помещения в них предоставляются также на началах коммерческого найма и аренды»[11].

Аналогичное мнение высказано П. В. Крашенинниковым, В. Н. Литовкиным и др[12].

По своей юридической природе договор «коммерческого» найма является двусторонним (взаимным), консенсуальным (содержание договора – обязанность предоставить жилье), возмездным (за плату). Существенные условия договора – наниматель, объект договора, оплата.

Договор «коммерческого» найма заключается в письменной форме (ст. 674 ГК РФ) на срок, не превышающий пяти лет (ст. 683 ГК РФ). Объектом договора может быть лишь изолированное жилое помещение (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома), пригодное для постоянного проживания (ст. 673 ГК РФ)[13]. Договор с необходимостью содержит положения в отношении прав и обязанностей сторон (ст.ст. 676, 678, 681, 682, 684, 685 ГК РФ), следствием несоблюдения обязанностей может явится расторжение договора и выселение (ст.ст. 687 и 688 ГК РФ).

Следует отметить, что реализация положений ГК РФ в отношении договора «коммерческого» найма требует применения положений жилищного законодательства. В частности, ст. 682 ГК РФ предусмотрено, что если договором найма жилого помещения сроки платы за жилье не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем в порядке, установленном ЖК РФ (см. также ст.ст. 674, 687).

Положения жилищного законодательства подлежали применению к договору «коммерческого» найма и в случаях вселения в жилое помещение других граждан (ст. 679 ГК РФ) и временных жильцов (ст. 680 ГК РФ), сдачи жилого помещения в поднаем (ст. 685 ГК РФ). Эти статьи ГК РФ содержали положения о соблюдении в установленных случаях требований законодательства о норме площади на одного человека. Такая норма была установлена ст. 38 ЖК РСФСР.

ЖК РФ отказался от такого понятия, как норма площади на одного человека.

Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» внес изменения в ст.ст. 679, 680, 685 ГК РФ: слова «о норме жилой площади на одного человека» заменены словами «о норме общей площади жилого помещения на одного человека».

Однако это понятие, как уже отмечено, не используется в ЖК РФ, более того, о нем даже не упоминается и каких-либо поручений на этот счет Кодекс не содержит.

Таким образом, положения указанных статей ГК РФ фактически не могут быть реализованы.

Жилищный кодекс РФ содержит положения в отношении пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу (ст. 33 ЖК РФ) и по договору пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ).

Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в завещании срок, пользуется этим жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им (помещением) у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев возникновения у него права пользования этим жилым помещением на ином законном основании (ч. 1 ст. 33 ЖК РФ). Дееспособный гражданин, пользующийся жилым помещением по завещательному отказу, несет солидарную с собственником жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между собственником и гражданином (ч. 2 ст. 33 ЖК РФ).

Вопросы завещательного отказа регулируются ст.ст. 1137–1140 ГК РФ. Завещательный отказ как способ распоряжения собственностью позволяет наследодателю передать свое имущество наследникам с одновременным возложением на наследника обязанности предоставить указанному в завещании лицу право пользования жилым помещением на обозначенный в завещании срок (п. 2 ст. 1137 ГК РФ).

Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании завещательного отказа, по требованию собственника жилого помещения может быть выселен на основании решения суда в случаях: использования жилого помещения не по назначению; нарушения прав и законных интересов соседей; бесхозяйственного обращения с жильем, допуская его разрушение (ч. 2 ст. 35).

Вопросы пожизненного содержания с иждивением регулируются нормами гл. 33 ГК РФ. По этому договору гражданин (получатель ренты) передает принадлежащий ему жилой дом, квартиру (иную недвижимость) в собственность лицу (плательщик ренты), который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (ст. 601 ГК РФ).

Согласно ст. 34 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жильем на условиях, предусмотренных ст. 33 ЖК РФ[14], если иное не установлено этим договором.

Следовательно, данный гражданин пользуется жилым помещением наравне с собственником этого помещения, дееспособный гражданин несет солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением (ч. 1 и 2 ст. 33).

Прекращение пожизненного содержания с иждивением имеет место в случае смерти получателя ренты, при нарушении плательщиком ренты своих обязательств (ст. 604 ГК РФ).

