

Монгуш Милан Роланович
Студент 4 курса юридического факультета
Тувинского государственного университета
Республика Тыва, г. Кызыл, Российская Федерация.
Научный руководитель: Монгуш Азияна Сарыг-ооловна
И.о. зав. кафедрой УПиП, к.ю.н., доцент
Тувинского государственного университета
Республика Тыва, г. Кызыл, Российская Федерация.

ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ КОНСТИТУЦИОННОГО ПРАВА ГРАЖДАН НА ЖИЛИЩЕ

Аннотация: В соответствии со статьей 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище. На современном этапе право на приобретение жилища можно реализовать разными способами: путем приобретения готового жилья на вторичном рынке, путем участия в жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах, путем заключения договора об участии в долевом строительстве и т.д. Однако на сегодняшний день все большее распространение приобретает приобретение гражданами не квартир, а так называемых «апартаментов», составляющих единый объект недвижимости. В связи с этим представляет интерес рассмотрение понятия «апартаменты» и их правового режима.

*Mongush Milan Rolanovich, a 4th-year student of the Faculty of Law of
Tuva State University, Republic of Tyva, Kyzyl, Russian Federation.*

PROBLEMS OF REALIZATION OF THE CONSTITUTIONAL RIGHT OF CITIZENS TO HOUSING

Abstract: In accordance with article 40 of the Constitution guarantees citizens the right to housing. At the present stage the right to purchase the dwelling can

be implemented in different ways: through the acquisition of housing on the secondary market, through participation in housing construction and housing accumulating cooperatives, by the conclusion of the agreement on participation in share participation construction etc. to date, However, becoming increasingly acquisition of the citizens not apartments, and the so-called «apartment» of a real estate object. In this connection there is an interest of consideration of the concept of «apartments» and their legal regime.

Keywords: the right to housing, the constitutional right to housing, the realization of housing rights, those in need of housing.

Конституция РСФСР 1978 г. впервые закрепила право на жилище как одно из самых важных конституционных прав граждан. Согласно данной Конституции, государство гарантировало жилище всем гражданам и являлось монополистом в жилищной сфере, главным землевладельцем, а также инвестором всего жилищного строительства страны. С принятием Конституции в 1993 г. конституционное право граждан на жилище осталось одним из самых важных социально-экономических прав. Но, согласно редакции новой Конституции, государство снимает с себя обязательства по обеспечению всех граждан жильём, а всю ответственность возлагает на самого человека. Теперь основанная обязанность государства в механизме реализации конституционного права на жилище – это способствование осуществлению этого права: «Органы государственной власти и органы местного самоуправления создают условия для осуществления права на жилище, поощряют жилищное строительство». Несомненно, только практическое осуществление прав человека подтверждает реальность действующих законодательных норм, обеспечивает достойный уровень жизни каждого человека и общества в целом. Однако конституционный механизм реализации прав на жилище до сих пор не является достаточно эффективным. Эта проблема существовала

ещё до принятия нового Жилищного кодекса, о чём свидетельствуют труды С. И. Аскназий, П.В. Крашенинникова, Э.Б. Лыкова, Л.М. Пчелинцевой, П.И. Седугина, В.Р. Скрипко и других авторов. Однако исследования, проведённые ими, основывались на ранее действовавшем Жилищном кодексе РСФСР, и сегодня их положения утратили свою актуальность. Многогое меняется в жилищном праве как на федеральном, так и на региональном и муниципальном уровнях. Новый этап в развитии жилищных отношений возник вместе с принятием 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ Жилищного кодекса, который вступил в действие с 1 марта 2005 г.

В настоящее время наиболее значимыми диссертационными исследованиями, затрагивающими проблемы реализации современного конституционного права граждан на жилище, являются работы Т.П. Водкиной, Э.В. Голоманчук, М.А. Долгошеева, Б.Е. Стрельцына, Р.А. Герасимова, М.Ю. Матинской и др. В современной России жилищный вопрос является самой актуальной проблемой, с которой сталкиваются граждане. Далеко не всем новым семьям родители могут оказать содействие в покупке жилья, а самостоятельно получить доступ на рынок жилья – задача трудновыполнимая.

