

**Д.В. Белевич**

## **ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМИ ПРАВАМИ**

**Денис Викторович Белевич** – помощник юриста, Жилищно-строительный кооператив № 1051, г. Санкт-Петербург; e-mail: dosug\_games@mail.ru.

*В статье автором обращено внимание на важнейшее значение принципа добросовестности в жилищных правоотношениях, обеспечивающего соблюдение и реализацию жилищных прав граждан, пресечение действий, связанных со злоупотреблением правами в жилищной сфере. Утверждается, что формы злоупотребления жилищными правами носят разнообразный характер и проявляются в зависимости от вида жилищных правоотношений. Сформулированные в статье предложения основаны на тщательном изучении положений законодательства, анализе сложившейся судебной практики и мнениях компетентных представителей научного сообщества относительно вопроса исследования указанной правовой дефиниции.*

**Ключевые слова:** добросовестность; злоупотребление правом; жилищные права; имущество; долевая собственность; приватизация.

**D.V. Belevich**

## **ABUSE OF HOUSING RIGHTS**

**Denis Belevich** – assistant lawyer, housing cooperative № 1051, St. Petersburg; e-mail: dosug\_games@mail.ru.

*We draw attention to the crucial importance of the principle of good faith in housing relations, ensuring the observance and implementation of housing rights of citizens, and the suppression of actions related to the abuse of rights in the housing sector. It is stated that the forms of abuse of housing rights are diverse and manifest themselves depending on specific types of housing legal relations. The proposals presented in the article are based on a thorough study of the provisions of the legislation, the analysis of the established judicial practice and the opinion of scientific experts concerning the study of the legal definition in question.*

**Keywords:** good faith; abuse of law; housing rights; property; shared ownership; privatization.

Вопрос о злоупотреблении жилищными правами считают одним из самых неоднозначных и малоизученных в научной литературе. Преимущественно внимание исследователей направлено на изучение понятия и форм злоупотребления гражданскими правами, поскольку категория «злоупотребление правом» является базовой, основополагающей именно в гражданском праве. Однако не менее распространены случаи злоупотребления правом в жилищных правоотношениях. Опасность злоупотребления правами в

жилищной сфере заключается в наступлении негативных последствий для участников жилищных правоотношений. Жилые помещения характеризуются высокой стоимостью, могут привлекать противоправный интерес со стороны третьих лиц, что может повлечь негативные последствия, связанные с ограничением или даже прекращением жилищных прав гражданина.

При обращении к нормам Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ [1] стано-

вится очевидным, что понятие злоупотребления правом в нем отсутствует. Вместе с тем в тексте ЖК РФ дважды законодателем упоминается термин «добросовестность» (ч. 2 ст. 7, ч. 3 ст. 119). В частности, о добросовестности говорится в ч. 3 ст. 119 ЖК РФ применительно к осуществлению прав и исполнению обязанностей председателем правления жилищного кооператива.

Структура ЖК РФ построена таким образом, что в нем не содержится отдельного раздела, посвященного принципам жилищного права. Соответствующие нормы разбросаны по различным разделам ЖК РФ. Помимо принципа добросовестности, в ЖК РФ закреплена ст. 3, раскрывающая сущность и содержание принципа неприкосновенности жилища, недопустимости его произвольного лишения. Согласимся с тем, что принцип добросовестности сегодня приобретает межотраслевой характер и применительно к сфере жилищных отношений способен ограничивать пределы их участников в свободе реализации прав и обязанностей для недопущения нарушения прав других участников. По мнению Ю.А. Петровой, принцип добросовестности имеет важнейшее значение для обеспечения прав и законных интересов всех участников жилищных правоотношений [3, с. 41].

В зависимости от вида жилищных правоотношений, принцип добросовестности получает особое содержание и проявление. В сфере реализации вещных имущественных правоотношений по поводу пользования и распоряжения жилым помещением добросовестность очерчивает пределы осуществления жилищных прав. В случае защиты жилищных прав данный принцип позволяет обеспечивать надлежащую защиту прав добросовестного приобретателя. Темы самым становится очевидным, что принцип добросовестности в сфере реализации жилищных прав носит многоаспектный характер. Добросовестный приобретатель в практике гражданского оборота сталкивается с многочисленными затруднениями и препятствиями в процессе защиты прав на недвижимое имущество. Действующее гражданское

законодательство в недостаточной степени регламентирует правовой режим имущества добросовестного приобретателя.

Анализ судебной практики показывает, что об обстоятельствах, указывающих на недобросовестность приобретателя, может говорить не проявление им должной и разумной осмотрительности в ситуации, если он осведомлен об отсутствии у лица, у которого приобретено недвижимое имущество, законных правомочий по его отчуждению, но, несмотря на это, заключает сделку [8].