Собственник жилого помещения вправе предоставить его во владение и (или) пользование юридическому лицу на основании договора аренды (ч. 2 ст. 30 ЖК РФ). Вопросы аренды подлежат регламентации гражданским законодательством (гл. 34 ГК РФ). Вместе с тем обратимся к ст. 671 ГК РФ, согласно которой (п. 2) арендатор жилого помещения (юридическое лицо) может использовать арендованное жилое помещение только для проживания граждан.

Необходимо, как представляется, определить вид договора, на основании которого гражданам надлежит пользоваться жилыми помещениями, предоставленными арендаторами этих помещений. В юридической литературе по этому вопросу были высказаны разные мнения.

Следует признать наиболее приемлемым основанием договор найма жилого помещения (см. гл. 35 ГК РФ). Субаренда (поднаем), предусмотренная ст. 615 ГК РФ («Пользование арендованным имуществом»), исключается.

Поднаем жилого помещения есть урегулированные отношения нанимателя жилого помещения с поднанимателем – гражданином, которому жилое помещение передается в пользование по договору поднайма. Согласно законодательству нанимателем жилого помещения может быть только гражданин (см. ст. 677 ГК РФ, ст. 60 ЖК РФ).

Таким образом, применение к арендованному жилому помещению положений ст. 615 ГК РФ, то есть допуская вероятность восприятия арендатора (юридического лица) «в качестве нанимателя», более чем сомнительно.

Несомненный интерес представляют нормы ст.ст. 23 и 26 ЖК РФ, обозначивших собственника жилого помещения в качестве «заявителя» для перевода жилого помещения в нежилое (ст. 23) и проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (ст. 26). Положения этих статей ЖК РФ были рассмотрены в определенной части выше в связи с вопросами использования собственником жилого помещения по назначению, а также соблюдения прав и интересов других лиц.

Необходимо привлечь внимание также к следующим вопросам. Статья 26 ЖК РФ не содержит столь важной позиции: переустройство и перепланировка жилого помещения могут осуществляться только в целях повышения благоустройства квартиры и с учетом соответствующих строительных норм и правил.

Статья 84 ЖК РСФСР предусматривала, что переустройство и перепланировка жилого помещения осуществляются только в целях повышения благоустройства квартиры. Такая позиция была закреплена рядом определений судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ[15].

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170, перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Статья 26 ЖК РФ предусматривает, что форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, а также форма и содержание документа, подтверждающего принятие решения о согласовании таких работ утверждаются (устанавливаются) Правительством РФ. Правительством утверждены и форма заявления, и форма документа (Постановлении от 28 апреля 2005 г. № 266).

При применении этих форм необходимо обратить внимание на ряд их положений. Содержащийся в п. 6 формы заявления перечень документов, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, следует сделать закрытым. В предложенной редакции это не согласуется с нормами ст. 26 ЖК РФ (ч. 2).

Пункт 3 формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, обязывает собственника жилого помещения (заявителя) осуществить переустройство и (или) перепланировку с соблюдением требований нормативного правового акта субъекта РФ или акта органа местного самоуправления, регламентирующего порядок проведения таких работ. Однако определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений отнесено Жилищным кодексом РФ к компетенции органов государственной власти РФ (ст. 12). Субъекту РФ и органу местного самоуправления не предоставлено право устанавливать порядок проведения таких работ (см. ст.ст. 13 и 14 ЖК РФ).

Необходимо обратить внимание на ст. 29 ЖК РФ, положения которой о принудительном изъятии жилья в случае самовольного переустройства и перепланировки не согласуются с нормами ГК РФ.

Данные положения ст. 29 ЖК РФ сформулированы с привлечением норм ст. 293 ГК РФ. Следует отметить, что ст. 293 ГК РФ содержится в перечне случаев принудительного изъятия у собственника имущества, установленном ст. 235 ГК РФ. Перечень таких случаев является закрытым и расширительному толкованию не подлежит.

Вопрос о применении положений ст. 293 ГК РФ в случаях переустройства и перепланировки жилого помещения было бы возможно рассматривать, если в связи с этими работами нарушены права и интересы соседей либо переустройство и перепланировку можно охарактеризовать как бесхозяйственное обращение с жильем, допуская его разрушение (см. ст. 293 ГК РФ), что не отражено в статьях гл. 4 ЖК РФ.

Само по себе самовольное переустройство и перепланировка не могут служить основанием для принудительного изъятия жилого помещения.

