

наследниками по закону, и доля каждого из них составит 2 000 000.

В литературе подробно разрабатывался вопрос о допустимости отказа от обязательной доли в наследстве. Ученые-цивилисты, судебная практика придерживаются позиции о недопустимости направленного отказа от обязательной доли. В то же время в случае безусловного отказа от обязательной доли будет правильнее

говорить не о том, что обязательная доля переходит к наследникам по завещанию, а о том, что наследование по завещанию освобождается от ограничений. Нельзя согласиться с мнением В. К. Дронникова, считающего, что отказ от обязательной доли недопустим. Право на обязательную долю является именно правом, а не обязанностью, следовательно, отказ от этого права вполне возможен [6].

Библиографический список

1. Акимова, О. Н. Реализация прав на обязательную долю при оформлении наследства / О. Н. Акимова // Нотар. вестн. – 2007. – № 7. – С. 35–38.
2. Зайцева, Т. И. Наследственное право. Комментарий законодательства и практика его применения / Т. И. Зайцева, П. В. Крашенинников. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : Статут, 2009. – 557 с.
3. Казанцева, А. Е. Право на обязательную долю в наследстве / А. Е. Казанцева // Нотар. вестн. – 2013. – № 4. – С. 20–26.
4. Крайнова, Т. К. Обязательная доля в наследстве и проблемы, связанные с ее выделением / Т. К. Крайнова // Закон. – 2006. – № 11. – С. 34–37.
5. Лебедева, А. В. Доля в наследстве [Электронный ресурс] / А. В. Лебедева // Юрид. центр адвоката Олега Сухова. – Режим доступа: <http://portal-law.ru/articles/nasl/0213698555/> (дата обращения: 18.11.2014).
6. Лиманский, Г. С. Право на обязательную долю: актуальные вопросы теории и судебной практики / Г. С. Лиманский // Рос. судья. – 2006. – № 3. – С. 18–21.
7. Методические рекомендации по оформлению наследственных прав : утв. решением правления Федер. нотар. палаты, протокол от 27–28 февр. 2007 г. № 02/07 // Нотар. вестн. – 2007. – № 8. – С. 15.
8. Наследственное право : коммент. Гражд. кодекса Рос. Федерации : учеб.-практ. пособие / М. В. Телюкина ; Ин-т гос. и права РАН. – М. : Дело, 2002. – 215 с.
9. О судебной практике по делам о наследовании : постановление Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации от 29 мая 2012 г. № 9 // Рос. газ. – 2012. – 6 июня.

УДК 347.453.8

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ СТАТЬИ 53 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Some Problems of Applying Article 53 of the Housing Code of the Russian Federation

Е. А. Махиня – преподаватель кафедры гражданского права Омской юридической академии
E. A. Makhinya – Lecturer at the Civil Law Department of the Omsk Law Academy



Аннотация. В статье автором рассматривается правовая конструкция статьи 53 Жилищного кодекса РФ. Обозначаются недостатки данной нормы и предлагаются возможные способы их устранения.

The legal construction of Article 53 of the Housing Code of the Russian Federation is under consideration. The author outlines the drawbacks of the given norm and suggests possible means to overcome them.

Ключевые слова: *жилое помещение, социальный найм, намеренное ухудшение жилищных условий.*

Housing premises, social rent, deliberate deterioration of living conditions.

Согласно ч. 2 ст. 49 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилые помещения по договорам социального найма предоставляются малоимущим гражданам, признанным в установленном ЖК РФ порядке нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

Жилые помещения предоставляются данным категориям граждан в порядке очередности исходя из даты постановки на учет. При рассмотрении вопросов о постановке на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий правоприменителю необходимо руководствоваться ст. 53 ЖК РФ, регламентирующей правовые последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий. Данная статья гласит: «Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий».

