

Прекращение жилищных правоотношений против воли собственника

Е.М. КАРАВАЕВА

Рассматриваются отдельные основания прекращения жилищных отношений с участием собственников на основе анализа изменений жилищного законодательства Республики Беларусь. Автор акцентирует внимание на нормах жилищного законодательства Республики Беларусь, закрепляющих возможность выселения собственника из принадлежащего ему жилого помещения в таких случаях, как нарушение им требований законодательства; снос жилого дома; перевод жилого помещения в нежилое; изъятие жилых помещений для государственных нужд. Рассматриваются вопросы выселения собственником совершеннолетних членов семьи и бывших членов семьи.

Ключевые слова: собственность, выселение, жилищные правоотношения, члены семьи, правомочия, проживание, совместное хозяйство, соглашение о порядке пользования, прекращение жилищных правоотношений, распоряжение, пользование, отчуждение, невозможность совместного проживания, задолженность по оплате.

The paper considers some grounds for termination of housing relations with owners on the basis of analysis of the changes of the housing legislation of the Republic of Belarus. The author focuses on the rules of the housing legislation of the Republic of Belarus, the possibility of securing the eviction of the owner of premises belonging to him, in such cases as violation of the requirements of the legislation, in connection with the demolition of a dwelling house, in connection with the transfer to non-residential premises, with living quarters for withdrawal state needs. The questions of eviction by the owner the adult family members and former members of the family are examined.

Keywords: property, eviction, housing legal relationships, members of a family, concession, authorities, habitation, joint household, agreement about the order of the use, termination of housing relations, instruction, use, expropriation, impossibility of living together, arrears of payment.

В Республике Беларусь максимальными правомочиями по отношению к жилым помещениям обладают их собственники. Итогом правомочий собственника по отношению к жилому помещению является прекращение жилищных правоотношений.

Жилищное законодательство устанавливает ряд оснований прекращения права собственности на жилое помещение.

Так как изначально отношения собственности регулируются гражданским законодательством, то на основе его норм о прекращении права собственности, с учетом положений жилищного законодательства можно классифицировать основания прекращения жилищных правоотношений для собственника жилого помещения относительно его воли следующим образом:

1) по воле собственника (непосредственное распоряжение жилым помещением): отчуждение собственником жилого помещения по гражданско-правовой сделке, перевод жилого помещения в нежилое;

2) независимо от воли: смерть собственника, случайная гибель жилого помещения;

3) против воли: отчуждение жилого помещения в строго предусмотренных законом случаях (наличие у собственника без уважительных причин шестимесячной задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги; собственник жилого помещения в течение года три и более раза привлекался к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, снос жилого дома; перевод жилого помещения в нежилое (в соответствии с Жилищным кодексом (далее ЖК) и другие в соответствии со ст. 236 Гражданского кодекса (далее ГК) Республики Беларусь).

В данном исследовании не затрагиваются вопросы прекращения жилищных правоотношений для собственника жилого помещения, регулируемые ГК. Интерес представляет исследование прекращения жилищных правоотношений против воли собственника.

Рассматривая собственника как субъекта прекращения жилищных отношений, необходимо отметить его правомочия по выселению совместно с проживающими с ним лицами в соответствии с законодательством.

Актуальность исследуемого вопроса обусловлена изменениями в жилищном законодательстве Республики Беларусь, а именно принятием Жилищного кодекса Республики Беларусь в 2012 г. В соответствии с Конституцией Республики Беларусь граждане имеют право на жилище и никто не может быть произвольно лишен жилья [1, ст. 48]. Вместе с тем, Жилищный кодекс Республики Беларусь содержит ряд норм, предусматривающих возможность выселения собственников из занимаемых жилых помещений. Также можно отметить расширение прав собственников путем предоставления им возможности выселения совершеннолетних членов семьи и бывших членов семьи из жилых помещений, им принадлежащих.

Так, согласно ст. 120 ЖК, собственник жилья может выселить членов своей семьи, достигших 18 лет, без предоставления им другого жилья. Однако он не всегда сможет воспользоваться этим правом. ЖК дает гарантии бывшим членом семьи, если им негде жить, а также если их имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют им обеспечить себя другим жильем. В таких случаях суд может сохранить за ними право пользования этим жильем на определенный срок [2].