В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры) и комната.

При этом квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещенийного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Необходимой характеристикой квартиры является функциональное назначение: она предназначена для проживания граждан (п.1 ст. 17 Жилищного кодекса РФ). Согласно п. 2. ст. 15 Жилищного кодекса РФ жилым является изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания, т.е. отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Из этого следует выделить три квалифицирующих признака жилого помещения: функциональное назначение – для проживания, пригодность для постоянного проживания и соответствие установленным правилам. В отношении первых двух признаков следует отметить, что апартаменты как средства размещения граждан наряду с гостиницами имеют такое же функциональное назначение – предназначены для проживания. Только возникает вопрос: они предназначены для постоянного проживания или временного пребывания, поскольку в п. 2 ст. 15 ЖК РФ речь идет о постоянном проживании. Конечно, такие помещения, как апартаменты (как и гостиницы), по логике должны использоваться не для постоянного проживания, а для временного пребывания (нахождение в командировке, на отдыхе, лечении). Поэтому можно сделать вывод, что при строительстве объекта недвижимости, разрешение на строительство которого получено как для комплекса апартаментов, апартаменты в его составе предназначены были не для постоянного проживания.

В отношении третьего признака необходимо указать, что требования, которым должно отвечать жилое помещение, установлены Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 “Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции”. Жилое помещение должно отвечать санитарным правилам (планировка, освещенность, воздухообмен, уровень шума и прочее согласно Федеральному закону от

30.03.1999 № 52-ФЗ “О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения и техническим требованиям (стационарность сооружения, наличие вспомогательных помещений и др. согласно Федеральному закону от 30.12.2009 № 384-ФЗ “Технический регламент о безопасности зданий и сооружений”). Установление соответствия помещения требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, представляет собой достаточно сложный процесс. В случае, когда в установленном законом порядке возводится жилой дом (здание) и вводится в эксплуатацию, такого акта, как признание данного дома (помещений, в нем находящихся) жилым (жилыми), не требуется. Признание помещения жилым в этом случае ограничивается действиями, опосредующими ввод его в эксплуатацию (в том числе проверяется, соответствует ли оно требованиям, предъявляемым к жилым помещениям), государственный учет и государственную регистрацию права на него (как на жилое помещение). Следует заметить, что многоквартирные дома, в которых находятся апартаменты, могут быть построены с соблюдением санитарных и технических требований, а это может означать, что третий из рассматриваемых признаков жилого помещения фактически может иметься. При этом апартаменты как жилые помещения теоретически могут находиться в составе объекта недвижимости нежилого назначения. Ю.К.- Толстой, давая определение жилого помещения, указывал, что «...жилые помещения могут находиться не только в жилых домах, но и в иных строениях». Соответственно, если объект недвижимости – комплекс апартаментов - построен с соблюдением всех норм и правил, предусмотренных для жилых помещений, можно ли считать, что апартаменты в его составе являются жилыми помещениями? Думается, что если предположить, что помещения в виде апартаментов являются жилыми, то в этом случае возникает вопрос о том, к какому жилищному фонду данные помещения относятся? В соответствии с пунктом 2 статьи 19 Жилищного кодекса РФ в зависимости от формы

собственности жилищный фонд подразделяется на частный, государственный, муниципальный. При этом в зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на: жилищный фонд социального использования; специализированный жилищный; индивидуальный жилищный фонд; жилищный фонд коммерческого использования.

Очевидно, что апартаменты не относятся к жилищному фонду социального использования, поскольку они не относятся к государственному или муниципальному фонду. Кроме того, не могут являться апартаменты и специализированным фондом, поскольку в качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения только государственного и муниципального жилищных фондов, а также перечень видов жилых помещений очерчен в статье 92 Жилищного кодекса РФ и является закрытым (служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан; жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей).