Анализ данной нормы показывает, что ее применение возможно только в случае доказанности умысла лица на совершение действий, в результате которых оно может быть признано нуждающимся в жилых помещениях [1, с. 81–93; 8, с. 28–32]. Однако проблема в том, что ЖК РФ не содержит критериев, по которым действия граждан стоит квалифицировать именно как умышленное намеренное ухудшение жилищных условий. Более того, закон не дает ответа на вопрос, кто должен квалифицировать данные действия лица, а также обязано ли лицо, обращающееся за постановкой на учет, доказывать отсутствие умысла при совершении намеренных действий. Ведь в силу ст. 10 Гражданского кодекса РФ разумность и добросовестность действий участников гражданских правоотношений предполагаются, то есть их опровержение и, соответственно, установление в действиях граждан

признаков намеренного ухудшения жилищных условий возможны только в судебном порядке по заявлению соответствующего органа местного самоуправления.

На практике отсутствие достаточного регулирования порядка оценки намеренности действий приводит к тому, что органы местного самоуправления отказывают в постановке на учет всем, кто в течение пяти лет до обращения с заявлением о постановке на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилья по договорам социального найма совершил какие-либо действия (продажа жилья, регистрация по месту жительства заявителя нового жильца, переезд на новое место жительства и т. п.), вследствие которых уменьшилась обеспеченность жилой площадью, не оценивая причин и обстоятельств совершения указанных действий. То есть любые действия гражданина, повлекшие ухудшение жилищных условий, по мнению органов местного самоуправления, априори считаются недобросовестными, намеренными и направлены на приобретение права состоять на учете. Это влечет обоснованные жалобы граждан и последующие судебные разбирательства.

Так, прокурор Русско-Полянского района Омской области оспорил в суде решение администрации Русско-Полянского муниципального района Омской области 2011 г. об отказе в признании вдовы участника Великой Отечественной войны В. нуждающейся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, вынесенное по мотивам продажи последней жилого помещения в 2007 г. Администрация необоснованно посчитала указанные действия совершенными с намерением встать на учет, поскольку В. длительное время проживала в помещении, занимаемом на момент обращения с заявлением о постановке на учет, помещение же, проданное в 2007 г., приобретала для дочери, переезжавшей из Республики Казахстан, которая в этом помещении и проживала, за счет ее средств, сама она туда не селялась, реализация квартиры произведена

до издания Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2008 г. № 714 «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941–1945 годов». Районный и Омский областной суды с позицией прокурора согласились, решение администрации было признано незаконным.

Неправомерность формального подхода к применению ст. 53 ЖК РФ подтверждена Конституционным Судом Российской Федерации в определении от 19 апреля 2007 г. № 258-О-О: «Ограничения в постановке на учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, должны считаться допустимыми лишь в том случае, если гражданами совершались умышленные действия с целью создания искусственного ухудшения жилищных условий, могущих привести к состоянию, требующему участия со стороны органов государственной власти и местного самоуправления в обеспечении их другим жильем» [6].

Одним из возможных вариантов разрешения этой проблемы видится закрепление в ст. 53 ЖК РФ перечня действий, являющихся намеренным ухудшением жилищных условий. Однако отсутствие такой регламентации на федеральном уровне не помешало многим субъектам РФ самостоятельно в своих нормативно-правовых актах урегулировать этот вопрос, перечислив перечень действий, являющихся намеренным ухудшением жилищных условий. Такая нормотворческая практика существует во многих регионах и не противоречит ЖК РФ [2, 3]. Так, Верховный Суд РФ в своем определении от 11 июля 2007 г. № 5-Г07-56у указал, что «само по себе перечисление в Законе субъекта Российской Федерации действий, повлекших ухудшение жилищных условий, а также последствий таких действий, не свидетельствует о противоречии оспариваемой нормы статье 53 Жилищного кодекса. Данной федеральной нормой непосредствен-

но перечень намеренных действий, с которыми связывает законодатель ухудшение жилищных условий, не установлен, а следовательно, нет правовых оснований говорить о расширении законодателем субъекта Российской Федерации этого перечня, как утверждает заявитель» [5]. Кроме того, перечни действий по ухудшению жилищных условий, а также действия, которые в качестве таковых рассматриваться не должны, закреплены в настоящее время во многих подзаконных нормативно-правовых актах ведомственного характера [4, 7].

