



Особенности жилищных правоотношений заключаются как в специфике объекта, так и в регламентации их совершения. Жилище имеет строго целевое назначение. Оно предназначено исключительно для проживания граждан. Следовательно, правоотношения по поводу жилых помещений имеют определенные законом пределы. Основания возникновения, изменения и прекращения жилищных правоотношений содержится в актах гражданского законодательства. Вместе с тем в актах жилищного законодательства также есть большое количество норм, регулирующих те ли иные основания (например, прекращение договора социального найма жилого помещения, выселение, договор обмена и т.п.).

Для правильного применения правовых норм, регулирующих сделки, в которых в качестве объекта выступает жилое помещение, необходимо проводить черту между гражданским и жилищным законодательством. Гражданское законодательство регулирует вопросы, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями, лишь тогда, когда жилье является предметом экономического оборота. Отношения, связанные с использованием жилища, его эксплуатацией, и целый ряд других вопросов регулируются жилищным законодательством. Нельзя не отметить то обстоятельство, что Конституция Российской Федерации относит к разной компетенции гражданское законодательство, с одной стороны, и жилищное - с другой.

Основная часть

Как правило, прекращение жилищных правоотношений собственниками, являются сделками. В работе будут рассмотрены наиболее важные из них.

Бесспорно, самой распространенной сделкой, направленной на отчуждение и приобретение жилья, является договор купли-продажи жилого помещения. По такому договору продавец обязуется передать в собственность покупателя квартиру или другое жилище, а покупатель обязуется принять жилое помещение и уплатить за него определенную денежную сумму.

В качестве сторон по данному договору могут выступать граждане, юридические лица и муниципальные образования. По общему правилу продавцом в договоре купли-продажи выступает собственник жилой площади²⁹.

В отличие от прежнего законодательства Гражданский кодекс Российской Федерации ограничивается простой письменной формой заключения договора продажи путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 550).

Гражданский кодекс не предусматривает обязательное нотариальное оформление договора продажи (как, впрочем, и мены, и дарения) недвижимого имущества. Вся нагрузка по соблюдению законодательства при оформлении соответствующих соглашений ложится на учреждения юстиции - органы государственной регистрации.

Договор обязательно должен содержать характеристику продаваемого жилого помещения: полный адрес, количество комнат, общую площадь (на практике указывают и жилую площадь). При отсутствии этих данных договор считается незаключенным. Представляется, что для квартир необходимо указывать и этаж продаваемого жилья.

Некоторое исключение из общего правила, изложенного в части первой ГК, предусматривается в отношении цены продаваемого жилья и другой недвижимости. Согласно ст. 555 при отсутствии условия о цене договор купли-продажи жилого помещения считается незаключенным.

Для более полной защиты прав покупателей независимо от того, юридическое это лицо или физическое, в ГК (ст. 556) установлено правило, по которому передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. При этом, если иное не предусмотрено договором, обязательство передать жилище считается исполненным после вручения его покупателю и подписания соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче жилья на условиях, предусмотренных договором, считается отказом продавца от исполнения обязанности передать жилое помещение, а покупателя - его принять. Само по себе принятие покупателем жилого помещения, не соответствующего условиям договора, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Достаточно четко Гражданский кодекс урегулировал отношения, связанные с земельным участком при продаже находящейся на нем недвижимости. Из ст. 552 ГК следует, что одновременно с передачей права собственности на жилой дом

передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этим жилищем и необходима для ее использования. При этом виды права на земельный участок могут быть различны³⁰.

Во-первых, если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый дом, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды на соответствующий земельный участок.

Во-вторых, если продавец не является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый жилой дом, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец дома.

Гражданский кодекс Российской Федерации вводит специальную норму, устанавливающую особенности продажи жилых помещений, если в них проживают граждане, имеющие на это жилище самостоятельное право пользования. Например, когда происходит переход права собственности на жилое помещение, в котором остаются проживать члены семьи продавца, они согласно ст. 292 ГК сохраняют право пользования этим жилищем. Это возможно и при отчуждении жилого помещения, приобретенного по рентному договору, существенным условием которого было проживание отчуждателя на данной площади. В ст. 558 ГК устанавливается, что существенным условием договора продажи жилого помещения, в котором проживают лица, сохраняющие право пользования им после его приобретения покупателем (например, члены семьи собственника), является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

С расширением рынка недвижимости в жилищной сфере широкое распространение получил договор мены жилого помещения. В соответствии со ст. 567 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность один товар в обмен на другой. По такому договору собственник жилого помещения может обменять принадлежащее ему жилище на любое имущество, которое не изъято из гражданского оборота. Например, на другое жилье, автомобиль, гараж, предприятие, ювелирное изделие, ценные бумаги и т.п.

