

ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ, ОБРЕМЕНЁННУЮ ИПОТЕКОЙ, В СВЯЗИ СО СНОСОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

© 2008 г. В. В. Мартемьянов¹

Не секрет, что степень износа большинства жилых домов в нашей стране очень велика, причем тенденция состояния жилого фонда крайне неблагоприятна. Количество ветхого жилья возрастает, износ домов увеличивается. Анализ состояния жилого фонда показывает, что более 300 млн. кв. м жилья нуждается в неотложном капитальном ремонте, еще 250 млн. кв. м – в реконструкции. Сегодня в России в ветхих и аварийных домах проживают несколько миллионов человек².

Нередко возникает вопрос: как быть в случае, если квартира, приобретенная гражданами по ипотеке, находится в жилом доме, подлежащем сносу? Конечно, такая ситуация вряд ли может возникнуть. Ведь, выдавая кредиты под залог квартир, банк тщательно анализирует предмет залога: год постройки жилого дома, его техническое состояние, степень износа и пр. Кроме того, для покупателей такого рода жилья ограничивается срок кредитования и получение кредита сроком на 20 лет проблематично. Однако на практике все же возникают такие жизненные обстоятельства, когда квартиры, приобретенные на основании ипотеки, предоставляют в домах, подлежащих сносу.

В этом свете необходимо рассмотреть правовой аспект указанной проблемы.

Согласно положениям ст. 354 Гражданского кодекса РФ от 30 ноября 1994 г.³ (в ред. от 6 декабря 2007 г.) (далее – ГК РФ) и ст. 41 Федерального закона “Об ипотеке (залоге недвижимости)” от 16 июля 1998 г.⁴ (в ред. от 4 декабря 2007 г.) (далее – Закон об ипотеке) в случае, если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается по основаниям и в порядке, которые установлены Федеральным законом, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации, то залогодательно предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение.

Прежде всего обращает на себя внимание несоответствие указанных норм ст. 35 Конституции РФ, в которой говорится только о принудительном отчуждении имущества для государственных нужд. Муници-

пальные нужды в Основном Законе страны не закреплены.

По мнению М.П. Авдеенковой, Конституцией РФ установлено, что “изъятие имущества производится именно для государственных нужд, а не для публичных или общественных. Эти термины не тождественны, несмотря на то что главная цель государства – реализация публичного или общественного интереса. Понятие государственных нужд более узкое, но и более конкретное”⁵. Согласно позиции, высказанной Т.В. Дамбиевой⁶, в аналогичных случаях изъятия в зарубежном законодательстве, как правило, используется понятие “общественные нужды и цели”. По мнению автора, отождествлять эти понятия нельзя. В правовом государстве возможно совпадение содержания данных понятий, но нельзя исключать возможность злоупотребления правом со стороны государства, так как интересы общества могут не совпадать с интересами аппарата государственной власти.

Исходя из вышеизложенного, необходимо отметить, что закрепление в ст. 35 Конституции РФ только государственных нужд означает, что нормы ГК РФ и Закона об ипотеке противоречат положениям Основного Закона страны. Более того, закрепление в ГК РФ и Законе об ипотеке норм, позволяющих изъять недвижимое имущество для муниципальных нужд, не соответствует конституционному принципу о защите прав человека и гражданина как высшей ценности (ст. 2 Конституции РФ).

Совершенно резонно возникает вопрос: в чьих интересах признается аварийным и сносится жилой дом? Является ли необходимость сноса государственными или муниципальными нуждами? Необходимо согласиться с мнением О.Г. Алексеевой, считающей, что в случае сноса жилого дома “о государственных или муниципальных нуждах ни на земельный участок, ни на многоквартирный дом речь здесь не идет. Очевидно, что главный интерес муниципального образования будет состоять в том, чтобы на его территории не было аварийного дома”⁷. Иными словами, главной целью муниципального образования или государственного органа, действующего в рамках публичных интересов,

¹ Ведущий юрисконсульт ОАО “ЛУКОЙЛ”, аспирант кафедры российского предпринимательского (хозяйственного) права Московской государственной юридической академии.

² См.: Когда залог идет под снос // [http://bn.ru/articles/2007/10/05/19899.html] (2008. 29 февр.).

³ См.: Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁴ См.: Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

⁵ Авдеенкова М.П. Конституция РФ. Научно-практический комментарий (Постатейный) / Под ред. Ю.А. Дмитриева. М., 2007.

⁶ См.: Дамбиева Т.В. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Адвокат. 2006. № 10.

⁷ Алексеева О.Г. Прекращение права собственности на жилое помещение в связи с изъятием земельного участка // Закон. 2006. № 8.

будет не само изъятие земельного участка под сносимым многоквартирным домом или жилого дома, а ликвидация помещений, ставших не пригодными для проживания.

Представляется, что снос дома в связи с его непригодностью для проживания не должен регулироваться в рамках норм об изъятии для государственных или муниципальных нужд. Необходимо признать, что аварийное состояние жилых помещений является объективным основанием для прекращения права собственности на них, не обусловленное нуждами государственных органов либо муниципальных образований.