Таким образом, формально-юридически апартаменты не являются жилыми помещениями и не относятся к жилищному фонду, но фактически граждане используют их для постоянного проживания. В связи с этим возникает вопрос о возможных неблагоприятных правовых последствиях для граждан при приобретении ими подобных «апартаментов». Если учитывать, что разрешение на строительство получено застройщиком для строительства объекта недвижимости - комплекса нежилых помещений

(апартаментов), значит данный объект недвижимости введен в эксплуатацию не как многоквартирный дом.

Думается, что есть большая вероятность признания подобного объекта недвижимости, включающего апартаменты, самовольной постройкой. Так, в статье 222 Гражданского кодекса РФ указаны три признака самовольной постройки, которой может являться жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество: 1) если подобное имущество создано на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами; 2) если создано без получения на это необходимых разрешений; 3) если имеют место существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил. В данном случае минимум первые два требования и не соблюдаются: объект недвижимости создан на земельном участке, не отведенном для строительства жилых помещений, объект недвижимости с входящими в него жилыми помещениями создан без получения необходимых разрешений. Последствием признания такого объекта недвижимости самовольной постройкой будет являться снос осуществившим ее лицом либо за его счет.

Однако такая позиция представляется неоднозначной по двум причинам. Во-первых, поведение застройщика формально правомерно: он получил разрешение на строительство объекта – комплекса с нежилыми помещениями и осуществил его строительство. Привлекая денежные средства от приобретателей, застройщик не скрывал, что отчуждает нежилые помещения. Недобросовестными, на первый взгляд, выглядят в данном случае как раз приобретатели, которые используют нежилое помещение как жилое.

Литература

1. Приказ Ростуризма от 21.07.2005 № 86 “Об утверждении Системы классификации гостиниц и других средств размещения”// Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 19.09.2005. № 38.
2. Приказ Минспорттуризма РФ от 25.01.2011 № 35 “Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы, пляжи”// Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 04.04.2011. № 14.
3. Постановление Госстандарта РФ от 26.09.2001 № 82 “О создании и государственной регистрации Системы добровольной сертификации услуг гостиниц и других средств размещения на категорию. Россия.0001.03УГ00”// Вестник Госстандарта России. 2001. № 11.
4. Приказ Минкультуры России от 03.12.2012 № 1488 “Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями”// Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 08.07.2013. № 27.
5. См.: Правила предоставления гостиничных услуг в РФ, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.06.1994 № 669 // СЗ РФ. 1994. N 8. Ст. 871.
6. Постановление Правительства РФ от 25.04.1997 № 490 “Об утверждении Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации”// Собрание законодательства РФ. 05.05.1997. № 18. Ст. 2153

7. См.: Кратенко М.В. “Гостиницы” в квартирах: к вопросу о пределах осуществления права собственности на жилое помещение // Туризм: право и экономика. 2010. № 1. С. 2 - 7.
8. См., например: Постановление ФАС Уральского округа от 23.08.2010 № Ф09-5956/ 10-С6 по делу № А50-3584/2010; Постановление ФАС Северо-Западного округа в от 30.10.2008 по делу № А56-5119/2008; Постановление ФАС Московского округа от 07.09.2009 № КА-А40/6263-09; решение Хостинского районного суда г. Сочи от 15.07.2011
9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Российская газета. 12.01.2005. № 1.
10. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 “Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции” // Российская газета. 10.02.2006. № 28. Думается, что поведение застройщика в рассматриваемом случае все-таки небезупречно, поскольку в нем можно отметить и злоупотребление правом, и действие в обход закона. Во-вторых, такой вывод о сносе всего объекта недвижимости является негуманным, нечеловеколюбивым, поскольку, несмотря на все юридические тонкости, граждане по сути решают свои жилищные проблемы, приобретая так называемые апартаменты, реализуют конституционное право на жилище (ст. 40 Конституции РФ).
11. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64 “Об утверждении Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях.
12. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ “Технический регламент о безопасности зданий и сооружений” // Российская газета. 31.12.2009. № 255.

13. См. подробнее пункт 7 комментария к ст 15. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2012. 620 с.

14. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. М.: ТК Велби, Изд-во “Проспект”, 2007. 176 с. С. 30. ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ КОНСТИТУЦИОННОГО ПРАВА ГРАЖДАН НА ЖИ