

Дерницкая Анна Эдуардовна, магистрант

ФГБОУ ВО «Хабаровский государственный университет экономики и права»

ПРОБЛЕМА ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЯ ПРАВОМ СОБСТВЕННИКАМИ «МИКРОДОЛЕЙ» В ПРАВЕ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация: работа посвящена актуальной проблеме злоупотребления правами собственниками «микродолей» в праве на жилые помещения. Проанализированы законопроекты, направленные на урегулирование проблемы злоупотребления правами обладателями «микродолей». Предложен вариант разрешения указанной проблемы с учётом имеющихся правовых механизмов.

Ключевые слова: законодательство, общая долевая собственность, недвижимое имущество, сделки, злоупотребление правом.

Abstract: the work is devoted to the topical problem of abuse of rights of owners of "microdoles" in the right to residential premises. Bills aimed at resolving the problem of abuse of rights of micro-shares holders have been analyzed. A solution to the problem has been proposed, taking into account the existing legal mechanisms.

Keywords: legislation, common shareholding, real estate, transactions, abuse of law.

Понятие «микродоли» в праве общей долевой собственности распространено, однако законодательно не установлено. При таких обстоятельствах правоприменитель вынужден устанавливать показатель незначительности доли в праве собственности на основании конкретных обстоятельств дела по каждому отдельному случаю. Так, в практике сформировался подход, согласно которому незначительность доли заключается

в том, что ее обладатель не может должным образом использовать соразмерную часть жилого помещения.

Проблема, связанная с отчуждением «микродолей» в праве на жилые помещения, актуальна для нынешнего правопорядка. Ввиду участившихся случаев злоупотребления правом при владении «микродолями», появился даже специальный термин, характеризующий незаконную деятельность, связанную с продажей долей в квартирах, - «профессиональные соседи». Речь идет о гражданах, заселяющихся в квартиры, в которых приобретают незначительную долю, и делают жизнь добросовестных хозяев невыносимой, предлагая выкупить свою долю за суммы, превышающие рыночную стоимость имущества, или, наоборот, продать их долю по заниженным ценам.

Право преимущественной покупки доли, призванное защищать права владеющего сособственника, нередко обходится другими сособственниками, например, «микродоли» не продаются, а отчуждаются по сделкам дарения, на которые механизм права преимущественной покупки не распространяется.

Существует около десятка законопроектов, где современные законодатели предпринимают попытки урегулировать злоупотребление обладателями «микродолей» правами. Рассмотрим некоторые из них.

Так, абзац 2 пункта 2 статьи 276 ГК РФ в редакции принятого Государственной Думой в первом чтении проекта федерального закона №47538-6 предусматривает ограничение, в соответствии с которым «доля в праве собственности не может быть раздроблена сособственником на части, если это повлечет невозможность владеть и пользоваться частью общего имущества, соразмерной части этой доли, в соответствии с его назначением» [3].

Законопроектом №346930-7 предлагается установить правило о том, что доля в праве общей собственности на жилое помещение может быть образована при условии, что размер доли каждого из сособственников обеспечит ему возможность вселения в жилое помещение при соблюдении учетной нормы площади жилого помещения, установленной ЖК РФ [4].

Проанализировав законопроекты, видно, что законодатели, преследуя задачу предотвратить вселение владельца «микродоли», который будет создавать невыносимые условия сосуществования, так или иначе в каждом из проектов пытаются связать долю в праве на недвижимое имущество и математическое соотношение площади такого имущества, его овеществлённую часть.

Так, законодатели говорят примерно следующее: в квартире площадью 60 квадратных метров может быть образовано 3 доли в праве и не больше, так как в помещении минимум такого размера человек, являющийся собственником доли, сможет проживать. Но чем плох такой подход?

Как известно из теории общей долевой собственности, доля в праве – есть идеальная доля, которая никак не связана с площадью помещения, с квадратными метрами. Подход же, избранный законодателем, – это искажение теории вещного права и, как следствие, чрезмерное ограничение права собственности.