Если происходит мена одного жилища на другое, то каждый участник договора обладает правом собственности на обмениваемое помещение, при этом каждый из участвующих в договоре считается продавцом жилого помещения, которое он

передает, и покупателем жилища, которое он получает. В связи с этим договор мены имеет много общего с договором купли-продажи. При мене жилье обменивается на какое-либо имущество (в данном случае на жилье), а при купле-продаже жилое помещение также обменивается, только на деньги. Правовое регулирование отношений по договору мены осуществляется по тем же правилам, что и в договоре купли-продажи (предмет, форма, переход права собственности, права и обязанности сторон и т.п.).

действующее российское законодательство не содержит единой обобщающей нормы, регламентирующей порядок и основания прекращения ограниченных вещных прав граждан по пользованию чужими жилыми помещениями.

Жилищный кодекс России внес некоторые изменения в правовой статус граждан, пользующихся жилыми помещениями на основании ограниченных вещных прав. Помимо прочего, ЖК РФ затрагивает вопросы прекращения прав пользования чужими жилыми помещениями.

К ограниченным вещным правам граждан по пользованию чужими жилыми помещениями относятся:

- права членов семьи собственника жилья (ст. 292 ГК РФ);
- права отказополучателей, которым в соответствии с завещательным отказом предоставлено право пользования жилым помещением (ст. 1137 ГК РФ);
- права получателей ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, содержащего условие о том, что у получателя ренты возникает право проживания в передаваемом по договору жилом помещении (ст. 602 ГК РФ)¹⁰⁴.

Анализируя действующее законодательство, можно выделить следующие основания прекращения вещных правоотношений по пользованию чужими жилыми помещениями.

Первым таким основанием является смерть управомоченных лиц. Эти права носят строго личный характер и, следовательно, не могут быть переданы иному лицу. Исключение из данного правила составляют случаи, когда в завещании, установившем право пользования жилым помещением, отказополучателю подназначен в соответствии со статьей 1138 ГК РФ другой отказополучатель¹⁰⁵.

Вторым основанием прекращения прав указанных лиц является соединение в одном лице собственника жилого помещения и субъекта ограниченного вещного

права пользования жильем. К этому же основанию относятся и случаи расторжения договоров пожизненного содержания с иждивением с возвращением получателю ренты обремененного жилого помещения.

Прекращаются права пользования чужим жильем и по истечении срока, на который они были установлены. Такой срок может быть предусмотрен завещанием или соглашением между собственником жилья и членом его семьи.

Следующее основание - отказ управомоченного лица от принадлежащего ему права. Отказ может быть выражен как в одностороннем порядке субъектом права, так и в виде двухстороннего соглашения последнего с собственником.

Отказ может быть совершен в устной, в простой письменной форме либо может быть нотариально удостоверен. Необходимо учитывать, что в том случае, если указанный отказ состоялся в устной форме, впоследствии в случае возникновения спора собственнику будет достаточно сложно доказать, что такой отказ действительно имел место. Указанное обстоятельство говорит в пользу совершения отказа от вещных прав пользования жильем в простой письменной форме или с нотариальным удостоверением.

К отказу от прав пользования приравнивается и выезд управомоченного лица на другое постоянное место жительства в другой населенный пункт или в другое жилое помещение в том же населенном пункте. «В данном случае может быть по аналогии применена норма ч. 2 ст. 89 ЖК РСФСР, согласно которой «в случае выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место договор найма считается расторгнутым со дня выезда»... В данном случае собственник может заявить требование о признании этих лиц утратившими право пользования жилым помещением»¹⁰⁶.

