

Латышева Алина Александровна,
студентка Юридического института,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Яковлев Валерий Иванович,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
кандидат юридических наук,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация. В статье рассматриваются права и обязанности собственника жилого помещения в системе российского жилищного и гражданского законодательства. Анализируются содержание правомочий владения, пользования и распоряжения жилым помещением, а также пределы их осуществления. Особое внимание уделяется обязанностям по содержанию помещения, участию в расходах на общее имущество и соблюдению прав других лиц. Отдельно раскрываются вопросы правового положения членов семьи собственника и последствия ненадлежащего использования жилого помещения.

Ключевые слова: Собственность, жилище, правомочия, обязанности, пользование, содержание.

Правовой статус собственника жилого помещения строится на пересечении частноправового и публично-правового начал. С одной стороны, речь идет о классическом праве собственности, содержание которого в ст. 209 ГК РФ раскрывается через правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом. С другой стороны, жилое помещение не может рассматриваться как обычная вещь, поскольку оно связано с осуществлением конституционного права на жилище, закрепленного в ст. 40 Конституции РФ, и затрагивает интересы членов семьи собственника, соседей, иных пользователей помещения, а также публичные интересы в сфере безопасности и надлежащего использования жилищного фонда. Именно поэтому в жилищном законодательстве права собственника сформулированы широко, но не безусловно: их пределы заданы назначением жилого помещения, требованиями закона и необходимостью уважать права других лиц [1; 2].

Исходной является норма о том, что объектом соответствующего права выступает именно жилое помещение как изолированный объект недвижимости, пригодный для постоянного проживания граждан. Такой подход закреплен в ст. 15 ЖК РФ и последовательно поддерживается в литературе. Д. А. Формакидов справедливо подчеркивает, что «объектом права собственности на жилое помещение является только изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан» [1]. Эта характеристика важна не только для квалификации объекта, но и для определения границ допустимого поведения собственника: пользоваться можно лишь тем, что по своим юридическим и фактическим признакам признается жилым помещением, а распоряжаться – с учетом его специального назначения [1; 2].

Содержание прав собственника жилого помещения можно представить следующим образом:



- собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться жилым помещением по своему усмотрению в пределах, установленных законом, не нарушая права и законные интересы других лиц; эта базовая модель вытекает из ст. 209 ГК РФ и прямо конкретизируется в ч. 1 ст. 30 ЖК РФ;

- собственник вправе использовать жилое помещение для собственного проживания, проживания членов своей семьи, а также передавать его другим гражданам на основании договора найма, в том числе краткосрочного найма, договора безвозмездного пользования, а юридическому лицу – по договору аренды, если соблюдаются права соседей и требования законодательства; соответствующее правило закреплено в ч. 2 ст. 30 ЖК РФ и в ст. 288 ГК РФ;

- собственник вправе использовать жилое помещение для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, но лишь постольку, поскольку такое использование не нарушает права других граждан и отвечает требованиям, предъявляемым к жилым помещениям; это прямо следует из ст. 17 ЖК РФ;

- собственник вправе защищать свое право вещно-правовыми способами, в том числе требовать устранения нарушений, не связанных с лишением владения, на основании ст. 304 ГК РФ; кроме того, при изъятии жилого помещения для государственных или муниципальных нужд он вправе на предварительное и равноценное возмещение, что вытекает из ст. 35 Конституции РФ и ст. 32 ЖК РФ.

Однако сами по себе перечисленные правомочия не дают оснований говорить о полной свободе усмотрения собственника. Жилищное право исходит из того, что жилое помещение должно использоваться именно как место проживания, а не как пространство для любой хозяйственной активности. В ст. 17 ЖК РФ прямо указано его целевое назначение. Это ограничение не формально. Оно объясняется тем, что реализация права собственности в жилой сфере неизбежно затрагивает повседневные интересы других лиц: тишину, безопасность, санитарное состояние дома, сохранность общего имущества, устойчивость коммунальной инфраструктуры. В этом смысле право собственника имеет не только имущественное, но и социальное измерение [2; 3]. Как отмечает Т. В. Белова, вещно-правовые способы защиты направлены на восстановление «баланса господства собственника над вещью» [3], а сам термин «баланс» в жилищной сфере особенно показателен: господство над жилым помещением не устранивает обязанности учитывать его назначение и режим использования.

Показательно, что современное законодательство усиливает контроль за распоряжением жилыми помещениями в тех случаях, когда формально допустимые сделки фактически подрывают нормальное использование жилья. Так, ч. 1.1 ст. 30 ЖК РФ запрещает совершение сделок, влекущих возникновение доли в праве общей собственности на жилое помещение, если площадь, приходящаяся на каждого сосособственника, составит менее шести квадратных метров общей площади, за исключением случаев, прямо названных в законе. Такие сделки являются ничтожными. Это правило направлено против искусственного дробления прав на жилье и борьбы с так называемыми микродолями, которые на практике нередко становятся источником конфликтов и злоупотреблений. Здесь особенно ясно видно, что распоряжение жильем оценивается не только с позиции свободы договора, но и через призму реальной возможности нормального проживания в помещении [2].