Суды могут принимать решения о принудительном изъятии жилья по основаниям, определяемым ст. 293 ГК РФ, например, если происходит разрушение жилого помещения, причиной которого явились его переустройство и перепланировка. И, конечно, в данном случае не имеет значения, были ли эти работы произведены самовольно либо с соблюдением необходимых формальностей.

Таким образом, реализация предложенного п. 1 ч. 5 ст. 29 ЖК РФ положения требует внесения изменений в ст. 293 или в ст. 235 ГК РФ, обозначив возможность принудительного изъятия жилого помещения в случае самовольного переустройства и перепланировки как самостоятельного основания такого решения.

Аналогичные претензии следует адресовать положениям ч. 6 ст. 29 ЖК РФ в отношении нового собственника. Применение к этому собственнику правил ст. 293 ГК РФ никак не может быть обосновано, поскольку его действие (бездействие) никоим образом не связано (даже не соприкасается): с использованием жилья не по назначению, с нарушением прав и интересов соседей; с бесхозяйственным обращением с жильем (см. ст. 293 ГК РФ), то есть вообще нет участия в процессе производства переустройства и перепланировки жилого помещения.

Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения определены ст. 31 ЖК РФ[16]. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования этим помещением наравне с собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи (ч. 2 ст. 31 ЖК РФ). Круг членов семьи определен ч. 1 ст. 31 ЖК РФ.

Дееспособные члены семьи несут солидарную[17] с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Статья 32 ЖК РФ содержит положения об изъятии у собственника жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Жилое помещение изымается путем выкупа; выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения (ч. 6 ст. 32). По соглашению с собственником может быть предоставлено взамен изымаемого другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену (ч. 8 ст. 32)[18].

Судьба жилых помещений многоквартирного дома, признанного аварийным, решается в соответствии с положениями ч. 10 ст. 32 ЖК РФ. Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу осуществляется в порядке и по основаниям, предусмотренным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47[19].

Несомненно, достойны особого внимания положения Жилищного кодекса РФ в части неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения (ст. 3) и защиты жилищных прав (ст. 11).

Согласно ст. 3 ЖК РФ никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законном основании граждан иначе как в предусмотренных этим Кодексом целях, в определенных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения.

Данная статья основана на положениях ст. 25 Конституции РФ, которая предусматривает возможность ограничения неприкосновенности жилища только в случаях, установленных федеральным законом или на основании судебного решения. Так, Федеральный конституционный закон от 30 мая 2001 г. № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении»[20] предусматривает ограничение неприкосновенности жилища в условиях чрезвычайного положения (что основано на нормах ст. 56 Конституции РФ).

Правом на защиту от проникновения в жилище обладают проживающие в нем граждане независимо от того, кто является «посягателем»: физическое лицо, представитель юридического лица, должностное лицо государственного или муниципального органа.

Правонарушением согласно ст. 3 ЖК РФ признается посягательство на жилое помещение, занимаемое на законных основаниях. Таким образом, это правило не подлежит применению в отношении граждан (например), самовольно занявших его. За нарушение неприкосновенности жилища предусматривается уголовная ответственность (ст. 139 УК РФ).

Что касается защиты жилищных прав, то согласно ст. 11 ЖК РФ она осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

Одним из признаков правового государства является самостоятельность судебной власти, действующих независимо от законодательной и исполнительной (см. ст. 10 Конституции РФ). Судебная власть осуществляется посредством конституционного, гражданского, административного и уголовного судопроизводства (ст. 118 Конституции РФ, ст. 1 Федерального конституционного закона «О судебной системе Российской Федерации».

Применение норм жилищного законодательства вызывает многочисленные споры; наиболее распространены в судебной практике дела по спорам о признании за гражданами права на жилое помещение; о расторжении договоров, об обеспечении жильем в связи со сносом жилых домов, связанные с защитой права собственности на жилище, и т.п.

Перечень способов защиты жилищных прав, изложенный в ст. 11 (ч. 3) ЖК РФ, не является исчерпывающим, п. 6 ч. 3 предусматривается, что защита жилищных прав может осуществляться иными способами, предусмотренными ЖК РФ, другим федеральным законом.

