

Кустов Алексей Олегович

Магистрант НАУЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

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

Юридическая природа прав собственности на жилые помещения в Российской Федерации

Аннотация. В статье приводится анализ и даются понятия права собственности, жилища, собственника жилья, приватизации. Защита собственников жилого помещения, их экономическая безопасность. Раскрываются некоторые проблемы в регулировании прав собственников жилья, даны некоторые предложения по совершенствованию жилищного законодательства, по защите прав собственников, компенсация морального вреда, признание договора купли-продажи жилого помещения незаключенным как способ защиты гражданских прав. Приведены примеры некоторых авторов которые рассматривают данный вопрос.

Ключевые слова. Жилище, собственник жилья, приватизация, Защита собственников жилого помещения, право собственности, договор купли-продажи, компенсация морального вреда.

Право собственности на жилье – это одна из основных ценностей современного общества. Закон призван защищать это право, гарантировать его и обеспечивать условия для его реализации в интересах носителей этого права – собственников жилых помещений, которыми в подавляющем своем большинстве являются граждане России.

С принятием Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) окончательно сформировался относительно новый для правовой системы институт права на жилое помещение. Значение этого института определяется

значением жилья в истории человеческой цивилизации; обеспеченность человека жильем – необходимое условие создания и развития семьи, укрепление брака, рождения и воспитания детей, решение многих социальных, экономических и политических проблем государства и общества.

Рассмотрим современные научные дискуссии о формах собственности, ведь все они в равной степени относятся и к формам собственности на жилые помещения.

Так, В.П. Мозолин совершенно справедливо приходит к выводу, что под формой, собственности понимаются экономические отношения, характеризующиеся двумя основными признаками: индивидуализацией собственника, выступающего в качестве субъекта данных отношений, и разновидностью имущества, принадлежащего собственнику. Каждой форме собственности должен быть присущ свой правовой режим, касающийся как самого права собственности, так и способов его осуществления [6].

О.Н. Садиков пишет, что разграничения форм собственности в зависимости от их носителя (субъекта), во-первых, отражает их различную социально-общественную природу, поскольку задачи их носителей различны; во вторых, в правовом режиме отдельных форм собственности, при единстве их начал, существуют различия (например, государственная собственность имеет специфические основания возникновения и прекращения, а некоторые виды имущества могут находиться исключительно в государственной или муниципальной собственности) [7].

Близка к последнему мнению точка зрения В.А. Алексеев, который выделяет как формы собственности (экономические отношения), так и соответствующие им формы права собственности (правовые конструкции), которые, в свою очередь, имеют виды [1].

Юридическую природу форм собственности признают и другие ученые. В частности, А.А. Иванов пишет: “При дифференциации форм собственности следует перенести акцент с элементов права собственности (субъекта, объекта и содержания) на осуществление права собственности. Поскольку формы

собственности упомянуты в Конституции РФ, отказаться от их выделения полностью невозможно”. При этом ГК РФ специфику форм собственности видит только в объектах собственности; наука эту специфику не выявляет; однако на уровне осуществления права собственности различия между формами собственности легко обнаружить [5].

Способы защиты гражданских прав, как известно, закреплены в ст. 12 ГК РФ. Способы защиты и меры принуждения – взаимосвязанные категории. Представляет научный интерес вопрос о соотношении этих понятий. Способ защиты – это и санкция (мера принуждения), с одной стороны, и действие по восстановлению нарушенного права – с другой.

Следовательно, меру принуждения можно рассматривать двояко – как санкцию, несущую неблагоприятные последствия (для правонарушителя), и как способ (действие или систему действий) по восстановлению субъективного гражданского права (потерпевшего лица).

Мера принуждения направлена на правонарушителя, но и восстанавливает нарушенное право потерпевшего лица. В мере принуждения (возмещения убытков, взыскание неустойки, реституция и т. д.) следует выделять наказательный (неблагоприятное воздействие) и восстановительный (защита прав) аспект.

В ст. 12 ГК РФ, как представляется, перечислены способы защиты в “восстановительном смысле” этого слова, как действие, с помощью которых право приводится в состояние, существовавшее до нарушения. Однако данные способы – это и меры принудительного воздействия (санкции). Охранительная связь является той формой, в которой существует и реализуются способы защиты гражданских прав в двух обозначенных аспектах.

В жилищном праве для восстановления нарушенных жилищных прав возможно применять следующие общие способы защиты:

- признание жилищного права;
- восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищных прав;

– пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;

– возмещение убытков ;

– самозащита жилищных прав;

– прекращение или изменение жилищного правоотношения и др.

Наиболее распространенным способом защиты жилищных прав в судебной практике является выселение без предоставления другого жилого помещения (ст. 35, 91 ЖК), применяемое по договору коммерческого или социального найма. По своей юридической природе данная санкция является мерой ответственности. При реализации данной меры правового воздействия имеет место лишения нарушителя субъективного жилищного права (права пользования жилым помещением), что характерно для ответственности.

Моральный вред определяется ст. 151 ГК РФ через причинение гражданину физических и нравственных страданий действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в иных случаях, предусмотренных законом; суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Указанные права (блага) наиболее часто подвергаются нарушению в жилищной сфере, поэтому требования о компенсации морального вреда выдвигаются вместе с иском об устранении самого вредного воздействия на жизнь и здоровье лица и подлежат удовлетворению. Однако заявленные требования удовлетворяются формально, в размерах, не соответствующих степени причиненного вреда.

© В соответствии с п. 1 ст. 1099 ГК РФ основания и размер компенсации гражданину морального вреда определяются правилами, предусмотренными главой 59 и ст. 151 ГК РФ. Однако, ЖК РФ, а также другие федеральные законы, регулирующие жилищные отношения, не содержат норм, которые предусматривали бы возможность компенсации морального вреда в связи с нарушением имущественных прав гражданина в сфере указанных отношений.

Гражданские споры, связанные с признанием договора купли-продажи жилого помещения незаключенным, на сегодняшний день имеют широкое распространение в российской судебной практике. Практически всегда граждане вынуждены обращаться в суды с целью восстановления своих нарушенных прав.

Литература

1. Алексеев В.А. Недвижимое имущество как предмет сделки // Потариус. 2013. № 1.
2. Бобровская О.Н. Компенсация морального вреда как способ защиты прав собственников и титульных владельцев жилого помещения // Современное право. 2012. № 1.
3. Егорова О.А., Беспалов Ю.Ф. Настольная книга судьи по жилищным делам: Учебно-практическое пособие. М.: Проспект, 2013.
4. Иванов А.А. Об основных направлениях совершенствования законодательства о вещных правах // Вестник гражданского права. 2008. № 4.
5. Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. М., 1992.
6. Гражданское право: Учебник. Т. 1 / Под ред. О.Н. Садикова. М., 2006.

© Бюллетень магистранта 2014 год № 3