Согласимся с высказыванием ряда исследователей о том, что приобретение права собственности добросовестным приобретателем носит сложный и продолжительный характер. Моментом начала его отсчета следует принимать вступившее в законную силу судебное решение, согласно которому суд отказал истцу в отобрании у него недвижимой вещи [4, с. 186].

На наш взгляд, ЖК РФ необходимо дополнить ст. 3.1 «Недопустимость злоупотребления правом», которую распространить на всех участников жилищных правоотношений, закрепить в ней принцип добросовестности действий участников таких отношений, тем более что злоупотребление правом носит распространенный характер в сфере реализации жилищных прав. При этом термин «жилищные права» необходимо отграничивать от понятия «право собственности», которое носит смежный, но не идентичный характер. Это проявляется в том, что право собственности выступает самостоятельным основанием для возникновения и осуществления жилищных отношений.

Множество злоупотреблений проявляется при реализации прав и обязанностей участников общей долевой собственности на жилые помещения, которые связаны, например, с созданием препятствий и затруднений в осуществлении другими сосособственниками своих прав, продажей незначительной доли в жилом помещении третьим лицам. Вследствие этого новые владельцы доли усложняют другим сосособственникам реализацию собственниче-

ских правомочий. В последнее время нередкими стали случаи, в которых недобросовестные лица покупают доли в жилых помещениях и вселяют для проживания в них лиц антисоциального поведения (алкоголиков, без определенного места жительства). Последние делают невыносимым такое соседство. В результате добросовестные сожители вынуждены продавать свои доли значительно ниже рыночной стоимости. В этой связи суды подчеркивают, что право выбора гражданином места жительства не должно приводить к нарушению прав собственников жилого помещения [15]. В других судебных решениях сделан акцент на том, что закон допускает установление судом приоритетной защиты прав одних собственников по сравнению с правами других собственников для обеспечения законных интересов каждой из сторон в целях пресечения злоупотребления правом в отношении владения и пользования жилым помещением в любых формах [6]. Само по себе наличие между сторонами конфликтных отношений по вопросу о порядке пользования жилым помещением не свидетельствует о наличии препятствий в проживании и пользовании спорным жилым помещением [14].

В практической деятельности собственники помещений в многоквартирных домах сталкиваются с проблемами содержания и ремонта многоквартирного дома. В качестве действия, квалифицируемого как злоупотребление правом, можно рассматривать случаи, в которых нерадивые собственники не уделяют должного внимания сохранности своего жилого помещения, засоряют мусором, вселяют большое количество домашних животных (собак, кошек). В результате формируются условия, затрудняющие нормальное проживание соседей при появлении сильных неприятных запахов, постоянных криков, лая и т. п. Вместе с тем суды очень редко признают такие действия именно злоупотреблением правом. Считаем обоснованным мнение ряда исследователей о том, что в данном случае о злоупотреблении права будет свидетельствовать бесхозяйственное обращение с жилым помеще-

нием или его нецелевое использование, что противоречит основному назначению жилого помещения – обеспечению нормального и комфортного проживания в нем граждан [2, с. 109].

Собственники многоквартирного дома часто нарушают права соседей при проведении шумного ремонта, в том числе в праздничные и выходные дни, превышают показатели шумовых помех из-за включенной музыки. Однако анализ судебной практики показал, что в качестве злоупотребления правом могут быть признаны и иные действия собственников квартир, которые нарушают спокойное проживание граждан. Так, Л.А.В. обратилась в суд с иском к Т.Е., Т.В. о возложении обязанности произвести демонтаж наружного блока кондиционера, указав, что после установки блока кондиционера ответчиками она обнаружила шумы (гулы), которые мешают находиться в квартире и отдыхать. Суд данные действия квалифицировал как злоупотребление правом в связи с неправильным определением местоположения установленного ими кондиционера. Зная о том, что за стеной, на которой закреплен блок кондиционера, находится квартира истца, ответчики, учитывая последствия использования кондиционера (шум), должны были предвидеть возможность причинения истцу неудобств, нарушения тем самым права пользования истца данным жилым помещением. Речь идет о злоупотреблении правом при определении местоположения установленного ими кондиционера [9].

Злоупотребление правом допускают при приватизации жилых помещений, если не учитываются интересы отдельных членов семьи. Вместе с тем суды подчеркивают, что законный отказ бывшего члена семьи нанимателя дать согласие на приватизацию занимаемого им жилого помещения не может быть рассмотрен как злоупотребление правом [5].

