**ИМЕНЕМ АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

Пленума Конституционного Суда

Азербайджанской Республики

*О прекращении права пользования, возникающего на основании статьи 228.5 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики*

**29 марта 2016 года город Баку**

Пленум Конституционного Суда Азербайджанской Республики в составе Фархада Абдуллаева (председатель), Соны Салмановой, Судабы Гасановой, Ровшана Исмайлова (судья-докладчик), Джейхуна Гараджаева, Махира Мурадова и Кямрана Шафиева

с участием секретаря суда Эльмеддина Гусейнова,

представителей заинтересованных субъектов – судьи Ширванского апелляционного суда Тофига Гейдарова, главного консультанта отдела Экономического законодательства Апарата Милли Меджлиса Азербайджанской Республики Васифа Амирасланова,

эксперта – доцента кафедры гражданского права юридического факультета Бакинского государственного университета, доктора философии по праву Сервера Сулейманлы,

специалиста – судьи Гражданской коллегии Верховного Суда Азербайджанской Республики Алескера Алиева,

в соответствии с частью VI статьи 130 Конституции Азербайджанской Республики на основании обращения Ширванского апелляционного суда в открытом судебном заседании по особому конституционному производству рассмотрел конституционное дело о толковании прекращения права пользования, возникающего на основании статьи 228.5 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики, с точки зрения статьи 29 Конституции Азербайджанской Республики.

Заслушав доклад судьи Р.Исмайлова по делу, выступления представителей заинтересованных субъектов и специалиста, мнение эксперта, изучив и обсудив материалы дела, Пленум Конституционного Суда Азербайджанской Республики

**У С Т А Н О В И Л:**

Как видно из материалов дела, истец А.Абдуллаев, возбудив в Нефтчалинском районном суде иск против ответчицы М.Гусейновой, просил принять решение о выселении ее из квартиры с прекращением права пользования находящейся в его частной собственности двухкомнатной жилой площадью. При этом компенсация ответчику собственником предложена не была.

Нефтчалинский районный суд установил, что семейные отношения между сторонами были прекращены в 2009 году, а ответчик не проживала в спорной квартире с 2011 года. Решением суда от 27 июля 2015 года исковое требование было удовлетворено.

М.Гусейнова, недовольная отмеченным решением Нефтчалинского районного суда, подала апелляционную жалобу.

Ширванский апелляционный суд, обратившись в Конституционный Суд Азербайджанской Республики (далее – Конституционный Суд), просил дать толкование прекращения права пользования, возникающего на основании статьи 228.5 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики (далее – Гражданский Кодекс), во взаимосвязи с точки зрения части II статьи 29 Конституции Азербайджанской Республики (далее – Конституция), статей 30, 34 и 82.3 Жилищного Кодекса Азербайджанской Республики (далее – Жилищный Кодекс) и статьи 228.2 Гражданского Кодекса.

В обращении указано, что законодательством не установлены условия прекращения права пользования составной частью жилого здания, возникающего на основании статьи 228.5 Гражданского Кодекса, в случае его неосуществления. Согласно смыслу второго предложения статьи 228.2 Гражданского Кодекса прекращение данного права возможно путем уплаты компенсации.

По заключению Ширванского апелляционного суда законодатель считает возможной уплату такой компенсации лишь в случае пользования квартирой. В настоящем деле установлено, что лицо, получившее право пользования квартирой, долгое время не пользовалось данной квартирой и проживало в другом месте. Когда же собственник возбудил против него иск, оно потребовало прекращения права пользования лишь с уплатой компенсации. Тогда как лицо, обладающее правом пользования, постоянно проживает в другом месте.

Для обоснования своей позиции обратившийся сослался на закрепленный в части II статьи 29 Конституции принцип непревалирования ни одного вида собственности над другими, суть и назначение института компенсации, нашедшего отражение в статье 228 Гражданского Кодекса, а также статью 82.3 Жилищного Кодекса. Согласно содержанию указанной статьи Жилищного Кодекса, в случае выезда нанимателя и членов его семьи на другое место жительства государство и муниципалитет, как собственники, могут расторгнуть договор социального найма жилого помещения. В то время как, такое право частных собственников не предусмотрено законодательством.