При этом необходимо учитывать, что впоследствии недобросовестный выбывший субъект права пользования жильем может предъявить иск о вселении его в жилое помещение, указав, что выезд имел временный характер. И, наоборот, в случае выезда субъекта права на другое временное место жительства недобросовестный собственник обремененного жилого помещения может подать иск о признании лица утратившим право пользования жильем в связи с выездом на другое постоянное место жительства. Доказать впоследствии, что выезд имел временный или, напротив, постоянный характер, сложно обеим сторонам. Это приводит к принятию судами противоречивых решений по данной категории дел. Сказанное позволяет рекомендовать собственникам обремененных жилых помещений

требовать от лиц, переезжающих на другое постоянное место жительства, письменного подтверждения этого факта.

Право пользования жилым помещением может быть прекращено и по инициативе получателя ренты, например, при помещении его в стационарное учреждение органов социальной защиты населения. Поскольку лица, находящиеся в данных учреждениях, находятся на полном обеспечении, изменяется содержание обязанности плательщика по предоставлению содержания получателю ренты. В этом случае стороны с учетом конкретных обстоятельств должны пересмотреть объем предоставляемого плательщиком ренты содержания.

Помимо указанных обстоятельств, право пользования чужим жильем прекращается в случае уничтожения жилого помещения либо в том случае, если жилое помещение пришло в негодность настолько, что проживание в нем граждан стало невозможным.

Основаниями прекращения ограниченных вещных прав пользования жильем могут быть и некоторые случаи перехода права собственности на жилое помещение.

Часть 3 ст. 216 ГК РФ, являясь общей нормой, распространяющейся на все виды вещных прав, как поименованные в ст. 216, так и нет, гласит, что переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество. Специальные нормы, предусмотренные ч. 2 ст. 292, ч. 1 ст. 586 и ч. 2 ст. 1137, также содержат указание на то, что переход права собственности на обремененное жилое помещение не является основанием для прекращения прав на него, соответственно, членов семьи собственника жилого помещения, получателей ренты, отказополучателей.

Как следует из содержания ст. 235 ГК РФ, право собственности, в том числе и на жилое помещение, прекращается при отчуждении собственником жилого помещения, отказе собственника от права собственности, принудительном отчуждении жилого помещения у собственника в случаях, предусмотренных законом.

Принудительное отчуждение жилого помещения у собственника может иметь место при сносе принадлежащего гражданину на праве собственности жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, сносе дома, в котором находятся приватизированные гражданами квартиры, реквизиции жилого помещения, конфискации жилого помещения, обращении взыскания на жилое помещение по обязательствам

собственника.

В случае сноса жилого дома, принадлежащего гражданину на праве собственности, собственнику такого дома, членам его семьи, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этом доме, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда. По желанию таких граждан им обеспечивается вместо предоставления квартир возможность внеочередного вступления в члены жилищно-строительных кооперативов и получения в них квартир. В указанном случае права пользования прекращаются вместе с прекращением права собственности на жилой дом. Однако по желанию граждан принадлежащие им жилые дома, подлежащие сносу, могут быть перенесены и восстановлены на новом месте либо может быть построен аналогичный дом. В этом случае право пользования сохраняется в перенесенном доме.

При сносе дома, в котором находятся приватизированные гражданами квартиры, собственникам квартир с их согласия предоставляется равноценное жилое помещение на праве собственности или иная компенсация. Ограниченные вещные права пользования жильем в этом случае должны быть "перенесены" на новое жилое помещение, полученное собственником взамен изъятого.

В случае реквизиции жилого помещения права пользования прекращаются, однако в случае последующего возврата собственнику сохранившегося и пригодного для проживания жилого помещения права пользования должны быть восстановлены.

Конфискация жилого помещения приводит только к перемене собственника и, таким образом, в силу статей 216, 292, 586 и 1137 ГК РФ ограниченные вещные права пользования жильем не прекращает.

Обращение взыскания на жилое помещение по обязательствам собственника также не прекращает вещные права по пользованию чужими жилыми помещениями, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Действующее законодательство предусматривает только одно исключение из данного правила. Собственник жилого дома или квартиры, которые приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилья, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, в случае утраты права собственности на такие жилой дом или квартиру в результате обращения взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализации этого имущества,

а также совместно проживающие с ним члены семьи (бывшие члены семьи) обязаны освободить такой жилой дом или квартиру по требованию нового собственника жилого дома или квартиры.

