

**Киселева Юлия Владимировна**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

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

### **Жилое помещение как объект права собственности в Российской Федерации**

**Аннотация.** В статье рассматривается жилое помещение как особый объект права собственности по российскому законодательству, выделяются существенные признаки жилых помещений. Проводится анализ понятия жилого помещения, уточняются виды жилых помещений и предлагается корректировка их существующего перечня.

**Ключевые слова:** жилище, жилое помещение, право собственности, право собственности на жилое помещение, пригодное для проживания жилое помещение, субъективное гражданское право, виды жилых помещений, квартира, жилой дом, комната, жилая недвижимость, постоянное проживание граждан, временное проживание граждан.

Любое общество рассматривает жилище в качестве естественной потребности индивида. В современном российском государстве с момента перехода к экономической системе рыночного типа делается ставка на удовлетворение жилищных нужд граждан посредством находящегося в их частной собственности жилья, а не за счет муниципальных и государственных жилищных фондов. Вместе с тем, как показывает практика, в настоящее время в России жилищный вопрос относится к особо острому, насущная необходимость решения которого признана на всех уровнях (от общественного до государственного).

В то же время, действующее российское законодательство имеет ряд значительных недостатков правового регулирования жилищных правоотношений, что свидетельствует об актуальности и необходимости дальнейшего исследования и развития научных положений в указанной области для совершенствования существующих законодательных норм, регламентирующих отношения собственности на жилые помещения.

В действующем законодательстве (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ) закрепляется легальное определение понятия «жилое помещение». Согласно названной норме под жилым помещением подразумевается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, которое пригодно для постоянного проживания граждан. Последнее означает, что данное помещение в обязательном порядке должно соответствовать законно закрепленным техническим и санитарным нормам и правилам, а также прочим законодательным требованиям.

Сравнение указанного определения с нормой, приведенной в п. 2 ст. 288 ГК РФ, показывает, что оно имеет некоторые отличия от понятия жилого помещения, рассматриваемого в качестве объекта права собственности как пригодного для проживания граждан помещения. Видится, что понятию жилого помещения, приведенного в ГК РФ в качестве пригодного для проживания граждан, присуще чересчур широкое значение. Это ведет к тому, что, по мнению К. А. Жареновой, у него нет поддержки в юридической теоретической литературе [4, с. 519].

Вследствие того, что жилое помещение относится к недвижимому имуществу (ст. 130 ГК РФ), его можно представлять и как объект непосредственно жилищных, но и как объект гражданских прав. В связи со сказанным отдельные правоведы относят право на жилое помещение к субъективным гражданским правам на данное жилое помещение. По своей правовой природе это право может быть обязательственным, может быть вещным и даже корпоративным. Вместе с тем, данное понятие, с одной стороны, не отождествляется с частью общей правоспособности любого

физического лица (т. е. с правом на жилище). С другой стороны, оно не равнозначно и части специальной гражданской правоспособности физического лица, который является нуждающимся в улучшении условий своего проживания и имеющим право на жилую площадь по договору социального найма [4, с. 520].

И. В. Качалова утверждает, что для признания жилым любое помещение должно в одно и то же время соответствовать определенным признакам. Предназначением такого помещения должно являться постоянное проживание (либо временное проживание в установленных законом случаях). Кроме того, такое помещение должно быть пригодно для постоянного проживания и в этом качестве быть зарегистрировано в осуществляющих учет подобного рода недвижимости государственных органах [5, с. 6].

Вместе с тем, судебная практика показывает, что пригодное для постоянного проживания граждан помещение может быть признано жилым без учета его причисления к недвижимому имуществу. Так, ФАС Северо-Кавказского округа установил, что суду при решении вопроса о признании объектов (из материалов дела следует, что на баланс ООО «Тополек» были переданы вагончики и домики контейнерного типа, составляющие жилой поселок) жилыми помещениями следует выяснить фактическое использование строений с учетом доводов о прописке жильцов строений, исследовать возможность признания жилыми помещениями спорных строений, хотя и не отвечающих признакам недвижимости, но используемых для проживания граждан [10].

В действующей правоприменительной практике наличествует значительное расхождение между предназначенными для постоянного проживания (квартиры, жилые дома, дома престарелых) и предназначенными для временного проживания граждан помещениями (дома отдыха, садовые дома, гостиницы, кемпинги). Так, апелляционным определением Верховного суда Республики Татарстан от 13 апреля 2015 г. по делу № 33-5376/2015 требование о запрете эксплуатации квартиры для оказания гостиничных услуг

было удовлетворено, поскольку суд исходил из того, что квартира используется ответчиками не в соответствии с целевым назначением жилого помещения – постоянным проживанием граждан, а в предпринимательских целях, для временного размещения граждан посредством сдачи в наем меблированных комнат, что предусматривает в силу ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации необходимость перевода указанного жилого помещения в нежилое [9].

