

**К ВОПРОСУ О РЕГИСТРАЦИИ ГРАЖДАН ПО МЕСТУ ЖИТЕЛЬСТВА В
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ, НАХОДЯЩИХСЯ
В ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Дадаян Е.В., Сторожева А.Н.,
ФГБОУ ВПО «Красноярский государственный аграрный университет»

Аннотация: Данная статья отражает вопросы регистрации граждан по месту жительства в жилых помещениях, находящихся в общей собственности.

Регистрация кого-либо на принадлежащую собственнику жилую площадь является одной из форм распоряжения объектом недвижимости, для которой необходимо наличие воли собственников данного объекта на производство указанных действий.

This article reflects the issues of citizens registration in a residential area located in the common property. Registration anyone belonging to the owner of the residential area is a form of real estate management, for which you must have the will of the owner of the facility for the production of these actions.

Согласно ч.1 ст.27 Конституции Российской Федерации каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.

Законом от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» (далее – Закон) установлено, что в целях обеспечения необходимых условий для реализации гражданином Российской Федерации его прав и свобод, а также исполнения им обязанностей перед другими гражданами, государством и обществом вводится регистрационный учет граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации. Органами регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства являются территориальные органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

Согласно ст.6 Закона для регистрации по месту жительства гражданин предоставляет должностному лицу, ответственному за регистрацию документ,

Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

удостоверяющий личность и документ, являющийся основанием для вселения гражданина в жилое помещение (заявление лица (лиц), предоставившего гражданину жилое помещение, договор, свидетельство о государственной регистрации права, решение суда о признании права пользования жилым помещением либо иной документ, подтверждающий наличие права пользования жилым помещением).

Аналогичные требования содержит п.16 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.1995 № 713 (далее – Правила).

Указанные в ст.6 Закона и п.16 Правил документы являются подтверждением добросовестного использования гражданином своих прав и добросовестного исполнения им своих обязанностей, связанных с регистрацией в конкретном жилом помещении. Это соответствует требованию ч.3 ст.17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свободы человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Право на свободный выбор места жительства не должно порождать нарушения прав собственников жилых помещений на их использование по своему усмотрению.

В соответствии со ст.1 ЖК РФ владение, пользование и распоряжение жилыми помещениями регламентируются жилищным законодательством.

Согласно ст.30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение, в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного

Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

пользования или на ином законном основании.

Положения ст.30 ЖК РФ, закрепляющие, что собственнику принадлежит право распоряжения своим имуществом, включая жилые помещения и доли в праве общей собственности, должны рассматриваться в системной связи с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), регулирующими отношения между участниками долевой собственности.

Так согласно п.1 ст.246 ГК РФ и п.1 ст.247 ГК РФ владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Регистрация кого-либо на принадлежащую собственнику жилую площадь является одной из форм распоряжения объектом недвижимости, для которой необходимо наличие воли собственников данного объекта на производство указанных действий.

Так, Ответчиком было отказано в регистрации по месту жительства Б.А.П., являющейся матерью правообладателя права собственности 180/610 долей в общей долевой собственности на жилое помещение, на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности. Основанием к отказу в регистрации послужило отсутствие согласия на вселение других собственников жилого помещения, требуемого в соответствии со ст. 247 ГК РФ.

В ходе судебного разбирательства установлено, что Б. является собственником 180/610 долей в праве общей долевой собственности. Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним иными участниками общей долевой собственности являются: А. имеет право собственности на 158/610 долей в праве общей долевой собственности, И. – 68/610, Л. – 68/610, Б.Р.Е. – 109/610.

Причиной обращения послужила невозможность собрать соседей-собственников по причине сдачи ими своих долей в аренду и отсутствие их в

Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

городе.