Вместе с тем, законодатель обусловил уплату компенсации реализацией права пользования, однако не раскрыл влияния неиспользования на сохранение данного права. Поэтому если даже данные лица не реализуют право пользования составной частью жилого здания, собственник вынужден уплатить компенсацию для прекращения данного права.

Учитывая вышеотмеченное, Ширванский апелляционный суд просил дать толкование требования собственника составной части жилого здания о прекращении права пользования членов его семьи и других лиц без уплаты компенсации в судебном порядке в случае неиспользования данными лицами составной части жилой площади во взаимосвязи с точки зрения отмеченных статей Конституции, Гражданского и Жилищного Кодексов.

На заседании Пленума Конституционного Суда было установлено, что в судебной практике в случае прекращения права пользования составной частью жилого здания, возникающего на основании статьи 228.5 Гражданского Кодекса, без уплаты компенсации по аналогии применяется статья 82.3 Жилищного Кодекса.

Учитывая содержание обращения, Пленум Конституционного Суда отмечает, что предмет настоящего конституционного дела с точки зрения статьи 29 Конституции составляют условия прекращения права пользования составной частью жилого здания, возникающего на основании статьи 228.5 Гражданского Кодекса, при установлении неиспользования членом семьи данного права.

В связи с обращением Пленум Конституционного Суда, прежде всего, считает важным рассмотреть пределы возможных ограничений права собственности.

На основании статьи 29 Конституции каждый имеет право собственности. Право собственности, в том числе право частной собственности, охраняется законом. У каждого в собственности могут находиться движимость и недвижимость. Право собственности включает в себя право собственника единолично или совместно с другими лицами владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом. Никто не может быть лишен собственности, иначе как по решению суда. Отчуждение собственности для государственных нужд может допускаться только при условии предварительного, справедливого возмещения ее стоимости.

Содержание права собственности следует понимать с учетом положений статьи 13 Конституции. Собственность, являющаяся значимым институтом гражданского общества, - один из важнейших факторов, составляющих основу развития экономики. Поэтому собственность, будучи объявлена статьей 13 Конституции неприкосновенной, охраняется государством. А право собственности выступает в качестве основы свободы каждого члена общества, является необходимым условием для развития личности.

Вместе с тем, несмотря на значение отмеченного права, оно не является абсолютным и может быть ограничено. Следует принять во внимание, что собственность не только несет важную функцию в осуществлении особых интересов человека, но также на основании содержания статьи 15 Конституции имеет важную социальную функцию в социально направленном государстве (Постановление Пленума Конституционного СудаАзербайджанской Республики **«**О толковании статей 107-2.1 и 107-5.1 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики» от 16 декабря 2011 года).

Здесь также следует учесть, что в Конституции не только закреплено право собственности, но также установлены пределы его общих и частных ограничений (часть III статьи 13, часть II статьи 29, часть II статьи 71 Конституции и статья 3.3 Конституционного закона Азербайджанской Республики «О регулировании осуществления прав и свобод и человека в Азербайджанской Республике»).

Так, ограничение права собственности должно отвечать требованию законности, применяться в целях защиты прав и свобод других лиц, быть соразмерным и не менять сути данного конституционного права.

Возможность такого ограничения и его характер должна быть обусловлена защитой ценностей конституционного значения, включая достойный уровень жизни. Включение социальной защиты граждан и заботы об их достойном уровне жизни в число конституционных целей государства в социальной сфере и установление в Конституции невозможности незаконного лишения кого бы то ни было жилья, свидетельствует о важности и конституционном значении политики государства в области жилищных отношений. Поэтому решения, принимаемые по жилищной политике государства, имеющего конституционные основы, могут выступать в качестве основания для ограничения права собственности с соблюдением вытекающих из Конституции условий. Однако в любом случае такое ограничение, являясь разумно соразмерным поставленной цели, не должно индивидуально и чрезмерно обременять собственника (Постановление Пленума Конституционного Суда «Относительно толкования статей 1, 5 и 12 Закона Азербайджанской Республики «О приватизации жилищного фонда в Азербайджанской Республике» от 21 декабря 2012 года).