Бывшие члены семьи собственника жилого помещения, другие граждане, имеющие право владения и пользования жилым помещением и не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, подлежат выселению из него по требованию собственника жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, если иное не установлено брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

В приватизированных квартирах вопрос выселения решается по-иному. Так, не подлежат выселению члены семьи и бывшие супруги собственника, проживавшие с ним на момент приватизации, но не принимавшие участия в приватизации. Также не подлежат выселению члены семьи и бывшие супруги собственников квартир, построенных с государственной поддержкой. Но если эта категория жильцов регулярно нарушает порядок пользования жилым помещением (п. 1 ст. 85), то у собственника есть основание требовать их выселения [2].

Собственник может выселить супруга с несовершеннолетними детьми, если у него есть другое жилое помещение в собственности. Но при этом в ЖК Республики Беларусь сказано, что на выселение в другое помещение бывших и настоящих членов семьи с несовершеннолетними детьми, признанными находящимися в социально опасном положении либо нуждающимися в государственной защите, необходимо согласие органов опеки и попечительства.

Таким образом, собственник жилого помещения наделен значительными полномочиями по выселению проживающих совместно с ним граждан.

Необходимо отметить, что собственник жилого помещения также может быть выселен. Это возможно в случаях, когда: 1) собственник жилого помещения имеет без уважительных причин шестимесячную задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги; 2) собственник жилого помещения в течение года три и более раза привлекался к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившееся в разрушении, порче жилого помещения либо в использовании его не по назначению, или за иные нарушения требований ЖК Республики Беларусь, делающие невозможным для других проживание с ним в одной квартире или в одном жилом доме, ограничивая указанными действиями права и законные интересы других граждан [2, ст. 155].

При принятии судом решения о понуждении собственника жилого помещения к отчуждению жилого помещения этот собственник обязан произвести отчуждение жилого помещения в течение года с момента вступления в законную силу решения суда. Если в течение года после вступления в законную силу решения суда собственником жилого помещения погашена задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги в полном объеме, устранены нарушения, исполнительное производство по этому делу прекращается. В противном случае исполнительный комитет вправе подать в суд иск о принудительной продаже этого жилого помещения. При принятии судом решения о принудительной продаже этого жилого помещения оно подлежит принудительной продаже с публичных торгов.

Необходимо обратить внимание на то, что ЖК не определяет, при какой сумме задолженности за коммунальные услуги к собственнику будут применяться санкции в виде принуждения к отчуждению жилого помещения. Также месячный срок для погашения задолженности не представляется достаточным.

Следует отметить, что ЖК Республики Беларусь 2012 г. впервые ввел подобную норму. Ранее по такому основанию выселению подлежал только наниматель жилого помещения и лица, совместно с ним проживающие.

Для сравнения: в Жилищном Кодексе Российской Федерации (далее ЖК РФ) также содержатся нормы, регламентирующие выселение собственника из принадлежащего ему жилого помещения. Так, в соответствии со ст. 29 ЖК РФ собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано им, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние [3]. Если жилое помещение не будет приведено в исходное состояние в отведенный соответствующим органом срок, суд по иску последнего в отношении собственника 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. Необходимо отметить, что в данном случае собственник подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

ЖК РФ также допускает выселение собственника из жилого помещения путем изъятия данного помещения и его выкупа. При изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд согласно частям 6, 7 ст. 32 ЖК РФ собственнику выплачивается определенная выкупная цена жилого помещения, в которую включается рыночная стоимость жилого помещения и убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, или по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. В данном случае выселение собственника из занимаемого жилого помещения сопровождается либо предоставлением другого жилого помещения, либо выплатой компенсации за его изъятие.

Что касается вопроса выселения из квартиры собственника, являющегося должником по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, то в действующем российском законодательстве на данный момент не предусмотрено подобного основания для таких действий.

Также против воли собственника прекращаются жилищные правоотношения в случае необходимости изъятия земельного участка, на котором оно находится, для государственных нужд. В данном случае возникает вопрос о законодательных гарантиях обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения.

Ст. 44 Конституции Республики Беларусь устанавливает, что «принудительное отчуждение имущества допускается лишь по мотивам общественной необходимости при соблюдении условий и порядка, определенных законом, со своевременным и полным компенсированием стоимости отчужденного имущества, а также согласно постановлению суда» [1].

