

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

## **ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения»

Студент

Т.В.Терешина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Кандидат юридических наук, доцент, Р.Ф. Вагапов

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

## Аннотация

Актуальность темы исследования. Институт права собственности является одним из приоритетных направлений реализации социальных и экономических задач государства. Право людей на жилье – это их базовое право, закрепленное в российском законодательстве, а обеспечение данного права возложено на государство, что зафиксировано и в международном законодательстве, например, в ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере приобретения и осуществления права собственности граждан на жилое помещение.

Предметом исследования являются нормы гражданского права, с помощью которых определяются теоретические основы гражданско-правового механизма приобретения и осуществления права собственности граждан на жилое помещение в Российской Федерации.

Целью исследования является определение и изучение теоретических и практических проблем порядка приобретения и осуществления права собственности граждан на жилое помещение.

Структура работы состоит из титульного листа, содержания, введения, трех глав, объединяющих восемь параграфов, заключения, списка источников.

## Оглавление

Введение**3**

Глава 1 Теоретико-правовые основы института права собственности и других вещных прав на жилые помещения в России**88**

1.1 Исторические аспекты становления и развития права собственности и других вещных прав на жилые помещения в России**8**

1.2 Понятие права собственности и других вещных прав на жилые помещения в России**1616**

1.3 Понятие и признаки жилого помещения как объекта гражданских прав**234**

Глава 2 Гражданско-правовые аспекты осуществления права собственности и других вещных прав на жилые помещения на жилые помещения в России: вопросы теории и практики**322**

2.1 Содержание права собственности и других вещных прав на жилые помещения в России**322**

2.2 Право проживания членов семьи собственника жилого помещения**388**

2.3 Особенности приобретения и прекращения права собственности и других вещных прав на жилые помещения**44**

Глава 3 Защита права собственности и других вещных прав на жилые помещения на жилые помещения в России**57**

3.1 Вещно-правовые способы защиты права собственности и других вещных прав на жилые помещения**57**

3.2 Обязательственно-правовые способы защиты права собственности и других вещных прав на жилые помещения**611**

3.3 Иные способы защиты права собственности и других вещных прав на жилые помещения в гражданском законодательстве**655**

Заключение**688**

Список используемой литературы и используемых источников**72**

## Введение

Актуальность темы исследования. Институт права собственности является одним из приоритетных направлений реализации социальных и экономических задач государства. Право людей на жилье – это их базовое право, закрепленное в российском законодательстве, а обеспечение данного права возложено на государство, что зафиксировано и в международном законодательстве, например, в ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах.

О том, что исследование института права собственности является важным и актуальным, свидетельствует обозначение самим государством данного вопроса как приоритетного. В частности, право на собственность зафиксировано в Конституции Российской Федерации [1], согласно которой люди имеют право на жилище, могут им распоряжаться, владеть, пользоваться, и данные права гарантированы человеку российскими законами.

Жилье – это исключительное экономическое благо: с одной стороны, это одно из самых дорогих приобретений в жизни человека; с другой стороны, без жилья комфортное существование человека невозможно. Любой недвижимостью (дачей, домом, квартирой и др.) может обладать как один человек, так и несколько. Люди уже давно оформляют жилье в собственность, так как наличие хотя бы доли в квартире в личной собственности гарантирует человеку уверенность и стабильность. Закономерно, что такие ощущения от обладания жильем небезосновательны: российское законодательство гарантирует собственнику жилья право самостоятельно распоряжаться жильем.

Актуальность данной темы, прежде всего, подтверждает существенное обновление направления жилищной политики в Российской Федерации и смена взглядов на отношения собственности, а, следовательно, и оснований

возникновения права собственности. Действующая Конституция и принимаемое в соответствии с основным законом законодательство зафиксировали изменения потребности человека в жилье, постепенное принятие новой системы, характеризующейся равенством всех форм собственности на жилье, утратой государственной монополии на собственность и др. Появилась частная собственность граждан и юридических лиц на жилищный фонд, образовался рынок жилья. Жилые помещения все чаще выступают объектами экономического оборота. Новые отношения потребовали адекватного правового регулирования, в связи с чем появилась необходимость принятия Гражданского кодекса Российской Федерации [2], Жилищного кодекса Российской Федерации [5].

Интерес к теме права собственности на жилые помещения подтверждается публикацией многочисленных статей цивилистов, монографий учёных, обращающихся к решению проблем, связанных с правом собственности на жилые помещения. Это неудивительно, поскольку в юридической литературе отсутствует единый подход к определению многих понятий, к примеру определения природы права пользования членами семьи собственника, нанимателя жилыми помещениями. Многие вопросы рассматриваемой темы остаются дискуссионными.