Европейский Суд по правам человека выразил аналогичные позиции по праву собственности, закрепленному в статье 1 Протокола номер 1 к Конвенции «О защите прав человека и основных свобод». Так, на основании прецедентного права Суда первое и важнейшее требование статьи 1 Протокола номер 1 заключается в том, что любое вмешательство со стороны органа государственной власти в право беспрепятственного пользования собственностью должно быть законным. Принцип законности также предусматривает, чтобы возможные для применения нормы внутреннего законодательства были достаточно доступными, точными и имели предсказуемые результаты при применении. То или иное вмешательство в реализацию признанного Конвенцией права или свободы должно преследовать легитимную цель. Свойственный статье 1 Протокола номер 1 принцип «справедливого баланса» сам по себе предусматривает наличие общего интереса общества. При вмешательстве в право беспрепятственного пользования собственностью необходимо соблюдать «справедливый баланс» между общими интересами общества и требованиями защиты основных прав индивида. Говоря конкретно, при применении государством той или иной меры… должна соблюдаться разумная пропорциональная связь между применяемыми средствами и поставленной целью (Постановление Большой Палаты по делу *Брониовски против Польши* от 22 июня 2004 года, §147-148, 150; Постановление Большой Палаты по делу *Скордино против Италии* от 29 марта 2006 года, §93).

Опираясь на эти правовые позиции следует отметить, что регулирование законодателем права собственности на жилое помещение должно осуществляться на основании справедливой и разумной сбалансированности прав и интересов всех участников соответствующих правоотношений, включая членов семьи собственника жилого помещения. Для достижения данной конституционной цели такое регулирование также должно обусловить возможность применения дифференцированного (различного) подхода в целях установления и исследования судами фактических обстоятельств конкретного дела, учета различных обстоятельств, которые возникли или могут возникнуть на основании этих обстоятельств, и в конечном итоге - предотвращения необоснованного и чрезмерного ограничения конституционных прав и свобод. Кроме того, справедливое и разумное сбалансирование интересов участников соответствующих правоотношений должно осуществляться на основе действующей системы правового регулирования с учетом норм всех отраслей права (Постановление Пленума Конституционного Суда «О толковании статьи 228.5 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики и статьи 30.4 Жилищного Кодекса Азербайджанской Республики» от 8 октября 2013 года).

Для решения, поставленного в обращении вопроса Пленум Конституционного Суда также считает необходимым установить правовую сущность и основания возникновения права пользования жилой площадью, возникающего в соответствии со статьей 228.5 Гражданского Кодекса.

Пленум Конституционного Суда, отмечая в Постановлении «О толковании статей 228.1 и 228.2 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики и статей 30.1 и 30.2 Жилищного Кодекса Азербайджанской Республики» от 16 декабря 2014 года, что слово «использование» широко применяется в Гражданском Кодексе в положениях, связанных с различными по сути институтами, указал, что выражение «право пользования» отражает форму реализации определенного права, а не тот или иной вид имущественных прав.

В данном Постановлении также отмечено, что право, обеспечивающее в статье 228 Гражданского Кодекса полномочие по использованию составной части жилого здания, отражает все особенности, предусмотренные гражданским законодательством относительно ограниченных вещных прав, поэтому является ограниченным вещным правом.

Что же касается вопроса установления, каким видом ограниченного вещного права является данное право, Пленум Конституционного Суда считает, что право, предусмотренное статьей 228 Гражданского Кодекса, по своей правовой сути является сервитутом.

 Согласно гражданскому законодательству Азербайджанской Республики сервитутом, как правило, является такое обременение недвижимой вещи в пользу собственника другой недвижимой вещи, при котором владелец сервитута получает льготы и предпочтительные возможности для использования своей недвижимой вещи за счет обременения другой недвижимой вещи сервитутом (статьи 255.1 и 255.6 Гражданского Кодекса). Единственным исключением является личный сервитут, предусмотренный статьей 255.8 Гражданского Кодекса.

Согласно содержанию статьи 255.8 Гражданского Кодекса сервитут может возникнуть и путем обременения в пользу определенного лица части или всего жилого дома, находящегося в собственности другого лица, при этом владелец сервитута может использовать это здание в качестве жилья для себя и своей семьи. Личный сервитут с точки зрения, как условий возникновения, выдвижения против третьих лиц, так и недопустимости отчуждения и пр. аналогичных особенностей, не отличается от сервитутов в пользу собственника недвижимой вещи. Личный сервитут учреждается в целях удовлетворения реальных потребностей определенного лица, исходящих из его насущных интересов, и не переходит к другим лицам.

