Правовое регулирование прав и обязанностей собственника жилого помещения

Киреев Андрей Серафимович
E-mail: sirafimovitch.andrei@yandex.ru

Жилищным правам и обязанностям, а также жилищным правоотношениям посвящена большая часть норм жилищного и гражданского законодательства. В данной статье сделана попытка анализа прав и обязанностей собственника жилого помещения, а также трудностей связанных с их осуществлением.

Норма, регулирующая основания возникновения жилищных прав и обязанностей, содержится в ст. 10 ЖК РФ. Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

В соответствии с ГК РФ и ЖК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования. Не вызывает сомнений утверждение, что жилые помещения предназначены для проживания граждан. Гражданин является собственником жилого помещения, он может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Представляется, что одной из проблем осуществления прав собственником жилого помещения — это проблема соблюдения назначения и пределов использования жилого помещения.

ЖК РФ установил правило, согласно которому правомочия собственника должны осуществляться в соответствии с назначением и пределами использования жилого помещения, установленными ЖК РФ.

Не вызывает сомнений, что пределы использования такого помещения, предусмотрены в ст. 17 ЖК РФ.

Жилое помещение предназначено для проживания граждан (ч. 1 ст. 17 ЖК РФ).

В приведенной норме ч. 1 ст. 17 ЖК РФ по сути воспроизводится норма п. 2 ст. 288 ГК РФ, которая устанавливает назначение жилых помещений: они предназначены для проживания граждан.

В отличие от ЖК РСФСР 1983 г. (ст. 7), ЖК РФ в данном случае не акцентируется внимание на том, что жилые помещения предназначены для постоянного проживания граждан.

Это правильно, поскольку проживать в жилом помещении граждане могут как постоянно, так и временно, обладая неоспоримым конституционным правом на свободу передвижения.

В соответствии с ч. 2 ст. 17 ЖК РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

В судебной практике нередки проблемы, связанные с тем, что собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением с учетом ограничений,

предусмотренных ЖК РФ, ему принадлежит право предоставлять во владение и (или) в пользование указанное жилье гражданину или юридическому лицу.

Если жилое помещение предоставляется гражданину, то в этом случае основанием будут являться договор найма и другие законные основания. Если оно предоставляется юридическому лицу, то основанием будут являться договор аренды и иное законное основание.

Обязанности собственника жилых помещений являются предметом исследования в связи с неоднозначностью их практического применения. В соответствии со ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания принадлежащего ему жилого помещения, это означает, что он несет расходы и обязанности, связанные с содержанием жилого помещения и поддержанием его в надлежащем состоянии.

В качестве обязанностей собственника жилых помещений можно выделить следующие:

1) поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;

2) соблюдать права и законные интересы соседей;

3) выполнять правила пользования жилыми помещениями;

4) соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (бережно относиться к соответствующему оборудованию, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования и т.д.).

Представляется необходимым выделить следующие проблемы, которые нередко возникают на практике при определении расходов и обязанностей, связанных с содержанием жилого помещения.

Если объектом собственности является квартира в многоквартирном доме, необходимо помнить, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Собственник квартиры в таком случае участвует в несении расходов на ремонт коммуникаций, оборудования, мест общего пользования дома и т.д.

Если объектом собственности является комната в коммунальной квартире, то он участвует в содержании общего имущества собственников комнат в этой квартире и общего имущества дома в целом.

Поэтому можно отметить, что неисполнение данных обязанностей соответствует термину «бесхозяйственное обращение с жильем». Последствием этого является предупреждение, вынесенное органом местного самоуправления собственнику и содержащее предписание об устранении выявленных нарушений.

Если предписание органа местного самоуправления не будет исполнено, то в соответствии со ст. 293 ГК РФ 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. Данное правило также вызывает ряд проблем не только в правоприменительной практике, но и служит основанием для появления различных дискуссий в теоретических исследованиях.