

**Павлиди Кириак Дмитриевич**

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

**Направление:** Юриспруденция

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

### **Особенности и проблемы права собственности на жилое помещение**

**Аннотация.** Дана характеристика отношений, возникающие по поводу жилых помещений, а также некоторых проблем, вызванных противоречиями в их правовом регулировании, что свидетельствует о несовершенстве юридической техники. Делается вывод о том, что фактическое господство над жилым помещением может выражаться только в совершении действий с самим объектом, а не в тех возможностях, которые предоставляет соответствующее правомочие.

**Ключевые слова:** право собственности, жилые помещения, передача имущества в пользование, правомочия субъективного права, фактические действия.

Ст. 7 Конституции Российской Федерации [1] провозгласила, что наше государство является социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Конституцией РФ гарантировано право каждого на жилище, так же как и гарантирована его неприкосновенность. Жилищный вопрос в нашей стране является довольно острым, необходимость его решения признается обществом и государством. Уровень обеспеченности жилыми помещениями остается на низком уровне – на 1 января 2010 года уровень обеспеченности населения жильем в среднем по РФ составил 22,4 кв. м на человека [2]. Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях на конец 2011 года, составляет 2 660 тысяч. При этом число семей, получивших

жилые помещения и улучшивших жилищные условия за 2011 год, – 226 тыс., что составляет 5% от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях [3].

Решение жилищного вопроса включает несколько составляющих, в том числе правовую: необходимо создание правовых условий для оптимального сочетания публичных и частных интересов, чему способствует развитие научных положений о жилом помещении, а также права собственности на него.

В цивилистической науке сложно найти более фундаментальную категорию, чем право собственности, которое относится к разряду вечно спорных явлений науки и в исследовании которых вряд ли когда-нибудь будет поставлена точка. В этой связи представляет интерес изучение особенностей права собственности не от общего к частному, а обратным путем, через анализ его особенностей применительно к различным объектам [4, с. 167].

В современном законодательстве отсутствует согласованность норм различных отраслей законодательства при установлении правового режима жилых помещений. Отношения, возникающие по поводу жилых помещений, регулируются различными отраслями законодательства, в которых зачастую встречаются противоречащие друг другу нормы (коллизии), что свидетельствует о несовершенстве юридической техники. В частности, законодателем при формулировании некоторых правил о жилых помещениях в нормах гражданского и жилищного законодательства используется различная терминология [5, с. 186].

Достаточно последовательно и подробно данный вопрос изложен Р.С. Бевзенко, который вычленил две важные возможности, характеризующие фактическое господство собственника над недвижимой вещью: наличие у лица самостоятельного, беспрепятственного доступа к объекту и возможность прекратить или ограничить доступ к нему третьих лиц [4, с. 543–546]. При этом соотношение владения как факта и владения как правомочия субъективного права собственности в значительной мере условно. Очевидно, что у собственника (в случае отсутствия факта распоряжения имуществом и

незаконного выбытия объекта из его обладания) содержание этих понятий совпадает. Думается, никто не станет оспаривать тот факт, что по отношениям, связанным с нахождением в жилом помещении иных лиц, кроме собственника, возникают достаточно серьезные вопросы по поводу соотношения факта владения и правомочия владения.

При передаче жилого помещения третьим лицам для проживания (в частности, при передаче жилья по договору коммерческого найма, ссуды, вселения временных жильцов и т.п.) происходит передача и правомочия владения, и фактического владения? Сохраняет ли при этом сам собственник правомочие владения и фактическое владение хотя бы в определенной части?

Еще Д.М. Генкин полагал, что в случае заключения договоров, направленных на передачу имущества в пользование, правомочия пользования и владения могут быть отделены от права собственности и переданы другим лицам [6, с. 106]. Мы считаем, что при этом никакой передачи правомочий не происходит, правомочия владения и пользования нанимателя, ссудополучателя и тому подобных лиц не являются теми правомочиями, которыми обладает собственник, это иные правомочия, со сходным названием. Основанием для их возникновения выступает воля собственника, базирующаяся на правомочиях субъективного права собственности.