Актуальность выбранной нами темы наглядно демонстрирует судебная практика по жилищным спорам, обзоры судебной практики Верховного Суда Российской Федерации по разрешению споров, возникающих в связи с защитой права собственности и других вещных прав.

Степень разработанности темы исследования. Объём и разнообразие научных публикаций, написанных в последние годы, доказывает, что интерес исследователей к изучаемой теме только возрастает. Следует выделить ученых, чьи работы посвящены анализу проблемы собственности на жилые помещения, а именно: С.С. Алексеева, Г.Н. Андрееву, С.А. Анохина, В.А. Белова, Е.Л. Бондарь, М.В. Бородача, В.В. Гиричеву, П.П. Згонникова, Г.В.

Коняхина, Н.В. Корнилову, С.И. Куцину, Р.Р. Ленковскую, П.В. Макеева, Т.Р. Мухтасарову, В.С. Нерсесянца, Т.П. Подшивалова, А.А. Саурина, П.И. Седугина, В.В. Семенова, Л.Б. Ситдикову Е.А. Тишкину, Ю.К. Толстого, Н.В. Шереметьеву и др.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере приобретения и осуществления права собственности граждан на жилое помещение.

Предметом исследования являются нормы гражданского права, с помощью которых определяются теоретические основы гражданско-правового механизма приобретения и осуществления права собственности граждан на жилое помещение в Российской Федерации.

Целью исследования является определение и изучение теоретических и практических проблем порядка приобретения и осуществления права собственности граждан на жилое помещение. Достижению поставленной цели способствует решение следующих основных задач:

- исследование исторических аспектов становления и развития института права собственности на жилые помещения в России;
- изучение понятия и содержания права собственности на жилые помещения в России;
- определение понятия и признаков жилого помещения как объекта гражданских прав;
- рассмотрение особенностей права пользования жилым помещением членов семьи собственника жилого помещения;
- выявление особенностей защиты права собственности на жилые помещения.

В работе были использованы следующие методы исследования: аналитический, диалектический, историко-правовой, системный, сравнительно-правовой методы.

Теоретическая значимость исследования заключается в том уточнении отдельных вопросов концепции института права собственности, которые позволяют дополнить материал, лежащий в основе дисциплин «Гражданское право Российской Федерации» и «Жилищное право Российской Федерации». Поскольку тема данного исследования является очень широкой и лежит в области сразу нескольких правовых отраслей, мы сконцентрировали свое внимание на самых значимых вопросах исследуемой темы, привлекли наиболее интересные случаи из судебной практики. Изучение российского законодательства, судебной практики, научной литературы и других источников позволило разработать четкие меры, позволяющие улучшить правовое регулирование право собственности на жилые помещения.

Практическая значимость работы заключается в том, что ее результаты могут найти применение в практике российских органов государственной власти, рядовыми гражданами, нотариусами, организациями, судами. Кроме того, результаты исследования могут быть использованы для подготовки спецкурсов «Гражданское право Российской Федерации», «Жилищное право Российской Федерации», для написания научных работ по смежным темам. Мы предполагаем, что сделанные в результате исследования выводы будут направлены на усиление эффективности механизма реализации права собственности в условиях современной России.

Структура работы состоит из титульного листа, содержания, введения, трех глав, объединяющих восемь параграфов, заключения, списка источников.

# **1 Теоретико-правовые основы института права собственности и других вещных прав на жилые помещения в России**

## **1.1 Исторические аспекты становления и развития права собственности и других вещных прав на жилые помещения в России**

Достойный уровень жизни человека невозможен без жилища. Жилищная проблема сопровождает человеческое общество с рабовладельческого строя, и всегда будет актуальна. Из Конституции РФ известно, что каждый гражданин России имеет право на жилище и обладает правом иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им (ст. 35, 40). В современном обществе эти права воспринимаются как что-то вполне естественное и неотъемлемое. Вместе с тем конституционный статус право на жилище получило относительно недавно, поэтому возникает потребность изучения онтогенеза развития права собственности на жилище в России, чтобы глубже разобраться в специфике данного правового феномена.

Исторически сложилось так, что в ходе взаимодействия людей друг с другом требовалось регулирование их отношений, и именно по этой причине возникли правовые нормы. Постепенно они развивались, расширялись, и значительная их часть была неразрывно связана с областью имущества. В частности, важны были отношения, возникающие в связи с приобретением или отчуждением имущества и другими действиями. Таким образом, появилось право собственности.