Таким образом, в качестве признаком жилого помещения можно назвать: отнесение жилого помещения к недвижимому имуществу на основании п. 1 ст. 130 ГК РФ; изолированность жилого помещения согласно требованиям ЖК РФ (несмотря на то, что данный принцип в действующем законодательстве не раскрывается); пригодность и предназначенность жилого помещения для проживания граждан на постоянной основе (важнейший системообразующий признак). Первые два из приведенных признаков, по мнению К. А. Жареновой, характерны для всякого помещению в его жилищно-правовом и гражданско-правовом значении [4, с. 521]. По утверждению других правоведов (С.П. Гришаев, А.М. Эрделевский), такие признаки, как предназначенность и пригодность для постоянного проживания можно считать неким критерием дифференциации помещений на нежилые и жилые [6]. Третья группа ученых как отличающий жилое помещение от нежилого признак называют только его предназначенность для проживания на постоянной основе (В.М. Жуйков [7, с. 65], И.Д. Кузьмина [8, с. 30], В.П. Мозолин [3, с. 168]).

Проведенный анализ признаков жилого помещения показывает, что жилые помещения отличаются от нежилых только своим формальным статусом, предполагающим их включение в жилищный фонд Российской Федерации, и обусловленной этим статусом обязанностью использовать указанные помещения исключительно для проживания граждан. Представляется, что признак пригодности для постоянного проживания граждан является лишь необходимым условием признания помещения жилым, и никак не подходит на роль критерия, принципиальным образом отличающего

жилые помещения от нежилых. Поэтому думается, что жилое помещение нужно определить как помещение, включенное в установленном порядке в жилищный фонд РФ и предназначенное для проживания граждан. Соответственно, под нежилым помещением должно пониматься помещение, не включенное в жилищный фонд РФ и предназначенное для целей, не связанных с проживанием граждан.

Таким образом, рассмотренные положения позволяют сформулировать следующие выводы. Во-первых, особенности жилого помещения как объекта права собственности проявляются в совокупности присущих ему характеристик и признаков, несмотря на то, что в юридической литературе вплоть до настоящего времени нет единства мнений о том, какой признак должен быть определяющим в понятии жилого помещения в целях его отличия от нежилого.

Во-вторых, с учетом проанализированных положений действующего законодательства можно утверждать, что особенностью жилого помещения как объекта права собственности является тот факт, что рассмотренное понятие имеет собирательное значение, ему присущи все характерные признаки недвижимости. Вместе с тем, в отличие от других объектов недвижимости, жилое помещение имеет строго целевое назначение, что, в конечном счете, предопределяет наличие многочисленных пределов осуществления права собственности.

В-третьих, анализ действующего жилищного законодательства показывает, что к жилым помещениям оно напрямую относит жилой дом (часть жилого дома), квартиру (часть квартиры), комнату (ст. 16 ЖК РФ). Между тем, представляется, что закрепленный в указанной норме перечень видов жилых помещений необходимо скорректировать вследствие следующего. Видится неправомерным называть самостоятельными видами жилых помещений часть квартиры и часть жилого дома. Это обусловлено тем, что часть квартиры отвечает всем признакам комнаты (одной или нескольких) в квартире коммунального типа, в то время как часть жилого дома представляет собой квартиру. Кроме того, из существующего перечня видов жилых помещений

необходимо исключить жилой дом, который априори нельзя отнести к выступающим частями зданий помещениям, поскольку он является самостоятельным зданием. Таким образом, предлагается для обозначения квартиры, жилого дома и комнаты использовать другой термин, к примеру, «жилая недвижимость».

### Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
3. Гражданское право. Часть вторая: учебник / Отв. ред. В.П. Мозолин. М., 2004.
4. Жаренова К.А. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения // Молодой ученый. 2013. № 5.
5. Качалова И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.
6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского. М., 2006.
7. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. В.М. Жуйкова. М., 2007.
8. Кузьмина И.Д. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. 2001. № 9.
9. Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 13.04.2015 г. по делу № 33-5376/2015 [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru (дата обращения: 02.04.2018).

10. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 15.03.2006 г. № Ф08-796/2006-364А по делу № А32-30097/2005-5/390-36АЖ [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru (дата обращения: 02.04.2018).

© Бюллетень магистранта 2018 год № 2