В случае изъятия земельного участка для государственных нужд ЖК Республики Беларусь (ст. 158) предусмотрены юридические гарантии жилищных прав собственника жилого помещения.

В Беларуси законодательно закреплены следующие способы обеспечения жилищных прав собственника:

– предоставление в собственность квартиры типовых потребительских качеств, а также в случае, если рыночная стоимость предоставляемой квартиры меньше рыночной стоимости подлежащего сносу жилого дома и насаждений при нем (долей в праве собственности на соответствующее недвижимое имущество), – денежной компенсации в размере данной разницы;

– выплата денежной компенсации за сносимый жилой дом и насаждения при нем в размере его рыночной стоимости, но не меньше, чем затраты, необходимые для строительства равноценного жилого дома.

Кроме этого, при наличии объективной возможности местный исполнительный орган обязан предложить собственнику жилого дома дополнительно к правам, предусмотренным выше, реализацию одного из его прав на:

– строительство и (или) получение в собственность жилого дома и насаждений при нем (долей в праве собственности на соответствующее имущество), равноценных по благоустройству и общей площади сносимым;

– перенос и восстановление сносимых жилого дома и насаждений при нем.

В случае если дом, подлежащий сносу, находится в Минске, дополнительно к правам, о которых указано выше, предусмотрено право на предоставление вне очереди и без проведения аукциона земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома в любом ином населенном пункте Республики Беларусь с выплатой денежной компенсации (о которой указано выше).

В соответствии с Положением о порядке реализации имущественных прав граждан и организаций при изъятии у них земельных участков, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 2 февраля 2009 г. № 58 (далее Указ № 58), при сносе дома, кроме реализации указанных выше прав, исполком обязан компенсировать расходы, связанные:

- с переездом, в том числе с изменением места жительства в пределах Республики Беларусь;
- с оформлением права собственности на предоставляемый жилой дом (квартиру);
- с оформлением документов в отношении земельного участка, предоставляемого взамен изымаемого, и прав на него;
- с возмещением убытков [4].

Собственником может быть реализован по выбору только один из вариантов компенсации: новая квартира или денежная компенсация за сносимый дом; получение нового дома (строительство нового дома) или перенос старого дома на новое место.

В случае выбора собственником права на получение в собственность квартиры типовых потребительских качеств ему предоставляется квартира типовых потребительских качеств, общая площадь которой должна быть не менее общей площади подлежащего сносу жилого дома (квартиры) либо с согласия собственника может быть менее общей площади подлежащего сносу жилого дома (квартиры), но не менее общей площади, определяемой из расчета не менее 15 кв. м на собственника и на каждого члена его семьи, зарегистрированного по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире).

В целях предотвращения злоупотреблений со стороны граждан Указ № 58 устанавливает ограничения, связанные в таких случаях с регистрацией по месту жительства в подлежащих сносу жилых домах (квартирах). Так, при определении размера общей площади не учитываются наниматели и граждане, которым предоставлено право владения и пользования жилым домом (квартирой) после получения копии решения (выписки из решения) о предстоящем изъятии земельного участка (за исключением собственника и проживающих в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как собственника, так и членов его семьи, которым в установленном порядке предоставлено право владения и пользования жилым помещением). Следует отметить, что для получения общей площади жилого помещения на указанных граждан необходимым условием является не только факт вселения в жилое помещение, подлежащее сносу, в установленном порядке (т.е. регистрация по месту жительства), но и непосредственно факт их проживания в данном жилом помещении.

Таким образом, в ЖК Республики Беларусь предусмотрено возмещение понесенных убытков. Необходимо отметить, что в ЖК Республики Беларусь не предусмотрено, что за квартиру полагается квартира, а за дом – дом. Однако собственнику предоставлено право выбора способа обеспечения своих прав.