В этой связи обращает на себя внимание тот факт, что в ГК РФ не закреплено такое основание прекращения права собственности на жилое помещение, как признание его аварийным и подлежащим сносу. В ст. 235 ГК РФ такие основания не рассматриваются. При этом перечень данной статьи закрытый.

На наш взгляд, данная статья и гл. 15 данного нормативного акта нуждаются в дополнении. Необходимо закрепить такое основание для прекращения права собственности, как признание жилого помещения аварийным и подлежащим сносу. Соответствующие изменения необходимо внести и в иные нормы ГК РФ, регулирующие порядок изъятия имущества в результате прекращения права собственности, а также в нормы Закона об ипотеке. При этом представляется правильным урегулировать порядок признания жилого дома аварийным специальным федеральным законом.

В настоящее время согласно п. 3 ст. 15 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г.⁸ (в ред. от 18 октября 2007 г.) жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ. В соответствии со ст. 32 Жилищного кодекса РФ признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу осуществляется в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ "Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции" от 28 января 2006 г.⁹ (в ред. от 2 августа 2007 г.).

Право на жилище и невозможность произвольного лишения жилища установлены ст. 40 Конституции РФ. Обеспечение защиты прав и интересов граждан в жилищной сфере является задачей государства. На наш взгляд, ввиду особой остроты жилищной проблемы и возможных злоупотреблений принятие специального федерального закона в этой сфере, который смог бы заменить собой подзаконные акты, необходимо.

Соответствующий федеральный закон должен установить правовые основы для признания жилых помещений непригодными для проживания, аварийными и подлежащими сносу; регулировать порядок отнесения жилых домов к категории аварийных или непригодных для проживания; установить порядок формирования комиссий для признания жилых домов аварийными и подлежащими сносу, а также механизм определения соответствующих компенсаций выселяемым жильцам и другие вопросы.

⁸ См.: Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. (Ч. 1). Ст. 14.

⁹ См.: Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

А пока соответствующий закон не принят, порядок сноса многоквартирных домов регулируется подзаконными нормативными актами. В настоящий момент в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу в соответствии с установленным порядком для лиц, проживающих в таких домах, наступают соответствующие правовые последствия.

Признав жилой дом аварийным или непригодным для проживания, соответствующий орган автоматически возлагает на себя обязанность по предоставлению иного жилого помещения. Жилищным законодательством РФ предусмотрено переселение граждан, занимавших квартиры по договору социального найма. Согласно ст. 86 Жилищного кодекса РФ в случае сноса дома таким лицам предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

Однако как быть с собственниками квартир, к тому же приобретшими квартиру по ипотеке? Несмотря на то что согласно ст. 1 Закона об ипотеке имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании, а распоряжение таким имуществом может осуществляться только с согласия залогодержателя, можно говорить о том, что залогодатель имеет право собственности на квартиру, хотя и ограниченное.

В Жилищном кодексе РФ нет нормы, которая закрепляла бы предоставление собственнику квартиры другого жилого помещения. Н.А. Петров отмечает трудности, которые возникают в случаях, когда, например, в многоквартирном жилом доме расположены жилые помещения, занимаемые по договору социального найма, и приватизированные жилые помещения (т.е. собственность граждан). "В последнем случае предоставить бывшему собственнику квартиру по договору социального найма не позволяет закон. Предоставление ему аналогичного жилого помещения в собственность также не допускается, а при предоставлении социального жилья собственник фактически лишается своего имущества"¹⁰.

Важно отметить, что жилое помещение, в котором проживает собственник, является как имущественным, так и личным неимущественным благом. Личное неимущественное благо – объект жилищных отношений (отношений социального характера), возникающих по поводу отсутствия у субъекта нужды в жилом помещении. Как правило, целью приобретения квартиры с помощью ипотеки является решение жилищных проблем. Согласно мнению некоторых авторов¹¹, изъятие жилого помещения у собственника должно осуществляться как в рамках гражданско-правовых норм о компенсации, так и в рамках норм жилищного права о предоставлении жилой площади гражданам, не имеющим жилья (ст. 51 Жилищного кодекса РФ). Приходится согласиться с мнением В.А. Муратова: когда за изъятые жилье выплачивается компенсация, публичное образование не компенсирует его утрату. Если законодательством Российской Федерации будет предусмотрена обязанность государственного или му-

¹⁰ Петров Н.А. Какие права у владельца жилья, подлежащего сносу? // Жилищное право. 2007. № 5.

¹¹ См.: Муратов В.А. Экономический и социальный аспекты возмещения ущерба собственнику при сносе жилых строений // Законодательство и экономика. 2005. № 7.

ниципального органа обеспечить собственников равнозначным жильем, то два блага – и имущественное, и личное неимущественное – будут восстановлены в рамках одного правоотношения.