При формировании ст. 11 Жилищного кодекса РФ явно использованы положения ст. 12 Гражданского кодекса РФ. Однако в ст. 11 ЖК РФ не упоминается предусматриваемая ст. 12 ГК РФ возможность самозащиты права. Такие меры могут применяться при защите права на неприкосновенность жилища, для выдворения из жилого помещения незаконно проникших в него лиц.

Безусловно, самозащита допустима в определенных пределах. Статья 14 ГК РФ («Самозащита гражданских прав») допускает самозащиту при наличии условий: нарушение права; необходимость пресечь это нарушение; соразмерность принятых для пресечения нарушения мер характеру и содержанию правонарушения.

**Список литературы**

[1] Пленумом Верховного Суда РФ и Пленумом Высшего Арбитражного Суда РФ определено, что сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), а также иным, не связанным с проживанием граждан, использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК РФ, как сделки, не соответствующие требованиям закона, – ст. 288 ГК РФ (Постановление от 1 июля 1996 г. № 6/8//Российская газета. 1996. 13 августа; Сборник постановлений, решений и определений федеральных судов, «Судебная практика по жилищным спорам». М., Норма. 2002. С. 50).

[2] Положение о соблюдении прав и законных интересов граждан содержится в ст. 29 (ч. 4) ЖК РФ, заслуживают также внимания в этом плане ст. 40 ЖК РФ и ст. 17 (ч. 4), которая подлежит применению во всех случаях пользования жильем.

[3] Кстати отметить, что положения о должном содержании жилого помещения его собственником и о соблюдении прав и интересов соседей не содержатся в гл. 18 ГК РФ, однако нормы ст. 293 этой главы свидетельствуют о наличии таких обязанностей у собственника жилого помещения.

[4] Что касается Правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то на данный момент (начало июня 2006 г.) проект находится в стадии согласования. Принятие таких Правил предусмотрено ст. 39 (ч. 3) ЖК РФ.

[5] См.: ст.ст. 289 и 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ.

[6] Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме – ч. 2 ст. 154 ЖК РФ.

[7] Статья 235 ГК РФ, которая содержит закрытый перечень оснований принудительного изъятия у собственника его имущества, обозначает ст. 293 ГК РФ.

[8] Ранее действовавший Жилищный кодекс (ЖК РСФСР) содержал самостоятельную главу («Пользование жилыми помещениями в домах индивидуального жилищного фонда»), положения которой касались вопросов как пользования жилым домом (квартирой), принадлежащим гражданину на праве собственности, так и сдачи внаем этого жилья, прав нанимателя, выселения по предусмотренным основаниям и пр.

[9] См., в частности: Жилищное право. 2004. № 4. С. 26.

[10] Седугин П. И. Жилищное право/Учебник для вузов. М., 1997. С. 156.

[11] Толстой Ю.К. Гражданское право/Учебник под ред. Сергеева А. П., Толстого Ю. К. М., 2006. Гл. 34 «Жилищное законодательство». С. 261.

[12] Литовкин В. Н. «Жилищное законодательство: кризис доктрины, смена принципов, от прошлого к настоящему»//Сборник «Проблемы современного гражданского права». М., 2000. С. 271. Крашенинников П. В. «Сделки с жилыми помещениями (комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения). М., 1997. С. 24. Кичихин А. Н., Морткович И. Б., Щербакова Н. А. Жилищные права. Пользование и собственность. Комментарии и разъяснения. М., 1997. С. 88.

[13] «Жилой дом» понимается в данном случае как одноквартирный. Когда под ним понимается многоквартирный дом, на это специально указывается (см., в частности: п. 2 ст. 673 ГК РФ, гл. 6 ЖК РФ).

[14] Статья 33 ЖК РФ – «Пользование жилым помещением по завещательному отказу» – рассмотрена выше.

[15] См., в частности, Бюллетень Верховного Суда РФ. 1995. № 8. С. 4; № 10. С. 1.

[16] Статья 292 ГК РФ предусматривает, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

[17] См.: ст.ст. 322–325 ГК РФ.

[18] Данные положения основаны на нормах ст. 35 Конституции РФ, согласно которой принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

[19] Данное Постановление принято в соответствии со ст. 15 ЖК РФ (ч.ч. 3 и 4) и ст. 32 ЖК РФ (ч. 10).

[20] СЗ РФ. 2001. № 23. Ст. 2277.