

Козикова Андрея Викторовича,



Предложение
о внесении поправки в часть 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации

Настоящим предлагаю рассмотреть вопрос о внесении дополнения части 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации вторым предложением следующего содержания:

«При этом распоряжение имуществом, принадлежащим на праве общей собственности, осуществляется на основании решения собственников, принятого двумя третями голосов от общего числа голосов собственников такого имущества.».

Предлагаемая выше поправка обусловлена важной необходимостью устранения препятствий, возникающих, в частности при согласовании переустройства, перепланировки, переоборудования и/или реконструкции жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах (пункт 1 статьи 246, пункт 1 статьи 247, пункты 1-2 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 3 части 2 статьи 26, пункт 3 статьи 36, пункт 2 статьи 40, пункт 2 статьи 41 Жилищного кодекса Российской Федерации, части 1, 3, 8, 9 статьи 36, пункт 6.2. части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 4.2.4.9. Постановления Госстроя Российской Федерации № 170 от 27.09.2013 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

Изменения в законодательные акты Российской Федерации, в случае принятия предлагаемой поправки к части 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации, позволят обеспечить принятие собственниками имущества решений, в том числе в связи с реконструкцией, переустройством, перепланировкой или переоборудованием помещений с присоединением к ним, с соблюдением требований законодательства о градостроительной деятельности, в частности с установлением возможности расширять и пробивать проемы в многоквартирных домах, с устройством отдельного входа, при условии наличия проектной документации, содержащей технические решения, связанные с укреплением проемов, и положительного заключения негосударственной экспертизы такой проектной документации, части общего имущества в многоквартирном доме, не менее двух третей голосов собственников помещений в многоквартирных домах, с учетом принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности, что является демократической процедурой, которая не может рассматриваться как лишение собственника права на его имущество иначе как по решению суда (статья 35 (часть 3)) либо нарушение конституционных принципов равноправия и юридического равенства (статья 19 (часть 1 и часть 2)) Конституции Российской Федерации).

конкретизацией которых выступает принцип равенства прав всех участников гражданско-правовых отношений, закрепленный в пункте 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно Конституции Российской Федерации в России признаются и защищаются равным образом все формы собственности. Право частной собственности относится к основным правам человека и подлежит защите со стороны государства наряду с другими правами и свободами человека и гражданина, которые обеспечиваются правосудием, определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, а также местного самоуправления (статья 8, часть 2; статья 18). Исходя из этого статья 35 Конституции Российской Федерации предписывает, что право частной собственности охраняется законом (часть 1); каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (часть 2); никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда; принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (часть 3).

Приведенным положениям Конституции Российской Федерации, выражающим один из основополагающих аспектов верховенства права - общепризнанный в демократических государствах принцип неприкосновенности собственности, выступающий гарантией права собственности во всех его составляющих, корреспондируют положения Всеобщей декларации прав человека (статья 17) и Конвенции о защите прав человека и основных свобод (статья 1 Протокола №1), согласно которым каждое физическое или юридическое лицо имеет право беспрепятственно пользоваться своим имуществом; никто не может быть лишен своего имущества кроме как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права; государство вправе обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами.

При осуществлении правового регулирования отношений собственности федеральному законодателю, действующему в рамках предоставленных ему статьей 71 (пункты «в», «о») Конституции Российской Федерации дискреционных полномочий, надлежит руководствоваться фундаментальными принципами верховенства права, юридического равенства и справедливости, в силу которых необходимые ограничения права собственности должны обуславливаться потребностью защиты конституционно значимых ценностей, включая достойную жизнь, свободное развитие человека, право каждого на жилище (статья 7; статья 19, части 1 и 2; статья 40; статья 55, часть 3, Конституции Российской Федерации), а соответствующее правовое регулирование - отвечать общеправовым требованиям определенности, ясности и непротиворечивости, притом что механизм его действия должен быть понятен субъектам правоотношений из содержания конкретного нормативного положения или системы находящихся в очевидной взаимосвязи нормативных положений (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 27 июня 2013 года № 15-П, от 23 декабря 2013 года № 29-П, от 22 апреля 2014 года № 12-П и др.).

Федеральный законодатель должен также иметь в виду вытекающее из статей 7 (часть 1), 8 (часть 2) и 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации требование о необходимости соотнесения принадлежащих лицу прав с правами и свободами других лиц, в силу которого собственник может по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы других лиц. Данное требование - исходя из того, что право собственности в пределах, определенных Конституцией Российской Федерации, предполагает не только возможность реализации собственником составляющих это право правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом в своих интересах, но и предотвращение причинения вреда другим лицам, - обязывает федерального законодателя учитывать особенности этого имущества при регламентации содержания права собственности, в том числе при возложении на собственников дополнительных обязанностей и обременений.

связанных с обладанием имуществом (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 31 мая 2005 года № 6-П, от 22 апреля 2011 года № 5-П и от 12 апреля 2016 года № 10-П; определения Конституционного Суда Российской Федерации от 16 апреля 2009 года № 495-О-О, от 24 декабря 2012 года № 2353-О и др.).

Так, например, применительно к отношениям собственности в жилищной сфере отвечающее указанным критериям правовое регулирование призвано обеспечивать надлежащее исполнение органами государственной власти возложенной на них Конституцией Российской Федерации, ее статьей 40 (части 1 и 2), обязанности по созданию условий для осуществления права каждого на жилище, выступающей одновременно и в качестве гарантии его реализации. Приведенное конституционное предписание составляет основу законодательного регулирования жилищных отношений, базирующихся также на признании равенства участников этих отношений и необходимости обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению (часть 1 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации), и в этом смысле, как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 12 апреля 2016 года № 10-П, означает обращенное к органам государственной власти и органам местного самоуправления требование об установлении таких правовых механизмов, которые позволяли бы обеспечить должное содержание и эксплуатацию жилищного фонда в целях создания безопасных и благоприятных условий для проживания в нем граждан, а также сохранение целевого назначения объектов жилищного фонда.

Однако действующее федеральное законодательство, в частности Жилищный кодекс Российской Федерации, в случае переустройства, перепланировки, переоборудования и/или реконструкции помещения, расположенного в многоквартирном доме, в нежилое предусматривает обязательное согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Стоит отметить, что на практике возникают ситуации, когда нет возможности получить такое согласие, в связи с чем, собственник помещения, желающий оформить переустройство, перепланировку, переоборудование и/или реконструкцию помещения (например: в связи с пополнением состава семьи с выделением отдельных комнат для разнополых детей в жилом помещении, а в нежилом помещении - в целях осуществления предпринимательской деятельности), является «заложником ситуации» и не может реализовать свои права по распоряжению собственностью.

Реализация предлагаемой поправки к части 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации приведет к более эффективной реализации воли каждого собственника по владению, пользованию, распоряжению принадлежащим ему имуществом, с учетом мнения других собственников, выраженного не менее двумя третями голосов, что позволит устранить препятствия, выраженные в невозможности свободной и в полной мере реализации права собственности имуществом большинства собственников имущества при выражении несогласия меньшего числа других собственников имущества, создаст благоприятные условия для использования нежилых помещений в многоквартирных домах в хозяйственной деятельности, что существенно увеличит занятость населения, а также налоговые и неналоговые доходы федерального, региональных и местных бюджетов.

С уважением,
Козиков Андрей Викторович