Как правило, к действиям по ухудшению жилищных условий относят: обмен жилыми помещениями, вселение в жилое помещение иных лиц (за исключением вселения супруга (супруги), несовершеннолетних детей и временных жильцов), раздел, обмен жилого помещения, определение долей, выделение доли либо изменение долей, если это привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений, и т. д. Вместе с тем следует понимать, что установление исчерпывающего перечня таких действий в принципе невозможно, так как и иные юридические факты могут быть квалифицированы как намеренное ухудшение жилищных условий, однако наличие в законодательстве хотя бы примерного списка таких действий, думается, существенно облегчило деятельность органов местного самоуправления.

Безусловно, защита от неправомерных действий граждан по искусственному созданию условий для получения жилья, предназначенного для социально незащищенных категорий граждан, необходима. В то же время для исключения злоупотреблений со стороны органов местного самоуправления необходима регламентация в ст. 53 ЖК РФ детального порядка рассмотрения органами, осуществляющими постановку на соответствующий учет, указанных вопросов.

Библиографический список

1. Мун, О. Намеренное ухудшение жилищных условий / О. Мун // Жилищ. право. – 2014. – № 8. – С. 81–93.
2. О порядке ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях [Электронный ресурс] : закон Краснодар. края от 29 дек. 2008 г. № 1655-КЗ // Справочно-правовая система «Гарант». – Режим доступа: локальный.
3. О порядке ведения учета малоимущих граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, а также о порядке определения общей площади предоставляемого жилого помещения и установлении периода, предшествующего предоставлению жилого помещения по договору социального найма, в случаях, предусмотренных статьей 57 Жилищного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : закон Псков. обл. от 10 июля 2006 г. № 566-ОЗ // Справочно-правовая система «Гарант». – Режим доступа: локальный.
4. О предоставлении федеральным государственным гражданским служащим единовременной субсидии на приобретение жилого помещения [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 27 янв. 2009 г. № 63 // Справочно-правовая система «Гарант». – Режим доступа: локальный.

5. Об оставлении без изменения решения Верховного Суда РФ от 13.03.2007, которым было оставлено без удовлетворения заявление о признании недействующими отдельных положений Закона г. Москвы «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» от 14.06.2006 № 29 и Закона г. Москвы «О порядке признания жителей города Москвы малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях» от 25.01.2006 № 7 [Электронный ресурс] : определение Верхов. Суда Рос. Федерации от 11 июля 2007 г. № 5-Г07-56 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: локальный.

6. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Кузнецова Александра Владимировича на нарушение его конституционных прав статьей 53 Жилищного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : определение Конституц. Суда Рос. Федерации от 19 апр. 2007 г. № 258-О-О // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: локальный.

7. Об утверждении Правил организации в органах федеральной службы безопасности работы по обеспечению жилыми помещениями [Электронный ресурс] : приказ Федер. службы безопасности Рос. Федерации от 24 окт. 2011 г. № 590 // Справочно-правовая система «Гарант». – Режим доступа: локальный.

8. Шаповалова, Е. В. Намеренное ухудшение жилищных условий по Жилищному кодексу Российской Федерации / Е. В. Шаповалова // Сем. и жилищ. право. – 2011. – № 5. – С. 28–32.

УДК 347

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ Current Problems of Managing a Block of Flats

О. В. Мороз – преподаватель кафедры гражданского права Омской юридической академии

O. V. Moroz – Lecturer at the Civil Law Department of the Omsk Law Academy



Аннотация. *Статья посвящена проблемам, которые возникают у собственников при выборе способа управления многоквартирным домом, осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом. Автором проанализирована судебная практика по данным вопросам, а также предлагаются пути решения проблем, связанных с управлением многоквартирным домом.*

The article dwells on the problems the house owners face when choosing a way to manage the block of flats and performing certain actions connected with it. The author reviews judicial practice on the mentioned problems as well as suggests the solutions to the problems related to the block of flats' management.

Ключевые слова: *управление многоквартирным домом, собственники жилых помещений, товарищество собственников жилья, общее собрание ТСЖ, способы управления многоквартирным домом, управляющая компания.*

Management of a block of flats, owners of housing premises, householders society, general meeting of householders society, methods of managing a block of flats, property management company.