Оценив представленные доказательства и учитывая, что на момент обращения к Ответчику по вопросу регистрации по месту жительства Б.А.П. согласие других собственников жилого помещения не получено и не представлено в орган регистрационного учета, в связи с чем нарушений прав гражданина Б. со стороны Ответчика допущено не было, суд принял решение об отказе в удовлетворении требований заявителя в части возложения на Ответчика обязанности зарегистрировать Б.А.П. по месту жительства.

Как разъяснил Красноярский краевой суд в письме от 02.02.2009 № П-896, вселение (и регистрация) гражданина в жилое помещение, находящееся в общей долевой или общей совместной собственности, может производиться только с согласия всех собственников этого жилого помещения.

Так, А. обратился в Советский районный суд г. Красноярска с заявлением, в котором просит признать отказ Ответчика в регистрации по месту жительства в квартире № 25 дома № 3 по улице Б. в г. Красноярске незаконным и обязать Ответчика зарегистрировать А. в вышеуказанной квартире.

В ходе судебного разбирательства установлено, что шестикомнатная квартира 25 дома 3 по улице Б. принадлежит на праве общей долевой собственности А.И.Ф. (имеющему 12/53 долей), С. (11/53 долей), Ч. (8/53 долей), К. (8/53 долей), Ш. (6/53 долей).

Собственники указанной квартиры (за исключением С.) обратились (через управляющую компанию) к Ответчику с заявлением о регистрации по месту жительства А. С. дать такое согласие отказалась.

По результату рассмотрения заявления о регистрации по указанному месту жительства дан ответ о том, что зарегистрировать А. по указанному адресу не представляется возможным в связи с непредставлением документа, являющегося основанием для вселения в жилое помещение.

Судом первой инстанции удовлетворено заявление А., исходя из того, что оспариваемый отказ в регистрации заявителя по месту жительства не

Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

соответствует закону, так как квартира по улице Б. 3-25 фактически является коммунальной, где каждый собственник занимает отдельную изолированную комнату, потому для регистрации гражданина по месту жительства необходимо заявление лишь собственника соответствующей комнаты и согласие всех соседей по коммунальной квартире не требуется.

Апелляционным определением Красноярского краевого суда решение суда первой инстанции отменено, в связи с неправильным применением норм материального права и по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении заявления А.

Судебная коллегия указала, что А. не получил согласие всех собственников квартиру 25 дома 3 по улице Б. на вселение и регистрацию в этом жилом помещении, так как С. дать такое согласие отказалась.

Вывод суда первой инстанции о том, что квартира по улице Б. 3-25 является фактически коммунальной является несостоятельным, поскольку по информации их ЕГРП на данный объект недвижимости установлен режим общей долевой собственности. Сведений об изменении этого режима не имеется.

Таким образом, А. не представил документ, являющийся основанием для его вселения в жилое помещение (заявления лиц, предоставивших жилое помещение, либо решение суда о признании права пользования жилым помещением или иной документ, подтверждающий наличие права пользования жилым помещением).

Исходя из смысла приведенных норм и анализа сложившейся судебной практики предусмотрено в качестве необходимого условия наличие согласия иных собственников жилого помещения на регистрацию в жилом помещении лица, не являющегося собственником.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о

Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) //Информационно-поисковая система «Консультант плюс».

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 05.05.2014)// //Информационно-поисковая система «Консультант плюс».

3. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 (ред. от 28.12.2013) «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»//Информационно-поисковая система «Консультант плюс».

4. Приказ ФМС России от 11.09.2012 № 288 (ред. от 21.01.2014) «Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной миграционной службой государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации»//Информационно-поисковая система «Консультант плюс».

5. Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (ред. от 15.08.2014) «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации»//Информационно-поисковая система «Консультант плюс».

6. Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П «По делу о проверке конституционности пунктов 10, 12 и 21 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации»

Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 г. № 713»//Информационно-поисковая система «Консультант плюс».

7. Письмо Красноярского краевого суда от 02.02.2009 №П-896//Информационно-поисковая система «Консультант плюс».