В качестве злоупотребления жилищными правами суды рассматривают действия собственников жилых помещений, связанные с несанкционированным переустройством и (или) перепланировкой помещения [10]. На практике нередко не-

которые из собственников незаконно увеличивают площадь жилого помещения посредством присвоения части лестничной клетки, устанавливая перегородки, решетки и т.д. Для осуществления таких действий необходимо получение согласия собственников многоквартирного дома путем проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, порядок которого регламентируется положениями ЖК РФ, поскольку уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме является допустимым исключительно с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. В противном случае такие действия квалифицируются как злоупотребление правом, нарушение действующего законодательства РФ в аспекте соблюдения правил пожарной безопасности. Тем самым злоупотребляющие правом создают угрозу возникновения пожароопасной ситуации, подвергая опасности жизнь и безопасность граждан [11]. Анализ судебной практики свидетельствует о том, что установка перегородки на лестничной площадке может быть признана законной лишь в случае получения согласия всех собственников, а также согласования проектной документации.

Анализ судебной практики показал, что в качестве злоупотребления правами в жилищной сфере могут не только активные действия, но и бездействие лица. В частности, ответчики признаны злоупотребившими правом, поскольку отказались согласовать перевод квартиры в нежилое помещение [13]. В качестве злоупотребления правом рассматривают и действия собственников жилого помещения, связанного с отказом доступа к жилому помещению ряда специалистов по жалобам жильцов и управляющей компании, актов органов государственной власти (например, оценочной организации), находящемуся в многоквартирном доме, признанном непригодным для проживания и подлежащем сносу, по которому не заключен договор мены жилых помещений [7], с целью проведения экспертизы уровня бытового шума [12] и т.д.

Таким образом, проведенное исследование показало, что действия, связанные

со злоупотреблением правами в жилищной сфере, носят распространенный и многоаспектный характер. Проблема квалификации действий, направленных на причинение вреда другим участникам жилищных отношений, во многом связана с отсутствием в тексте ЖК РФ категории «злоупотребление правом», неконкретизированностью возможных форм злоупотребления правом. Полагаем, сегодня на этапе развития жилищных правоотношений необходимым становится принятие Пленумом Верховного Суда РФ специального постановления, в котором были бы разъяснены многие спорные вопросы относительно применения категории злоупотребления правом в жилищных правоотношениях.

### ЛИТЕРАТУРА

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 14.11.2023 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

2. *Карягина В.С.* Злоупотребление жилищными правами: проблемы правовой квалификации // Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал. 2016. № 8. С. 107–117.

3. *Петрова Ю.А.* Принцип добросовестности в жилищных правоотношениях (аспекты российского и зарубежного законодательства) // Международное публичное и частное право. 2016. № 1. С. 39–43.

4. *Поляков А.В.* Виндикация от добросовестного приобретателя // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 3. С. 184–191.

5. Определение Верховного Суда РФ от 6 марта 2012 г. № 5-В11-127 // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=262798&ysclid=lsd9y1pxcl420266782#CE1dh3UGdjvryFv8> (дата обращения: 28.10.2023).

6. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 15 апреля 2021 г. по делу № 88-7092/2021 // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=>

36244&ysclid=lsdayznngz162783152#1u7kh3UqMTGYKKJD (дата обращения: 28.10.2023).

7. Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 мая 2021 г. по делу № 88-2822/2021 // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ005&n=13832&ysclid=lsdb302wtt855048449#eWukh3UMNleqS6pg1> (дата обращения: 28.10.2023).

8. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10 ноября 2021 г. № 88-25207/2021 по делу № 2-5452/2020 // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=65326&ysclid=lsdb6yncrc380767429#zUglh3USydTLSC6k> (дата обращения: 28.10.2023).

9. Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 января 2022 г. № 88-63/2022 // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ009&n=31291&ysclid=lsdb9kn16n120688458#qHCmh3Uhmvc3Aoe9> (дата обращения: 28.10.2023).

10. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 13 апреля 2022 г. № 88-5549/2022 // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ003&n=58309&ysclid=lsdbbtduy7436043432#Qhdmh3UC0WLFwqUB1> (дата обращения: 28.10.2023).

11. Определение Седьмого кассаци-

онного суда общей юрисдикции от 13 апреля 2022 г. № 88-4967/2022 // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ007&n=56779&ysclid=lsdbdibrax259966054#f4ymh3UER1pdNRe92> (дата обращения: 28.10.2023).

12. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 19 июля 2022 г. по делу № 88-15452/2022, 13-63/2022 // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=78258#rvHnh3UfTAusQnwM> (дата обращения: 28.10.2023).

13. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 8 декабря 2022 г. № 88-23934/2022 по делу № 2-1968/2022 // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ006&n=105035&ysclid=lsdbhfate4209245750#4Ujnh3UqaRkObe2I2> (дата обращения: 20.10.2023).

14. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 13 апреля 2023 г. по делу № 88-9446/2023 // Гарант.ру: информ.-правовой портал. URL: <https://base.garant.ru/333216456/?ysclid=lsdb15glto35149737> (дата обращения: 28.10.2023).

15. Решение Пензенский районного суда Пензенской области от 23 ноября 2020 г. по делу № 2-766/2020 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/R9DWE72KPaUm/> (дата обращения: 27.10.2023).