Помимо этого, из одного только факта принадлежности жилого помещения нескольким собственникам нельзя сделать вывод о каком-либо злоупотреблении, поскольку среди таких лиц могут быть, например, супруги или наследники, нуждающиеся в жилом помещении. Однако нет рациональных оснований предполагать их недобросовестное поведение.

На наш взгляд, ни один из существующих законопроектов в полной мере не решает проблему образования и существования «микродолей» в праве общей собственности на жилые помещения, не создаёт необходимого правового механизма, но в предложенных решениях поставленной задачи зачастую законодателем допускаются противоречия как с действующим правовым регулированием, так и с фундаментальными основами права.

Разрешение проблемы злоупотребления правом обладателями «микродолей» в праве на жилое помещение видится в следующем:

1. Применение предусмотренной нормой ч. 4 ст. 252 ГК РФ о принудительном выкупе доли [1]. В тех случаях, когда размер доли незначителен

и невозможно выделить её в натуре, а у собственника отсутствует реальный интерес в её использовании, Гражданский кодекс РФ даёт возможность выплатить такому лицу денежную компенсацию и приобрести его долю в праве.

Сложность состоит в том, чтобы соблюсти все три необходимых условия. И если в ситуации, где доля в праве составляет 1/100 в помещении 35 квадратных метров, – исход более чем очевиден, то, когда доля в праве составляет $\frac{1}{4}$ в жилом помещении площадью 60 квадратных метров сложнее доказать все критерии. Есть ли выход в таком случае?

Ясность в вопрос внёс Верховный суд РФ, высказав правовую позицию о том, что доля в праве не связана с правом проживания в жилом помещении [5]. Суд разграничивает два этих понятия и говорит о том, что из факта долевой собственности в праве на помещение ещё не следует право проживать в нём. Реализация собственником правомочий владения и пользования жилым помещением, находящимся в долевой собственности, зависит от размера его доли в праве собственности на это жилое помещение и соглашения собственников. Это не означает, что сособственник лишается права собственности. Он остается собственником, но порядок права собственности определяется таким образом, что он получает денежную компенсацию за пользование его имуществом. На наш взгляд, эта позиция вполне обоснована.

2. Развитие положений об ограниченном вещном праве пользования жилым помещением, признаваемом за гражданами, проживающими совместно с собственником помещения (ст. 31 ЖК РФ) [1];

3. Совершенствование механизма преимущественного права покупки в части борьбы с обходом положений статьи 250 ГК РФ;

4. Создание эффективных механизмов принятия решений относительно распределения пользования жилым помещением среди долевых собственников. Необходимо отметить, что вопросы распределения пользования между долевыми собственниками относятся к их внутренним отношениям, для которых фактор размера доли не всегда имеет решающее значение.

По нашему мнению, нет ничего критического в самом существовании «микродолей». И проблема состоит не в том, что «микродоли» существуют, а в том, что их собственникам передается владение. Разрешение этой ситуации видится путем отказа в предоставлении собственникам «микродолей» фактического владения, что реально осуществимо с помощью имеющихся механизмов принудительного выкупа незначительных долей и отстранения собственника «микродоли» от владения вещью.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30 ноября 1994 г № 51-ФЗ: принят Гос. Думой 21 октября 1994 г.// Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ: принят Гос. Думой 22 декабря 2004 г. одобрен Сов. Федерации 24 декабря 2004 г.// Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

3. Определение Верховного Суда РФ от 3 декабря 2013 г. № 4-КГ13-32. Доступ из справочно-правовая система «КонсультантПлюс» (дата обращения: 25.08.2020).

4. Проект федерального закона №47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в ред. принятого Государственной Думой в первом чтении проекта федерального закона. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/47538-6> (дата обращения: 27.08.2020).

5. Проект федерального закона № 346930-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части конкретизации прав собственника жилого помещения)». URL: <http://sozd.parliament.gov.ru/bill/346930-7> (дата обращения: 26.08.2020).