Прекращение жилищных правоотношений для собственника возникает и в случае выселения из жилого помещения, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом, а также в связи с введением военного либо чрезвычайного положения. В настоящее время в отношении частного жилищного фонда применение данной нормы является не вполне однозначным, так как она закреплена в разделе «Общие положения» ЖК Республики Беларусь 2012 г., т.е. должна носить общий характер (распространять свое действие на жилые помещения государственного и частного жилищного фонда). Однако, на наш взгляд, усматривается привязка данной нормы к государственному жилищному фонду. Аналогичная норма содержалась

в ЖК Республики Беларусь 1999 г. в разделе «Государственный жилищный фонд», а в разделах «Общие положения» и «Частный жилищный фонд» содержались нормы о порядке выселения при данных условиях (административный, по постановлению прокурора) и подробно регламентировалось выселение.

В действующем ЖК Республики Беларусь указанная выше общая норма может толковаться применительно к разным жилищным фондам следующим образом:

1) Если жилое помещение принадлежит государственному жилищному фонду, то при наличии соответствующих оснований (аварийное состояние жилого помещения, угроза его обвала, введение военного или чрезвычайного положения) граждане будут выселены по постановлению прокурора в предоставленные местными исполнительными и распорядительными органами за счет собственника жилищного фонда, т.е. за счет государственных средств в другие жилые помещения. Следовательно, это разновидность выселения с предоставлением другого жилого помещения.

2) В отношении частного жилищного фонда данную норму сложно применить, так как в соответствии с ней получается, что граждане будут выселены в другие жилые помещения за счет средств собственника жилищного фонда, т.е. за свой счет.

Следовательно, вести речь о выселении с предоставлением другого жилого помещения не представляется возможным.

Таким образом, предложением будет уточнение нормы, содержащейся в ст. 89 ЖК Республики Беларусь, и изложением части 1 данной статьи в следующей редакции:

Граждане в административном порядке по постановлению прокурора подлежат выселению из жилых помещений, находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом, в предоставленные местными исполнительными и распорядительными органами другие жилые помещения.

В ЖК закреплено, что признание жилых помещений не соответствующими санитарным, техническим требованиям и непригодными для проживания возможно, если они пострадали ввиду чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма. Следовательно, только при таких обстоятельствах граждане-собственники должным образом реализуют свои жилищные права. Однако ЖК Республики Беларусь 1999 г. содержал норму, в соответствии с которой при утрате жилого помещения, его собственнику предоставлялось государством другое жилое помещение в собственность без указания конкретных причин.

Для обеспечения жилищных прав граждан-собственников предлагаем внести изменения в ст. 159 и ст. 160 ЖК Республики Беларусь и изложить их в следующей редакции:

Статья 159. Права граждан и организаций при утрате жилого дома.

В случае признания жилого дома, принадлежащего гражданам и (или) организациям на праве собственности, не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, аварийным или грозящим обвалом, а также вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма гражданам и (или) организациям предоставляются права, предусмотренные статьей 158 ЖК.

Статья 160. Права граждан и организаций при утрате квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме.

Если гражданину или организации принадлежит на праве собственности квартира, находящаяся в многоквартирном или блокированном жилом доме, не соответствующая установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, признанная аварийной или грозящей обвалом, а так же, вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, признанная в установленном порядке непригодной для проживания, по решению местного исполнительного и распорядительного органа предоставляется следующее: гражданам — в собственность жилое помещение типовых потребительских качеств, равноценное по благоустройству и по общей площади не менее ранее занимаемого жилого помещения, либо по их выбору выплачивается денежная компенсация, предусмотренная абзацем 3 п. 1 ст. 158 ЖК; организациям — денежная компенсация, предусмотренная абзацем 3 п. 1 ст. 158 ЖК.

Противоположным основанием прекращения жилищных правоотношений для собственника является отчуждение жилых помещений на добровольной основе. В соответствии с законодательством Республики Беларусь отчуждение жилых помещений совершается путем различных сделок (купли-продажи, мены, обмена, дарения, пожизненного содержания с иждивением). В ЖК Республики Беларусь внимание уделено лишь передаче владения и (или) пользования жилым помещением другому лицу. При этом не идет речь о договорах, юридическим последствием которых является переход права собственности на жилое помещение, поскольку переход права собственности на жилые помещения – это предмет регулирования в большей степени гражданского, а не жилищного законодательства, и содержится в ГК Республики Беларусь.

В ЖК Республики Беларусь 2012 г. содержатся нормы, определяющие объекты сделок по отчуждению жилых помещений – жилых домов, квартир (доли в праве собственности на жилые дома, квартиры) [2, ст. 72].

