

Преращение права пользования жильем

Ввиду того, что в Юргинскую межрайонную прокуратуру увеличилось количество заявлений граждан по фактам обращения взыскания судебными приставами-исполнителями МОСП по г. Юрге, Юргинскому району на недвижимое имущество должников по исполнительным производством, то хотелось бы разъяснить следующее.

В соответствии с п. 2 ст. 237 ГК РФ право собственности на имущество, на которое обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество.

Согласно п. 1 ст. 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее

предоставленного кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

В соответствии с п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности на квартиру, жилой дом к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. В силу ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Согласно статье 304 ГК Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В соответствии с ч. 1 ст. 35 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом РФ, другими федеральными законами, договором или на основании решения суда, данный гражданин обязан освободить занимаемое жилое помещение. Если данный гражданин в срок, установленный собственником, в добровольном порядке не освобождает указанное жилое помещение, то он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Доводы граждан о том, что

указанная квартира является их единственным жилым помещением, не могут быть приняты во внимание, поскольку в силу положений п. 1 ст. 78 Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение взыскания на квартиру, заложенную по договору об ипотеке, и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ею залогодателя и любых иных лиц, проживающих в квартире, даже если жилое помещение является для них единственным пригодным для постоянного проживания помещением.

Распространяя на обеспеченные ипотекой обязательства общее правило об ответственности должника всем своим имуществом, указанные законоположения направлены на достижение баланса прав и законных интересов взыскателей и должников и служат для реализации положений, закрепленных ст. 17 (часть 3), 35 и 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации, согласно которым осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц, каждый вправе иметь имущество в собственности и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, а также каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод в случае неисполнения обязательств.

О. БАРАБАНОВА,
ст. помощник прокурора.