

Петренко Ольга Сергеевна
Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Юридическая природа права собственности на жилые помещения в РФ

Аннотация. Жилье испокон веков было одной из главных жизненно необходимых ценностей человека. О нем мечтали, ради обладания им тяжело трудились, а порой и шли на правонарушения. Жилищный вопрос был одним из самых животрепещущих как в жизни, так и в литературе, в том числе и юридической. Анализируются положения Гражданского кодекса Российской Федерации о праве собственности на жилые помещения.

Ключевые слова: право собственности, право пользования, право владения, объекты гражданских прав, жилое помещение.

История становления и развития права собственности свидетельствует о том, что оно никогда не существовало в виде ничем не ограниченной власти собственника над вещью. Поскольку субъективное право определяется как мера возможного поведения субъекта в правоотношении, т. е. его ограничение рамками закона, постольку право частной собственности, будучи субъективным правом, защищается государством и вместе с тем может быть им же ограничено путем издания соответствующего закона. Необходимость обеспечения прав и законных интересов других лиц, в том числе и государства, всегда вынуждало право ставить свободу собственника в определенные границы.

Право собственности, ввиду всеобщности самого института собственности, является всеобщим институтом права, конкретизирующемся на уровне комплексного института законодательства как совокупности норм,

регулирующих предметно связанные между собой отношения публичной и частной собственности. Исходя из первичности, главенства института права собственности, учитывая объем предмета правового регулирования, законодательный институт собственности заслуженно является самой крупной и значимой отраслью российского законодательства.

Жилое помещение как разновидность недвижимого имущества обладает двойственной гражданско-правовой природой, являясь, с одной стороны, вещью – одним из видов объектов гражданских прав (обладающих специфическими признаками, отличающими их от иных объектов гражданских прав), с другой стороны, особой разновидностью вещей, отличающейся особыми признаками от движимых вещей. Таким образом, в цивилистической теории признаки жилого помещения как разновидности недвижимого имущества следует классифицировать по двум видам:

а) общеправовые, согласно которым любая вещь, в том числе жилое помещение: материальна, т.е. создана природой или человеком (ее свойства должны быть осознаны и освоены людьми); дискретна, т. е. качественно и физически определена и обособлена от всех других объектов; полезна (удовлетворяет те или иные потребности людей, обладает полезными качествами); нормативно гарантирована, т.е. существует возможность ее правового закрепления за субъектами гражданского права: физическими и юридическими лицами, Российской Федерацией, ее субъектами, муниципальными образованиями;

б) специальные, согласно которым жилое помещение как разновидность недвижимого имущества, являясь одним из видов вещей, имеет, вместе с тем, свои собственные (специфические) признаки, отличающие ее как от иных видов вещей (в частности, недвижимых), так и от иных объектов гражданских прав. К специальным признакам относятся: неразрывная связь с землей (как правило), повышенная стоимость (ценность); особый (усложненный) порядок официального (государственного) признания права и приобретения права на

недвижимое имущество; особый порядок защиты и охраны права на недвижимое имущество.

Таким образом, изложенное позволяет сформулировать следующие выводы:

1. Жилое помещение должно отвечать нескольким критериям, которые можно подразделить на обязательные и факультативные. К числу первых следует отнести критерии; позволяющие охарактеризовать, помещение как жилое (принадлежность к недвижимому имуществу, изолированность помещения; пригодность для проживания и использование его только в этих целях). Факультативными характеристиками жилого помещения выступают его благоустроенность и капитальность, которые, не влияя на статус помещения; как жилого, в значительной мере определяют его рыночную стоимость.

2. Исходя из того, что отнесение жилого помещения к недвижимости законодатель основывает на прочной связи объекта с землей и невозможности его перемещения без несоразмерного для его качества и назначения ущерба ст. 15 ЖК РФ необходимо изложить в следующей редакции: «Жилым помещением признается изолированное помещение, прочно связанное с землей, имеющее стационарный характер; отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, и пригодное для постоянного проживания».

Жилые помещения могут быть классифицированы по особенностям правового режима, типам строения, месту расположения, виду строительства, виду жилищного фонда (категории собственника) и целям использования, что позволяет всесторонне раскрыть особенности правового режима различных категорий жилых помещений, предопределяющего выбор способа их приобретения, а также объем прав, принадлежащих их собственникам или нанимателям.

В современном российском гражданском законодательстве нет специального перечня способов приобретения права собственности гражданами на жилые помещения. Общие правила приобретения права собственности закреплены в ст. 218 ГК РФ.

В действующем законодательстве решение вопроса о праве собственности на самовольную постройку поставлено в зависимость от волеизъявления собственника земельного участка, на котором она возведена: в случае предоставления застройщику права пользования земельным участком или передачи его в собственность застройщика по основаниям, предусмотренным законом, за ним может быть признано право собственности на возведенное строение. В противном случае самовольная постройка «следует» за земельным участком: право собственности на нее будет признано за собственником или владельцем последнего [1, с. 29].

Важным основанием приобретения права собственности на жилые помещения, получившим в последние годы все более широкое распространение, является участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Анализ норм действующего гражданского законодательства позволяет рассматривать договор участия в долевом строительстве жилья в качестве самостоятельной договорной конструкции, обладающей рядом специфических особенностей и занимающей особое место в системе гражданско-правовых договоров, в которой, однако, находят свое проявление элементы договоров как об оказании услуг, так и о выполнении работ.