С точки зрения свободы договора и обладания собственником свободой распоряжаться предметом права собственности личный сервитут может быть учрежден в рамках правил, предусмотренных статьями 228.1 и 228.2 Гражданского Кодекса, не только для членов семьи собственника, но и любых физических лиц.

На основании данных статей полученное право пользования обеспечивает своему владельцу лишь возможность удовлетворять личные потребности на соответствующей жилой площади (не обеспечивает возможности получения прибыли от жилой площади, то есть передачу в возмездное пользование других). Лицо, обладающее правом пользования составной частью жилого здания, может потребовать у любого лица, включая собственника, устранения нарушения права на данное жилое здание. Данное право не может быть отчуждено другим лицам и не переходит к наследникам в порядке наследования.

Отмеченные особенности свидетельствуют о том, что «право пользования», предусмотренное статьями 228.1 и 228.2 Гражданского Кодекса, обладает одинаковой правовой сутью с личным сервитутом, предусмотренным статьей 255.8 Гражданского Кодекса. Этот вывод на основании Постановления Пленума Конституционного Суда «О толковании статьи 228.5 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики и статьи 30.4 Жилищного Кодекса Азербайджанской Республики» от 8 октября 2013 года можно отнести и к фактически утратившей силу статье 228.5 Гражданского Кодекса.

Единственное отличие предусмотренного данной статьей «права пользования» от личного сервитута, регулируемого в действующем гражданском законодательстве, заключается не в сути, а исключительно в форме возникновения. Так, «право пользования», предусмотренное статьей 228.5 Гражданского Кодекса, возникало без заключения договора в нотариальном порядке, иными словами, вне воли собственника жилой площади и регистрации в реестре.

Согласно содержанию данной статьи для возникновения у членов семьи права пользования составной частью жилого здания требуются два основополагающих условия:

- наличие между лицами, проживающими совместно с собственником составной части жилого здания, и им надежных семейных связей. В этом контексте в Постановлении Пленума Конституционного суда «Относительно статьи 228.5 Гражданского кодекса Азербайджанской Республики» от 27 октября 2008 года указано, что право равного с собственником пользования членов его семьи составной частью жилого здания возникает не на основании заключенного с собственником договора, а на почве надежных семейных связей с ним;

- необходимость удовлетворения потребностей в жилой площади с использованием дома данного собственника. Так, в соответствии с содержанием статьи 228.5 Гражданского Кодекса право данных лиц на пользование составной частью жилого здания сохраняется и в случае прекращения семейных отношений с собственником.

С момента отпадения данных оснований пользование бывшим членом семьи жилой площадью против воли собственника с юридической точки зрения будет необоснованным. Так, устранение основания, приводящего к тому или иному правовому деянию, оборачивается прекращением данного права.

Учитывая то, что право пользования в статье 228.5 Гражданского Кодекса является по сути сервитутом, необходимо отметить, что при прекращении данного права без выплаты компенсации следует считать возможным применение по аналогии положений статьи 262 Гражданского Кодекса, именуемой «Прекращение сервитута».

Следует отметить, что в ходе решения поставленного в обращении вопроса в судебной практике из сути данного института вытекает именно применение положений статьи 262 Гражданского Кодекса, а не статьи 82.3 Жилищного Кодекса, применяемой по аналогии закона. Так, в ходе применения по аналогии закона между правоотношениями должна существовать значительная схожесть. Именно такая значительная схожесть (однородность) обусловливает возможность применения правовой нормы, регулирующей одно из данных отношений, к другим отношениям по аналогии. Поэтому аналогичную правовую норму следует искать в том же правовом институте, подотрасли и отрасли права.

В числе оснований для прекращения сервитута, перечисленных в статье 262 Гражданского Кодекса, прекращение данного права в результате многолетнего неиспользования в отличие от законодательной практики некоторых зарубежных стран (статья 706 Гражданского кодекса Франции; статья 1191 Гражданского Кодекса Квебекской провинции Канады; статья 293 Гражданского Кодекса Польши; статья 406 Гражданского Кодекса Украины) не предусматривалось.

