

О владении, пользовании и распоряжении недвижимым имуществом

Вопросы, касающиеся прав владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом, интересуют многих наших читателей. Один из наиболее актуальных связан с прекращением семейных отношений. Как быть, если жилое помещение еще до заключения брака принадлежало одному из супругов, а у второго после расторжения брака нет пригодной для проживания квартиры, комнаты? Имеет ли собственник право выселить из квартиры своего бывшего супруга (супругу) и ребенка? Об этом мы расскажем сегодня в «Домашнем консультанте».

СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО

По общему правилу, согласно части 4 статьи 31 Жилищного кодекса РФ (права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении) в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением собственника с бывшим членом его семьи. Это означает, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его.

В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

К бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения. Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния или в суде, а также признание брака недействительным.

Отказ от ведения общего хозяйства с собственником жилого помещения, отсутствие у них с собственником общего бюджета, общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки друг другу и т. п., а также выезд в другое место жительства могут свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения, но должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами.

При возникновении спора вопрос о признании лица бывшим членом семьи собственника жилого помещения решается судом с учетом конкретных обстоятельств каждого дела.

При этом, учитывая положения части 1 статьи 31 ЖК РФ, следует отметить, что поскольку ведение общего хозяйства между собственником жилого помещения и лицом, вселенным им в данное жилое помещение, не является обязательным условием признания его членом семьи собственника жилого помещения, то и отсутствие ведения общего хозяйства либо прекращение ведения общего хозяйства (например, по взаимному согласию)



само по себе не может свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения. Данное обстоятельство должно оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами по делу.

Также необходимо иметь в виду, что в соответствии с пунктом 4 статьи 71 Семейного кодекса РФ (последствия лишения родительских прав) ребенок, в отношении которого родители

не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением.

ПО РЕШЕНИЮ СУДА

При рассмотрении иска собственника жилого помещения к бывшему члену семьи о прекращении права пользования жилым помещением и выселении в случае возражения ответчика против удовлетворения иска в суде решается вопрос о возможности сохранения за бывшим членом

при наличии следующих обстоятельств:

— отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением (то есть у бывшего члена семьи собственника не имеется другого жилого помещения в собственности, отсутствует право пользования другим жилым помещением по договору найма; бывший член семьи не является участником договора долевого участия в строительстве жилого дома, квартиры или иного гражданского правового договора на приобретение жилья и др.);

— отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.) по причине имущественного положения (отсутствует заработок, недостаточность средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств (состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учеба и т. п.).

Продолжительность срока, на который за бывшим членом семьи собственника жилого помещения сохраняется право пользования жилым помещением, определяется судом исходя из принципа разумности и справедливости, а также конкретных обстоятельств каждого дела, учитывая материальное положение бывшего члена семьи, возможность совместного проживания сторон в одном жилом помещении и другие заслуживающие внимания обстоятельства.

СТАТЬЯ 31 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РФ
1. К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.
[...]
4. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

(один из них) лишены родительских прав, сохраняет право пользования жилым помещением.

Кроме того, прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей,

семьи права пользования жилым помещением на определенный срок независимо от того, предъявлял он об этом встречное требование или нет.

Решение о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи на определенный срок принимается

При решении вопроса о сохранении на определенный срок права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения суд согласно части 4 статьи 31 ЖК РФ также вправе по требованию бывшего члена семьи собственника одновременно возложить на собственника жилого помещения обязанность по обеспечению другим жилым помещением бывшего супруга или иных бывших членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства.

В таком случае в решении суда должны быть определены:

— срок исполнения собственником жилого помещения такой обязанности;

— основные характеристики предоставляемого другого жилого помещения и его местоположение исходя из требований части 1 статьи 89 СК РФ (обязанности супругов по взаимному содержанию);

— основания, по которым собственник обеспечивает бывшего члена своей семьи другим жилым помещением.

С согласия бывшего члена семьи собственника жилого помещения предоставляемое ему жилое помещение может находиться и в другом населенном пункте. Что касается размера жилого помещения, предоставляемого собственником бывшему члену семьи, то суд с учетом материальных возможностей собственника и других заслуживающих внимания обстоятельств определяет лишь его минимальную площадь. Необходимо иметь в виду, что положения части 4 статьи 31 ЖК РФ не распространяются на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим.

При переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу обязательно должно решаться вопрос о сохранении права пользования этим жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения, который ранее реализовал свое право на приватизацию жилого помещения, а затем вселился в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя и, проживая в нем, дал необходимое для приватизации этого жилого помещения согласие.

Следует знать, что собственник не лишен возможности по своему усмотрению распорядиться принадлежащим ему жилым помещением и в том случае, если не истек срок права пользования этим жилым помещением бывшего члена семьи собственника, установленный судом.

Если в период действия установленного срока право собственности на жилое помещение прекращено в связи со смертью собственника жилого помещения, а также в результате совершения гражданско-правовых сделок, то право пользования данным жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается до истечения срока, установленного судом, и он обязан освободить жилое помещение, а новый собственник жилого помещения вправе требовать его выселения.

**По информации
прокуратуры Орловской
области.**

Полосу подготовила Татьяна ФИЛЁВА.