Не менее значим и круг обязанностей собственника жилого помещения:

- собственник несет бремя содержания принадлежащего ему помещения, что вытекает из ст. 210 ГК РФ и ч. 3 ст. 30 ЖК РФ;

- собственник обязан поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним; такая обязанность закреплена в ч. 4 ст. 30 ЖК РФ;



- собственник обязан соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; эти требования следуют из ч. 4 ст. 30 ЖК РФ, действующих правил пользования жилыми помещениями и Правил содержания общего имущества;

- собственник обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле, включая плату за содержание жилого помещения и взносы на капитальный ремонт; это закреплено в ст. 39 и 158 ЖК РФ;

- собственник обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в силу ст. 153 ЖК РФ, а собственник жилого дома или части жилого дома также обязан обеспечить обращение с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора с региональным оператором, что прямо предусмотрено ч. 5 ст. 30 ЖК РФ.

Эти обязанности нельзя сводить к чисто финансовому бремени. Их общий смысл состоит в поддержании пригодности жилья для проживания и в предотвращении вреда другим участникам жилищных отношений. Особенно это заметно в многоквартирном доме, где даже формально индивидуальное право собственности существует в постоянной связи с режимом общего имущества. По ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество, а по ст. 39 ЖК РФ именно они несут бремя расходов на его содержание. Иначе говоря, собственник квартиры юридически не изолирован: его положение предполагает участие в содержании лестничных площадок, инженерных сетей, крыши, фасада и иных элементов, без которых нормальное использование самой квартиры невозможно [2].

Особого внимания заслуживает соотношение прав собственника и прав членов его семьи. В ч. 2 ст. 31 ЖК РФ закреплено, что члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным помещением наравне с собственником, если иное не установлено соглашением между ними. Более того, дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. Это означает, что право собственности в жилищной сфере не всегда совпадает с исключительным фактическим контролем над жильем: внутри семейных отношений закон признает устойчивые правомочия и за другими лицами [4]. В то же время после прекращения семейных отношений положение бывших членов семьи меняется. По общему правилу, сформулированному в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника не сохраняется, если иное не установлено соглашением либо решением суда. А. М. Гаврилова обоснованно связывает разрешение подобных споров с необходимостью соблюдения баланса интересов собственника и бывших членов его семьи [4], а Б. А. Булаевский замечает, что соответствующее разграничение «на практике нередко игнорируется» [5]. Эта проблема показывает, что жилищные права редко исчерпываются формальной принадлежностью вещи одному лицу [4; 5].

Если собственник выходит за пределы допустимого поведения, закон предусматривает серьезные последствия. В действующей редакции ГК РФ вопрос прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое помещение урегулирован ст. 287.7. Основаниями выступают использование помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и интересов соседей, а также бесхозяйственное содержание, влекущее разрушение помещения. После предупреждения со стороны уполномоченного органа и при неустранении нарушений возможно обращение в суд, а затем продажа помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных средств за вычетом расходов на исполнение решения. Примечательно, что ранее аналогичное регулирование содержалось в ст.



293 ГК РФ, но с 1 сентября 2022 г. эта норма утратила силу, и соответствующий механизм был перенесен в новую статью. Для характеристики обязанностей собственника это обстоятельство существенно: речь идет не о декларативных требованиях, а о юридически обеспеченной модели ответственного поведения [2].

Еще одно направление, в котором отчетливо проявляется единство прав и обязанностей собственника, связано с изъятием жилого помещения и защитой интересов собственника при аварийности дома, сносе или реализации публичных проектов. В таких ситуациях законодательство не отрицает право государства вмешиваться в сферу частной собственности, но жестко связывает это вмешательство с компенсационными гарантиями. Статья 32 ЖК РФ требует соблюдения специальной процедуры изъятия, а конституционное правило о предварительном и равноценном возмещении остается ее смысловым основанием. В современной литературе справедливо обращается внимание на то, что в этой области особенно важна не формальная, а реальная обеспеченность прав собственника, включая адекватность выкупной цены и соблюдение процедуры переселения [6].

В итоге право собственности на жилое помещение следует понимать как сложный юридический режим. Оно включает сильный имущественный элемент, позволяющий собственнику самостоятельно определять судьбу жилья, но одновременно обременено обязанностями, которых нет или почти нет в отношении многих иных объектов гражданских прав. Именно в жилой сфере особенно ясно проявляется мысль о том, что собственность – это не только власть над вещью, но и мера ответственности за нее. Поэтому права собственника жилого помещения существуют не изолированно, а в постоянной связи с назначением жилья, интересами семьи, соседей и требованиями закона [1; 2; 3].

Список литературы:

1. Формакидов, Д. А. Жилищное право: учебник / Д. А. Формакидов. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Проспект, 2021. – 208 с.
2. Жилищное право: учебник / Е. С. Якимова, Н. И. Беседкина, И. А. Кулешова [и др.] ; под ред. Е. С. Якимовой. – Москва: КноРус, 2023. – 297 с.
3. Белова, Т. В. Защита права собственности на недвижимое имущество в цивилистической парадигме: монография / Т. В. Белова; отв. ред. А. Н. Левушкин. – Москва: Юстицинформ, 2023. – 180 с.
4. Гаврилова, А. М. Соблюдение баланса интересов собственника жилого помещения и бывших членов семьи собственника жилого помещения при разрешении жилищных споров / А. М. Гаврилова // Экономика. Право. Общество. – 2023. – Т. 8, № 1(33). – С. 58-69.
5. Булаевский, Б. А. Бывшие члены семьи собственника жилого помещения: некоторые вопросы правового положения / Б. А. Булаевский // Семейное и жилищное право. – 2024. – № 5. – С. 22–24.
6. Чельшева, Н. Ю. Защита прав собственников жилых помещений, признанных аварийными и подлежащими сносу / Н. Ю. Чельшева // Семейное и жилищное право. – 2024. – № 6. – С. 42-46.

