

Степеренкова Елена Юрьевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Актуальные проблемы правового регулирования права собственности и других вещных прав на жилые помещения в Российской Федерации

Аннотация. В статье рассмотрены актуальные проблемы правового регулирования права собственности и других вещных прав на жилые помещения в РФ.

Ключевые слова: жилое помещение, право собственности на жилое помещение, правовое регулирование права собственности и других вещных прав на жилое помещение.

В условиях происходящих законодательных изменений содержание и правовая природа права собственности и других вещных прав на жилые помещения остается недостаточно исследованной. Реформирование гражданского и жилищного законодательства РФ, проведенное в настоящее время, к сожалению, не привело к созданию системы внутренне непротиворечивого, стабильного законодательства в данной сфере, а наоборот, вызвало целый ряд новых противоречий и трудностей в правоприменении:

1. Большая часть норм жилищного законодательства носит гражданско-правовой характер, образуя институт гражданского права – жилищное право:

– к жилищным отношениям, регулируемым нормами этого института, применяются все общие положения гражданского права постольку, поскольку

они не отменены и не изменены жилищным законодательством РФ, содержащим нормы специального характера;

– некоторая часть норм жилищного законодательства, регулирующих отношения, не входит в гражданское право. Таковы, в частности, нормы, касающиеся учета жилищного фонда, контроля за сохранностью жилищного фонда, некоторых аспектов управления многоквартирными домами и др.;

– система действующих источников правового регулирования жилищных отношений не позволяет провести ясной границы между сферами регулирования жилищного и гражданского законодательства.

2. Отношения, возникающие у участников гражданского оборота, касающиеся жилых помещений, в той или иной степени подчиняются нормам как гражданского, так и жилищного права РФ.

Такая ситуация складывается потому, что жилое помещение является объектом 2-х отраслей права – жилищного и гражданского в отличие от многих других объектов гражданских прав.

Ст. 16 Жилищного кодекса РФ дает исчерпывающий перечень жилых помещений, предназначенных и пригодных для постоянного проживания в нем граждан: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. Так, согласно ст. 16 Жилищного кодекса РФ квартира является жилым помещением, а по ст. 130 ГК РФ жилое помещение не отнесено к недвижимому имуществу.

Гл. 18 ГК РФ и раздел 2 ЖК РФ посвящены вещным правам на жилые помещения. Согласно п. 2 ст. 288 ГК РФ «Жилое помещение – помещение, предназначенное для постоянного проживания людей, законченное строительством и принятое в эксплуатацию в установленном порядке». Согласно п. 1 и 2 ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

Понятие жилого помещения имеет ряд определенных юридических признаков: 1. Изолированность. 2. Недвижимость. 3. Пригодность для постоянного проживания.

Анализ норм действующего законодательства позволяет говорить о том, что понятие «жилое помещение» имеет собирательное значение. Однако в других нормах закона имеются прямые указания на определение жилого помещения как на объект недвижимости. Так в п. 1 ст. 549 ГК РФ прописано, что по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Согласно ст. 16 ЖК РФ квартира является жилым помещением, а по ст. 130 ГК РФ жилое помещение не отнесено к недвижимому имуществу. Нормами ст. 16 ЖК РФ приводится исчерпывающий перечень видов жилых помещений, к которым относятся: жилой дом, квартира, комната, часть жилого дома и часть квартиры.

Жилые помещения предназначены для проживания граждан.

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

При характеристике жилых помещений, следует также разграничить указанное понятие с понятиями «жильё» и «жилище». В соответствии с Конституцией РФ каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Отметим, что в общем смысле понятие «жилище» входит в конституционную отрасль права (несмотря на то, что ею не регулируется). Категория «жилище» в рамках конституции РФ включает в себя 2 сферы: личную и имущественную, при этом отражая соответствующие

указанным сферам права человека. В свою очередь, категория «жилое помещение» относится к числу объектов гражданских и жилищных прав.

На практике употребляется довольно часто также понятие «жильё», которое, однако, не имеет четкого определения в законодательстве РФ.

3. До настоящего момента *четко не определен правовой режим объекта вещных прав – жилого помещения*, являющегося одним из главных материальных условий жизни любого человека.

Жилые помещения не отнесены законодательством РФ к самостоятельным объектам недвижимости, в связи с чем, представляется целесообразным дополнить пункт 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ фразой «жилые и нежилые помещения», изложив данную норму в следующей редакции: «1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, а также объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено иное имущество».

4. Правовое регулирование отношений, складывающихся по поводу жилых помещений, осложняется тем, что осуществляется, главным образом, на базе сочетания принципов жилищного и гражданского законодательства РФ.

Такое *смежное регулирование отношений, складывающихся по поводу жилых помещений жилищным и гражданским законодательством РФ, порождает многочисленные пробелы и коллизии*. Гражданское законодательство предусматривает множество способов приобретения жилых помещений в собственность, например, благодаря совершению таких сделок, как купля-продажа, дарение, рента, мена, залог, а также путем приватизации, наследования и т. д.

При этом, становясь собственниками жилых помещений, граждане, помимо приобретения прав по владению, пользованию и распоряжению данным имуществом, несут бремя его содержания и должны соблюдать предписанные законодательством ограничения, связанные с особенностями указанного объекта.