Кроме отчуждения жилого помещения, в качестве правомочия собственника по распоряжению жилым помещением, и, как следствие, прекращение жилищных правоотношений следует отнести перевод жилого помещения в нежилое по заявлению собственника.

По общему правилу, изложенному в ст. 21 ЖК Республики Беларусь 2012 г., жилое помещение, признанное в порядке, установленном законодательством, не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, в случае невозможности устранения такого несоответствия может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном ЖК Республики Беларусь [2].

Однако существует возможность перевода жилого помещения, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, по решению уполномоченного органа на основании заявления собственника, а также с учетом других требований, предусмотренных законодательством.

Так, по решению районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе, многоквартирный жилой дом либо жилые помещения в таком доме, жилые помещения в блокированном жилом доме, а также жилые помещения, расположенные на первом этаже многоквартирного жилого дома, могут быть переведены в нежилые с соблюдением правил градостроительства, природоохранных, санитарных, противопожарных и иных требований технических нормативных правовых актов.

Предусмотрен перечень, по положениям которого может быть принято решение об отказе в переводе. Среди них:

- собственником жилого помещения – (гражданином) не представлены документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь, либо представлены документы, в которых содержатся недостоверные сведения;
- доступ в жилое помещение многоквартирного жилого дома невозможен без использования вспомогательных помещений или технически невозможно оборудовать такой доступ;
- право собственности на жилое помещение обременено правами третьих лиц и не имеется их согласия на перевод этого жилого помещения в нежилое;
- жилое помещение не является изолированным;
- перевод жилого помещения в нежилое не соответствует правилам градостроительства, природоохранным, санитарным, противопожарным и иным требованиям технических нормативных правовых актов и др.

Хотим отметить, что критерий этажности применен только в отношении многоквартирного жилого дома, однако исходя из определений, данных ЖК Республики Беларусь, относительно других возможных объектов перевода о количестве этажей в них не упоминается.

Исходя из вышесказанного, *предлагаем предусмотреть возможность перевода жилых помещений независимо от этажности при условии, что расположенное этажом ниже помещение находится в составе нежилых помещений.* Подобная норма содержится в действующем ЖК РФ, следовательно, идя по пути гармонизации законодательства Союзного государства развития Договора о равных правах и свободах граждан Беларуси и России 1998 г., предлагаем ч. 2 ст. 21 ЖК Республики Беларусь 2012 г. изложить в следующей редакции:

По решениям районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе, принятым не позднее пятнадцати дней со дня подачи заявления собственником, а в случае запроса документов и (или) сведений из иных государственных органов, других организаций — не позднее одного месяца, многоквартирный жилой дом либо жилые помещения в таком доме, жилые помещения в блокированном жилом доме, а также жилые помещения, расположенные на первом этаже многоквартирного жилого дома или выше первого этажа, при условии, что помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми, могут быть переведены в нежилые с соблюдением правил градостроительства, природоохранных, санитарных, противопожарных и иных требований технических нормативных правовых актов.

Рассматривая перевод жилого помещения в нежилое как правомочие собственника по распоряжению жилым помещением, пришли к выводу, что перевод не прекращает права собственности (помещение остается в собственности, меняется его назначение), но жилищные отношения на основании такого перевода прекращаются.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что в соответствии с законодательством Республики Беларусь собственники, являясь субъектами прекращения жилищных правоотношений, вынуждены в отдельных случаях выселяться из жилых помещений в принудительном порядке, кроме того, нормативное регулирование выселения из жилого помещения требует совершенствования с целью наиболее полного обеспечения права на жилище.

Литература

1. Конституция Республики Беларусь от 15 марта 1994 г. № 2875-XI (с изм. и доп.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 1999. – № 1. – Рег. № 1/0.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь : Кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-3 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – 2012. – 2/1980.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации : Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г., № 188-ФЗ [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/popular/housing/> – Дата доступа : 25.10.2013.
4. О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд : Указ Президента Республики Беларусь от 2 февраля 2009 г. № 58 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2009. – № 32. – 1/10444.

Гомельский государственный
университет им. Ф. Скорины

Поступила в редакцию 10.03.2014