Действительно, предоставление вместо квартиры в аварийном доме, предназначенном на снос, другого жилого помещения будет справедливым. Однако предоставить собственнику полностью равноценный вариант вряд ли удастся. Квартира – это индивидуально-определенная вещь. Ее стоимость может не совпасть со стоимостью идентичного жилого помещения (другой район города, иная инфраструктура и прочие элементы, влияющие в конечном итоге на стоимость жилья). Поэтому предоставление равнозначной замены было бы идеальным вариантом, но все же на практике это не реально. А предоставление квартиры, стоимость которой отличается от стоимости предыдущей, может привести к следующему: стоимость новой квартиры, являющейся предметом залога, может оказаться больше, чем стоимость предыдущей (что является, безусловно, выгодным для банка, предоставившего кредит), либо меньше (поскольку стоимость обеспечения будет меньше стоимости выданного первоначально кредита, что не выгодно для банка).

Таким образом, поскольку предоставление собственникам жилых помещений новых квартир законодательством РФ не предусмотрено, предоставляемое собственникам денежное возмещение является единственным вариантом компенсации прекращения прав собственности на квартиру.

Согласно п. 1 ст. 41 Закона об ипотеке залогодержатель, т.е. банк, приобретает преимущественное право на удовлетворение своих требований из суммы причитающегося залогодателю возмещения. Заемщик по кредитному договору в данном случае может либо прекратить ипотеку, выплатив банку оставшийся долг из суммы возмещения, согласно ст. 45 Федерального закона “О залоге” от 29 мая 1992 г.¹² (в ред. от 19 июля 2007 г.), но не иметь квартиры, либо приобрести на эти средства новое жилое помещение и обременить его залогом в качестве обеспечения по кредитному договору.

Первый вариант наименее реален, во многом потому, что целью приобретения квартиры по ипотеке является, как правило, отсутствие возможности приобрести жилье иными способами. Уплатив банку деньги по кредитному договору, лицо не решит своих жилищных проблем.

Необходимо отметить, что заемщику в этом случае нужно будет вернуть не только денежные средства, предоставленные банком на приобретение квартиры, но и обусловленные договором проценты (если такое условие закреплено кредитным договором). При этом в договоре между банком и клиентом часто предусматривается условие, согласно которому в случае досрочного погашения суммы кредита заемщик оплачивает банку штраф за досрочную выплату кредита. И это по-

нятно: ведь проценты за использование денежных средств являются источником доходов банка. Досрочный возврат кредита наносит банку убытки. Необходимо также помнить, что с целью минимизации риска досрочного погашения кредита кредитные организации нередко устанавливают мораторий на досрочный возврат кредита.

Также не исключено, что оценка квартиры в сносимом доме, проведенная аккредитованной государством или муниципальным образованием организацией, окажется ниже, чем стоимость залога, что вызовет дополнительные проблемы.

Вариант приобретения новой квартиры представляется более приемлемым, поскольку граждане получают новое жилье, а банки – возможность и далее получать доход в виде процента по кредиту с залогом вновь приобретенной квартиры. Однако в данном случае есть также много проблем. В частности, необходимо предусмотреть механизм перехода залога с одной квартиры на другую. Иначе заемщик должен будет выплатить банку по первому кредитному договору средства, полученные в виде возмещения за изъятие квартиры в доме под снос, а затем заключить новый кредитный договор (с ипотекой) на вновь приобретаемую квартиру. Однако такой подход может привести к излишней волоките, сопровождающей процедуру выдачи кредита (проверка платежеспособности клиента, сбор необходимых документов и т.д.). Поэтому необходимо, чтобы получение нового кредита в данном случае проходило по упрощенной системе, чтобы заемщику не приходилось вновь проходить все этапы, характеризующие выдачу ипотечного кредита.

В любом случае и банк, и заемщик в соответствии с п. 4 ст. 32 Жилищного кодекса РФ с момента письменного уведомления собственника квартиры о предстоящем изъятии помещения в связи со сносом дома имеют в своем распоряжении один год, для того чтобы разрешить ситуацию, связанную с переоформлением ипотеки (когда предметом является другая квартира) либо ее прекращением.

Подводя итог вышесказанному, необходимо отметить, что Жилищный кодекс РФ закрепляет предоставление жилых помещений взамен жилища, подлежащего сносу, только в отношении граждан, занимающих помещение по договору социального найма. Ущемляются интересы собственников жилья, в том числе лиц, которые приобрели квартиру на основании ипотеки и проживающих в домах, подлежащих сносу. В связи с этим необходимо внести изменения в ГК РФ и Закон об ипотеке, предусмотрев специальное основание для прекращения права собственности в виде признания дома аварийным и подлежащим сносу. Целесообразно принять соответствующий федеральный закон, в котором детально регулировалась бы процедура признания дома аварийным и подлежащим сносу, а также предусматривался бы порядок выплаты компенсации собственникам подлежащих сносу жилых помещений.

¹² См.: Росс. газ. 1992. 6 июня.