На основании статьи 262.2 Гражданского Кодекса по требованию собственника, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. С точки зрения положений данной статьи при отпадении потребности обладателя права пользования составной частью жилого здания, возникающего на основании статьи 228.5 Гражданского Кодекса, в жилой площади (к примеру, добровольное переселение бывшего члена семьи на другую постоянную жилую площадь; получение права собственности на дом или другую жилую площадь; вступление в брак и переселение в дом мужа (жены) и пр.) прекращение данного права возможно без уплаты компенсации. При этом следует учесть, что согласно смыслу статьи 262.2 Гражданского Кодекса неосуществление права пользования, возникающего на основании статьи 228.5 Гражданского Кодекса, сама по себе (самостоятельно) не является основанием для прекращения данного права. Однако длительное и постоянное добровольное неиспользование этого права представляет особое значение для установления факта отпадения оснований, по которым сервитут был установлен.

Такое решение вопроса одновременно предотвратит необоснованное ограничение права собственности, закрепленное в статье 29 Конституции. Так, любая мера, ограничивающая данное право, должна иметь законное основание. В соответствии с этим, несмотря на отпадение данного основания, продолжение реализации ограничения станет причиной нарушения права собственности.

Учитывая конституционное значение поставленного в обращении вопроса, Пленум Конституционного Суда считает необходимым отметить, что суды, прекращая право пользования, возникающее на основании статьи 228.5 Гражданского Кодекса, в любом случае должны соблюдать справедливый и разумный баланс прав и интересов всех участников соответствующих правоотношений и предупреждать необоснованное и чрезмерное ограничение их конституционных прав. Поэтому при рассмотрении судами данных споров необходимо точно установить и изучить фактические обстоятельства дела, в том числе при неосуществлении права пользования составной частью жилого здания – выяснить причины этого, данная особенность в совокупности должна быть исследована вместе с другими обстоятельствами и мотивирована в соответствующем решении суда.

В этом контексте следует особо отметить, что при выявлении противозаконных фактов, когда собственник и другие жильцы квартиры, несмотря на наличие необходимости пользования бывшим членом семьи жилой площадью, делают невозможным использование им данного права, право пользования бывшего члена семьи не может быть прекращено без уплаты компенсации.

На основании вышеуказанного Пленум Конституционного Суда приходит к следующему выводу:

- прекращение права пользования бывшего члена семьи составной частью жилого здания, возникающего на основании статьи 228.5 Гражданского Кодекса, без уплаты соответствующей компенсации возможно при отпадении основания, диктующего необходимость получения данного права (потребность в жилой площади).

При рассмотрении таких споров судам необходимо достоверно и всесторонне изучить и мотивировать в судебном акте фактические обстоятельства дела, в том числе причины неосуществления права пользования.

В случаях, когда собственник и (или) другие жильцы квартиры, несмотря на потребность бывшего члена семьи пользоваться составной частью жилого здания, делают невозможным пользование им данной жилой площадью, это право может быть прекращено лишь с условием уплаты соответствующей компенсации.

Руководствуясь частью VI статьи 130 Конституции Азербайджанской Республики, статьями 60, 62, 63, 65-67 и 69 Закона Азербайджанской Республики «О Конституционном Суде», Пленум Конституционного Суда Азербайджанской Республики

**П О С Т А Н О В И Л:**

1. Прекращение права пользования бывшего члена семьи составной частью жилого здания, возникающего на основании статьи 228.5 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики, без уплаты соответствующей компенсации возможно при отпадении основания, диктующего необходимость получения данного права (потребность в жилой площади).

При рассмотрении таких споров судам необходимо достоверно и всесторонне изучить и мотивировать в судебном акте фактические обстоятельства дела, в том числе причины неосуществления права пользования.

2. В случаях, когда собственник и (или) другие жильцы квартиры, несмотря на потребность бывшего члена семьи пользоваться составной частью жилого здания, делают невозможным пользование им данной жилой площадью, это право может быть прекращено лишь с условием уплаты соответствующей компенсации.

3. Постановление вступает в силу со дня опубликования.

4. Постановление опубликовать в газетах «Азербайджан», «Республика», «Халг газети», «Бакинский рабочий» и «Вестнике Конституционного Суда Азербайджанской Республики».

5. Постановление является окончательным и не может быть отменено, изменено или официально истолковано ни одним органом или лицом.