При рассмотрении дел о признании права собственности на жилые помещения в силу приобретательной давности следует учитывать практику рассмотрения указанных дел Верховным судом РФ, который признавал незаконными решения судов нижестоящих инстанций, удовлетворяющие иски о признании права собственности на доли в жилых помещениях, не выделенные в натуре. Признание права собственности на жилые помещения по основанию приобретательной давности может иметь место по отношению к конкретным объектам жилищных правоотношений – комнатам, частям квартир и комнат, а не к номинальным долям без выдела жилых помещений в натуре.

При доказательстве добросовестности приобретения жилого помещения гражданином в процессе рассмотрения дел о признании права собственности по

основанию приобретательной давности следует учитывать сложившуюся судебную практику, в соответствии с которой добросовестным является приобретатель, который не знал и не должен был знать об отсутствии легитимных оснований возникновения у него права собственности [2, с. 38].

При исчислении срока пользования жилым помещением, в отношении которого заявлен иск о признании права собственности в силу приобретательной давности, следует учитывать положения пункта 3 статьи 234 ГК РФ, в соответствии с которыми лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить к времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

Содержание права собственности раскрывается в Гражданском кодексе РФ. Собственник имущества может по своему усмотрению совершать любые законные действия с имуществом, если это не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц (ст. 209 ГК РФ) [3, с. 240].

Применительно к жилым помещениям это означает, что гражданин имеет право совершать практически любые юридически значимые действия со своим жильем. Он может его продать, подарить, сдать в аренду, завещать, внести в уставный капитал хозяйственного общества или распорядиться еще каким-либо законным образом. Такие сделки в настоящее время крайне распространены, наиболее массовыми из них являются аренда и купля-продажа.

Обратная сторона возможностей по распоряжению жилым помещением состоит в том, что на него может быть обращено взыскание по долгам собственника. По закону это недопустимо только в одном случае: когда жилое помещение является единственным пригодным для проживания собственника и членов его семьи (ст. 446 ГПК РФ).

Если основанием для пользования гражданина жилым помещением является договор социального найма, то на распоряжение им накладываются определенные ограничения.

Собственником жилья в данном случае является либо государство, либо муниципальное образование. Пока действует договор найма, собственник не

вправе как бы то ни было распоряжаться жилым помещением. Перечень оснований для расторжения указанного договора установлен в ст. 83 ЖК РФ, в соответствии с которой прекращение его в одностороннем порядке по инициативе наймодателя возможно только в судебном порядке [4].

Если жилое помещение принадлежит гражданину на праве собственности, то в случае смерти владельца оно попадает в наследственную массу. Наследники могут приобрести права на такое помещение либо на основании закона (гл. 63 ГК РФ), либо в соответствии с завещанием (гл. 62 ГК РФ). При этом собственник вправе завещать жилое помещение любому лицу (п. 1 ст. 1119 ГК РФ) при соблюдении ограничения в виде обязательной доли в наследстве (ст. 1149 ГК РФ).

В отношении жилого помещения, которое гражданин снимает по договору социального найма, действуют иные правила. Поскольку оно не является собственностью гражданина, оно не может переходить по наследству и не попадает в наследственную массу. Однако это не означает, что родственники такого гражданина автоматически теряют право на проживание в данном помещении.

В Жилищном кодексе РФ установлено, что членом семьи нанимателя считаются проживающие с ним его супруг, дети и родители (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ). Важно отметить, что членами семьи признаются и другие родственники, если они вселены нанимателем в этом качестве и ведут с ним общее хозяйство.

Возможен единственный случай, когда в наследственную массу включается жилое помещение, переданное гражданину на основании договора социального найма.

Можно констатировать, что уровень действующего законодательства, регулирующего отношения по осуществлению права собственности на жилые помещения, далек от совершенства. Существующее положение, как представляется, обусловлено двумя обстоятельствами.

Во-первых, отсутствие опыта, навыков, нормативного регулирования данных отношений к моменту вхождения страны в рыночную экономику.

Попытки создать стройную и логически непротиворечивую систему законодательства, которое достаточно полно охватывало бы данный сегмент рынка, предпринимаются на протяжении более десяти лет. Однако лишь в последнее время удалось добиться несколько ощутимого результата.

Во-вторых, необходимо отметить, что до настоящего времени остаются неразрешенными проблемы правового регулирования отношений по осуществлению права частной собственности на жилые помещения. Обнаруживаемые на практике многочисленные противоречия Гражданского, Жилищного, а в ряде случаев и Градостроительного, кодексов РФ дезорганизуют правоприменительную деятельность. Имеются противоречия по вопросам о соотношении понятий «пределы», «ограничения» и «обременения» прав собственника на жилое помещение.

Система ограничений права владения и пользования частного собственника может быть представлена следующим образом:

- 1) права членов семьи собственника жилого помещения ограничивают право проживания самого собственника;
- 2) собственник не вправе осуществлять свои субъективные права в ущерб правам и свободам других лиц;
- 3) собственник не вправе размещать в жилых домах промышленные производства;
- 4) действия собственника не должны существенно ухудшать жилое помещение, не должны противоречить назначению помещения; осуществление прав должно соответствовать требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям, а также правилам пользования жилыми помещениями.

Литература

1. Козлов Е.В. О признании права собственности на самовольную постройку в судебной практике // Нотариус. 2008. № 2.

2. Карпухин Д.В. Приобретательная давность как основание возникновения права собственности на жилое помещение // Жилищное право. 2011. № 1.

3. Гражданское право: Учебник / Под ред. С.А. Степанова. В 3 т. Т. 1. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2010.

4. Керенский И.В. С 1 марта 2013 года нельзя будет приватизировать жилые помещения [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

© Бюллетень магистранта 2015 год № 1