

Чуракова Людмила Павловна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Жилое помещение как объект права собственности

Аннотация. В статье представлены некоторые проблемы при рассмотрении вопроса об объекте права собственности жилого помещения

Ключевые слова: вещные права, жилое помещение, земельный участок, недвижимое имущество, объект права собственности.

Выделение в классификации объектов права собственности жилого помещения имеет смысл в том случае, если имеются значимые с позиции правового режима особенности. К числу объектов права собственности традиционно относят вещи (предметы материального мира), ограниченные в пространстве. Физические характеристики жилого помещения позволяют отнести его к числу недвижимого имущества. Согласно ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено также и иное имущество. Несмотря на то, что в тексте данной статьи, определяющей понятие недвижимого имущества, жилые помещения прямо не названы, ряд других статей ГК содержат прямое указание на это, в качестве примера привести статью 549 ГК РФ. Отнесение жилых помещений к недвижимому имуществу основано на

прямо указанном законодателем признаке – прочная связь объекта с землей и невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению. В литературе указанный признак как единственный критерий отнесения объекта к недвижимости подвергается сомнению и критике. Так, И.В. Козлова пишет: «В силу оценочного характера данного критерия абсолютно точное и ординарное решение вопроса о прочной связи объекта с землей невозможно. Перенос жилого дома по требованию собственника на вновь отведенный земельный участок взамен изъятого для общественных нужд не превращает его в движимый объект, хотя и затрудняет оценку прочности его связи с землей» [3]. По мнению Н.А. Сыродоева, современные технические достижения позволяют перемещать даже монументальные здания на значительное расстояние не только без несоразмерного, но и без всякого ущерба их назначению. В связи с этим делается вывод о том, что наиболее предпочтительной является формулировка Основ гражданского законодательства 1991 года, относящая к недвижимости «земельные участки и все, что прочно с ними связано» [5]. Вопрос о прочности и связи строения с землей не может быть признан единственным критерием разграничения движимых и недвижимых вещей. Прочность связи имущества с земельным участком помимо физических качеств имеет еще важную с точки зрения правового регулирования оборота стоимостную характеристику. В связи с этим, даже если и возможно с помощью современных технических средств и способов перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению, это влечет значительные расходы для лиц, желающих осуществить это мероприятие. Ввиду этого представляется необходимым дополнить предложенное самим законодателем толкование понятия прочности связи имущества с землей указанием на расходы. Возможно, в будущем перемещение объектов, расположенных на земельных участках (здания и сооружения), не будет сложным с технической точки зрения и не будет приводить к значительным расходам, но при современном уровне развития технических возможностей стоимостные показатели этого процесса продолжают оставаться

существенным фактором и активно влияют на сложившийся порядок взаимоотношений между людьми и на оборот данного имущества. Важным последствием признания жилого помещения недвижимым имуществом является установление государственной регистрации возникновения, изменения и прекращения вещных прав на него. Как справедливо замечает О.М. Козырь, «недвижимостью в гражданском праве признается не любое имущество, отвечающее признаку связанности с землей, а то, которое, обладая такими признаками, может быть объектом гражданских прав. Это означает, что в качестве недвижимого должно рассматриваться лишь имущество, на которое может быть установлено право собственности и иные вещные права. А для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация» [4].

В связи с отнесением жилого помещения к числу недвижимого имущества возникает вопрос о соотношении прав на жилое помещение и расположенный под ним земельный участок. В дореволюционной России эта проблема решалась следующим образом. «При принадлежности земли и строительного материала различным лицам застройщик создает право собственности в лице собственника земли как главной вещи (ст. 386 Свода законов гражданских Российской империи). Сравнительная стоимость участка и здания не имеет никакого значения. Необходимо только, чтобы связь строения и земли под ним была прочной и неразрывной без нарушения сущности. Возможны два случая: а) собственник земли застраивает ее чужим материалом. Все равно, были ли действия его добросовестны или нет, все же право собственности на здание приобретает собственник находящейся под зданием земли, но так как он нарушил право собственника материала, то он обязан возместить стоимость последнего и все причиненные убытки; б) собственник материала воздвигает здание на чужой земле. В силу того же отношения принадлежности главной вещи право собственности на здание приобретает собственником земли. Однако так как никто не должен обогащаться за чужой счет без достаточного основания, то для собственника

земли с приобретением права на строение создается обязанность возвращения стоимости употребленного материала. Когда же собственник земли не соглашается на вознаграждение, то собственнику материала предоставляется отделить от земли материал, если только это возможно сделать с удобством и без ущерба для земельного участка (ст. 611). Когда же такое отделение возможно, то необходимо различать, был ли собственник материала добросовестным владельцем или нет, так как, очевидно, застроение чужой земли не достижимо без владения. Если владение было недобросовестным, то право на здание приобретается собственником земли вопреки основному принципу без обязанности вознаграждения (ст. 611). В противном случае собственник материала приобретает право на вознаграждение со стороны собственника земли в том объеме, насколько увеличилась ценность застроенной земли» [6].