Мы солидарны с констатацией данного факта В.А. Беловым, объясняющим его идеологической, надстроечной (идеальной) природой субъективных прав, которые не могут передаваться как физические вещи, а потому при их передаче происходит прекращение прав у одних лиц и возникновение их у других. Однако, вызывает сомнения утверждение о том, что «дочерние права не могут заключать в себя содержание более богатое, чем заключили в себе права материнские» [7, с. 231–232].

Постараемся пояснить суть данного возражения. Например, возможность лица приватизировать жилое помещение как возможность, заложенная в правомочии распоряжения нанимателя по договору социального найма, изначально отсутствовала у собственника в лице государственного органа или

органа местного самоуправления, а потому и не могла быть передана. Таким образом, заключая подобные договоры, собственник по своей воле сужает объем возможностей, включаемых в состав его субъективного права собственности, поскольку сходные по содержанию возможности возникают у третьих лиц.

Сложнее обстоит дело с правомочием владения, так как его содержание исчерпывается единственной возможностью – возможностью осуществлять фактическое господство над вещью. Полагаем, и в этом случае само правомочие владения у собственника не утрачивается в связи с тем обстоятельством, что аналогичное по названию правомочие появляется у нанимателя, и определенные действия, отражающие господство над жилым помещением, собственник все-таки вправе предпринимать. Другое дело, что признавать собственника фактическим владельцем можно только при наличии основных критериев (признаков), характеризующих фактическое господство.

Примечательно, что разработчики Концепции развития законодательства о вещном праве практически не предложили никаких признаков, позволяющих конкретизировать действия, которые могли бы считаться фактическим господством. Вся характеристика такого господства представлена в следующем предложении: «Речь идет о таком господстве, которое обеспечивает власть, достаточную и необходимую для спокойного использования (хозяйственной эксплуатации) вещи» [8, с. 72–77.], а детализацией данного понятия должны «озаботиться» именно теория и судебная практика, но не закон.

Исходя из концепции, предложенной Р.С. Бевзенко, и собственник, и, например, наниматель обладают равными возможностями по совершению рассматриваемых действий (собственник сохраняет ключ от своей квартиры, имеет право в любое время зайти в нее и проверить целостность своего имущества, поставить сигнализацию и т. д.).

Мы думаем, что основная сложность применения предложенных Р.С. Бевзенко критериев, согласно которым следует признать фактическое господство над недвижимым имуществом, заключается в том, что, формулируя

их, автор указывает на то, что это определенные возможности [9, с. 545–546]. Как известно, через возможности в юридической литературе раскрывается содержание соответствующих правомочий субъективного права. Наличие возможности говорит о том, что существует определенное правомочие, а не совершаются фактические действия, которые можно считать господством над вещью. Следовательно, фактическое господство над жилым помещением может выражаться только в совершении действий с самим объектом, а не в тех возможностях, которые предоставляет соответствующее правомочие. Не умаляя значимости исследования Р.С. Бевзенко, считаем необходимым скорректировать его выводы в соответствии с приведенными соображениями.

### Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014 № 9. Ст. 851. 3 марта.
2. По данным, содержащимся в Постановлении Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 годы» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 5. Ст. 739
3. Число семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия [Электронный ресурс] // Режим доступа: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/population/jil-f/jkh46.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh46.htm)
4. Сулова С.И. Особенности правомочий субъективного права собственности на жилое помещение // Известия Игэа. 2011. № 1.
5. Магомедова К.И. К вопросу о понятии жилого помещения. // Материалы III Международной научно-практической конференции студентов и аспирантов «Права человека и их защита в условиях глобализации

обновляющегося многополярного мира: международно-правовой и внутригосударственные аспекты (посвящена 60-летию со дня принятия Всеобщей декларации прав человека 1948 г.)». Казань, 2008.

6. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. М., 1961.

7. Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007.

8. Крашенинников Е.А. К разработке теории права собственности // Актуальные проблемы права собственности: материалы науч. чтений памяти проф. С.Н. Братуся, Москва, 25 окт. 2006 г. М., 2007.

9. Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007.

© Бюллетень магистранта 2014 год №5