Ранее упомянутые ограничения закреплены в ст. 17 ЖК РФ, согласно которой жилое помещение должно использоваться по назначению, а именно для проживания в нем граждан, не допускает использование жилых помещений в качестве промышленных производств, а также не допускается осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Само использование жилого помещения должно осуществляться с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, иных требований закона, а также должны соблюдаться права и законные интересы проживающих в жилом помещении граждан и соседей.

6. Кроме того, до настоящего времени в науке ведутся споры относительно дефиниции права собственности, понятия и содержания других вещных прав на жилые помещения, признаков ограниченных вещных прав.

Вещные права на жилые помещения можно разделить на 2 группы [2, с. 110]:

1. Право собственности на жилое помещение (включает владение, пользование, распоряжение). Право собственности на жилое помещение является наиболее широким по своему содержанию вещным правом, которое представляет собой абсолютное субъективное прав. Согласно ст. 288 ГК РФ и ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования. Он вправе передать жилое помещение по договору найма, договору безвозмездного пользования, аренды и совершать иные действия распорядительного характера.

2. Ограниченные вещные права на жилые помещения.

Среди ограниченных вещных прав на жилые помещения следует назвать:

– права членов семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК РФ; ст. 31 ЖК РФ);

– право пожизненного пользования жилым помещением, которое возникает у гражданина на основании либо договора (в частности, в соответствии со ст. 602 ГК РФ), либо завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ; ст. 33 ЖК РФ).

В ст. 288 ГК РФ установлено, что жилые помещения предназначены для проживания граждан (абз. 1 п. 2 ст. 288 ГК РФ), а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих объектов (п. 1 ст. 288 ГК РФ).

6. Немаловажно, что *жилищный фонд представляет собой сложный и достаточно уникальный объект управления*. Это, в первую очередь, разъясняется его неоднородностью. В связи с этим видится весьма необходимой классификация жилищного фонда на определенные виды.

7. Большая часть норм ЖК РФ, регулирующих отношения, возникающие из права собственности и других вещных прав на жилые помещения, востребована правоприменительной практикой и соответствует современным социально-экономическим условиям. Вместе с тем, к сожалению, законодателем не во всех случаях найдена золотая середина в формировании норм о регулировании вещных прав на жилые помещения. В частности, *требуют изменения некоторые положения жилищного законодательства о приватизации общежитий, целевом использовании жилого помещения, защите прав добросовестного приобретателя* [3].

8. Кроме того, представляется, что *ограниченные вещные права на жилые помещения в Жилищном кодексе не получили должного правового оформления*.

9. В научной литературе ведутся споры относительно правовой природы и юридической сущности самовольной постройки. *Самовольная постройка,*

являясь объектом недвижимого имущества, относится к числу объектов, которые обладают высокой экономической и социальной ценностью [4, с. 90]. Фактически институт самовольной постройки рассматривается как средство преодоления бюрократических процедур при получении разрешения на строительство.

С одной стороны, самовольная постройка нарушает установленные нормы и правила и, следовательно, является правонарушением. С другой стороны, самовольная постройка признается действующим законодательством в качестве способа приобретения права собственности. Поэтому институт самовольной постройки должен получить дальнейшее развитие путем максимального упрощения процедуры легализации самовольной постройки, если она не угрожает жизни и здоровью окружающих и не нарушает их права и интересы. Следствием возведения самовольной постройки должно быть признание права собственности на нее.

10. ГК РФ в главе 18 содержит специальные нормы о праве собственности на жилые помещения, однако *отсутствуют в нем положения, регулирующие право собственности на нежилые помещения, имеющие аналогичную правовую природу.*

Нет четкости в вопросе относительно средств гражданско-правовой защиты права собственности и других вещных прав на жилые помещения. Часто такие права нуждаются в защите, и эта проблема была и остается актуальной до сих пор [1, с. 80]. Увы, случается, что регистрация прав, порой, производится государственным органом без надлежащей проверки юридической чистоты сделки.

Следовательно, необходим глубокий анализ правового регулирования права собственности и других вещных прав на жилые помещения, дальнейшее выявление имеющихся проблем и противоречий в действующем законодательстве РФ в целях его дальнейшего совершенствования, необходима выработка единой судебной практики при рассмотрении споров о защите права собственности и иных вещных прав на жилые помещения, а также устранение

неоднозначности толкования норм законодательства при рассмотрении дел указанной категории и подготовка рекомендаций, вытекающих из судебных актов.

Литература

1. Камышанский В.П., Новикова С.В., Руденко Е.Ю., Степанов Д.В. Актуальные проблемы права собственности: Учеб. пособие. Краснодар: КубГАУ, 2020.

2. Сазанова И.В. Право собственности и другие вещные права: Учебно-методическое пособие. Южно-Сахалинск: СахГУ, 2019.

3. Феоктистов А.В., Паксяева Е.А. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения // Наука. Общество. Государство. 2017. Т. 5. № 4 (20).

4. Шабалин Г.Ю. Административный снос самовольной постройки: противоречия теории и практики // Вестник Марийского государственного университета. 2018. № 3.

© Бюллетень магистранта 2021 год №4