В советский период коренным образом изменилась правовая ситуация, вызванная ломкой сложившихся отношений собственности на землю. Как известно, государство провозгласило себя собственником земли. В связи с этим законодатель применительно к этой ситуации отказался от конструкции «главная вещь и принадлежность». В настоящее время в связи с ликвидацией государственной монополии на землю законодатель вновь возвращается к использованию этой конструкции. Однако следует отметить, что последняя существенным образом отличается от той модели, которая существовала до революции.

В действующем гражданском законодательстве здание и земельный участок соотносятся таким образом, как если бы здание являлось главной вещью, а земельный участок – принадлежностью. Так, согласно ст. 552 ГК РФ покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Анализируя сложившуюся ситуацию, О.М. Козырь отмечает, что «такое положение сложилось в России в связи с тем, что здания были активно и быстро включены

в гражданский оборот, а в отношении земли этот процесс идет постепенно и еще не закончен. В результате собственники зданий часто приобретают иное, чем право собственности, право на землю, а собственником земли остается государство» [4]. Очевидно, что сложившаяся правовые отношения в настоящее время не могут быть иными. Вместе с тем мы полагаем, что интенсивное развитие оборота земель, появление значительного числа собственников потребует в будущем внесения изменений в действующее законодательство с тем, чтобы с учетом новых реалий определить соотношение экономических интересов владельцев зданий и земельных участков.

Исходя из самого названия жилого помещения очевидно, что оно, в отличие от других объектов недвижимости, имеет специальное назначение. Согласно п. 2 ст. 288 ГК РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан. В литературе отмечается, что такое проживание может иметь временный или постоянный характер [1]. Главным, пожалуй, является то, что помещение должно обладать определенным уровнем благоустройства, достигнутым в данном населенном пункте, отвечать санитарным и техническим нормам. В связи с этим жилые помещения следует отличать от строений, расположенных на садовых, дачных и иных земельных участках. На практике часто встречаются случаи, когда названные строения отвечают всем требованиям, чтобы считаться пригодными для проживания. Согласно ч. 3 ст. 9 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» данные помещения могут быть переоформлены гражданами в жилые дома с приусадебными участками на праве частной собственности в порядке, установленном законодательством.

© При рассмотрении вопроса о целевом назначении жилого помещения обратимся к теме о пределах и ограничениях осуществления прав домовладельцами. Этот вопрос уже был предметом глубокого исследования, проведенного П.В. Крашенинниковым [2]. Различие правовой природы этих двух категорий заключается в том, что пределы осуществления права устанавливаются законом, тогда как ограничения основаны на воле

собственника или воле судебных органов. Пределы как общие основания стеснения права собственности объективны, а ограничения – субъективны и являются частными установлениями.

Ввиду целевого назначения объекта законодатель устанавливает запрет на размещение в жилых помещениях промышленных производств, а также нарушение прав и интересов соседей. Последняя норма имеет большое значение для многоквартирных домов. ГК РФ устанавливает ответственность за нарушения этих предписаний. Согласно ст. 293 ГК, если собственник жилого помещения использует его не по назначению или систематически нарушает права и интересы соседей, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения. В тех случаях, когда, несмотря на предупреждение, собственник продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Литература

1. Качалова И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009.
2. Крашенинников П.В. Возникновение прекращение и защита права собственности. Постатейный комментарий глав 13 14 15 и 20 Гражданского кодекса Российской Федерации. М.: Статут, 2009.
3. Козлова И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве РФ // Правоведение. 1998. № 2.
4. Козырь О.М. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспектива) // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. 2003. № 2
5. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 3.

6. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Вступительная статья, Е.А. Суханов. М.: Фирма «Спарк», 1995.

© Бюллетень магистранта 2016 год № 2