Кроме вышеуказанных оснований, по общему смыслу норм жилищного законодательства¹⁰⁷ вещное право пользования чужим жильем может быть прекращено также решением суда о выселении управомоченных лиц в соответствии со статьей 91 Жилищного кодекса РФ по требованию собственника, если они систематически разрушают или портят жилое помещение, используют жилое помещение не по назначению, систематическим нарушением правил проживания делают невозможным дальнейшее проживание с ними других лиц в одной квартире или доме, если меры предупреждения и иного воздействия оказались безрезультатными.

Дела, рассматриваемые судами на основании ст. 91 ЖК РФ, как и ст. 293 ГК РФ, представляют сравнительно большую редкость. Как указывает Л.В. Щенникова: "... Можно констатировать: суды сегодня "не решаются", "не отваживаются" лишать граждан ни такого ограниченного вещного права, как право проживания... ни тем более права собственности на жилое помещение... При этом, думается, нельзя абсолютизировать защиту частных прав и частного интереса, не видя здесь интересов других лиц, не проводя общегосударственную политику пресечения противоправных деяний, по сути, злоупотреблений своими гражданскими правами"¹⁰⁸.

Таким образом, основания прекращения ограниченных вещных прав по пользованию чужими жилыми помещениями можно классифицировать на общие для всех субъектов указанных прав и специальные для членов семьи собственника, отказополучателей и получателей ренты.

Общими основаниями прекращения вещных прав по пользованию чужими жилыми помещениями являются:

- 1) смерть субъекта ограниченного вещного права;
- 2) истечение срока, на который данное право было установлено;
- 3) гибель (уничтожение) жилого помещения;
- 4) отказ субъекта от принадлежащего ему права;
- 5) соединение в одном лице собственника и управомоченного лица;

б) выселение в случаях, предусмотренных статьей 91 Жилищного кодекса РФ.

Указанные основания должны быть представлены в законодательстве единым замкнутым перечнем.

Заключение

Жилищные правоотношения это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и т.д.

В результате регулирования нормами жилищного права общественных отношений они приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями. Этим понятием, охватывается широкий круг правоотношений, классифицируемый различными учеными по-разному в зависимости от того, что они понимают под жилищным правом: институт гражданского права, подотрасль или комплексную отрасль права.

Анализируя гражданское и жилищное законодательства законодательство Российской Федерации можно их выделить и классифицировать по различным основаниям.

В зависимости от юридического факта являющегося основанием прекращения жилищного правоотношения:

события (пожар, наводнение, другие обстоятельства в результате которых жилище прекращает существование);

действия (прекращение договора социального найма, купля-продажа, и т.д.)

административные или судебные акты (выселение, переселение и т.п.).

В зависимости от отрасли правового регулирования выделяют следующие основания:

основания, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации (купля-продажа, мена, рента и т.п.);

основания, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации (прекращение договора социального найма, обмен, выселение и т.д.).

В зависимости от относимости прекращения жилищного правоотношения к сделкам:

являющиеся сделками;

сделками не являющиеся.

В зависимости от принадлежности жилищного помещения можно выделить следующие основания:

прекращение правоотношения собственником;

прекращение правоотношения лицом, не являющимся собственником;

прекращение правоотношения лицом, обладающим ограниченными вещными правами на жилое помещение.

Основания прекращения жилищных правоотношений достаточно регламентированы в российском законодательстве, хотя прямо не определены в законе, что следует отметить как недостаток действующего законодательства.

Анализ гражданского и жилищного законодательства показывает, что такие основания содержатся как в Гражданском, так и в Жилищном кодексе Российской Федерации. Указанные основания должны быть представлены в законодательстве единым замкнутым перечнем.

Законодательство РФ должно быть дополнено нормой, предусматривающей общие основания прекращения жилищных правоотношений. За основание возможно принять одну из предложенных классификаций.

Жилищный кодекс РФ должен включить норму, согласно которой прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения не будет являться основанием прекращения права пользования этим помещением бывшими членами семьи. Гражданский же кодекс должен сохранить норму, согласно которой переход права собственности на жилое помещение к другому лицу не является основанием прекращения прав пользования этим помещением членами семьи бывшего собственника.