Отношения, связанные с имуществом, развивались на протяжении многих тысячелетий. Считается, что они возникли за восемнадцать веков до нашей эры в связи с законами Хаммурапи. В дальнейшем имущественное



право нашло свое развитие в работах римских юристов. Право собственности было зафиксировано в Законах XII Таблиц, Институции Гая, Дигестах Юстиниана. Так, в вышеуказанных законах мы обнаруживаем термин «*dominium ex jure Quiritium*», который использовался для обозначения любых прав на вещь и полноты власти в доме. Отметим, что при этом гарантировались неприкосновенность отношений собственности [22, с. 27].

Само возникновение триады правомочий собственника часто связывают с римским правом. Согласно ему, собственнику принадлежали такие правомочия как: право владения (*jus possidendi*); право пользования (*jus utendi*); право распоряжения (*jus abutendi*); право получать доходы (*jus fruendi*); право защиты (*jus vindicandi*). В связи с тем, что некоторые правомочия в чём-то дублируют друг друга, их количество со временем сократилось. Например, правомочие право защиты (*jus vindicandi*) неоправданно выделять отдельно, поскольку любое право необходимо защищать, а не только право собственности. А такое право, как получение доходов от вещи (*jus fruendi*) «растворяется» в более широком по объёму праве пользования (*jus utendi*) [49, с.12]. В результате в право собственности были включены всего лишь три правомочия – права владения, пользования и распоряжения. Общеизвестно, что именно в них заключены все возможные формы и способы воздействия собственника на вещь.

Историческое установление понятия правомочий собственника как триады возможностей в законодательстве России осуществилось ещё в первой половине XIX в. Его законодательное закрепление можно отыскать в Своде законов Российской империи (ст. 420, т. X, ч. 1): «Право собственности есть полное, когда в пределах, законом установленных, владение, пользование и распоряжение соединяются с укреплением имущества в одном лице или в одном сословии лиц, без всякого постороннего участия» [59, с.113].

Довольно продолжительное время господствующее место занимала личная собственность на дома. В рабовладельческом и феодальном обществе жилище предназначалось для личного проживания хозяина и его семьи, жилые и производственные помещения зачастую не разделялись. Хозяин предоставлял своим работникам жильё для кратковременного проживания. Однако, развитие промышленности и приток рабочей силы в города, приводили к изменению форм собственности жилья; к примеру, получили распространение специально предназначенные для сдачи в наём «доходные дома».

Сам термин «собственность» появился в законодательстве России в период правления Екатерины II, но он не смог вытеснить уже устоявшиеся термины, используемые для обозначения собственности: по-прежнему употреблялся термин «вотчина». Понятия «обладание» и «владение» являются синонимичными и применяются для характеристики фактического пользования собственностью.

Среди исследователей распространены три основные точки зрения относительно возникновения собственности:

1. Понятие собственности отождествляется с понятием «мое».
2. Собственность – это то, что передается человеку на основании права, общественного договора.
3. Собственность – это то, что не требует выявления причин ее появления.

Согласно законодательству России, права на имущество могут быть получены только законными способами. «Принадлежность вещи кому-либо должна подтвердиться законным основанием, каковым является приобретение права собственности, и обозначилось как «законное укрепление» [74, с.182].

Возможность получить право собственности представляет собой внешний акт, подтверждающий, что приобретение права собственности

является законным. Следует особенно подчеркнуть, что правом собственности обладает конкретное лицо, в то время как право на вещь находится в общем пользовании.

«Уникальность права собственности состоит в том, что объект данного права способен удовлетворить потребности конкретного лица. Собственность превращается в право на том основании, что при нарушении она подлежит защите владельческими исками» [20].

В пореформенной России приобретение права собственности реализовывалось безвозмездными способами – завещанием, выделом и др. Возмездными способами были обязательства и договоры.

К.П. Победоносцев в особую группу способов приобретения права собственности выделяет наследование, договоры купли-продажи и мены. Он считал, что «дарственные способы предполагали первую активную, а вторую – воспринимающую волю. При завещательном преемстве действует одна воля, а вторая не участвует вообще» [53, с.29]. Купля-продажа считалась разновидностью договора. Купчая крепость не относилась к обязательствам: это было действие, когда одна сторона предоставляла другой стороне вещь, товар за определенную ранее цену. На этапе оформления купчей требовалось, что у одной из сторон было имущество, не заложенное и не проданное. В русском праве продажа являлась безусловной сделкой. Это означало, что вместе с недвижимым имуществом новый собственник получал и все сопутствующие иски, требования и т.п.

Впоследствии мнения русских цивилистов относительно видов способов приобретения права собственности существенно поменялись. Так, Г.Ф. Шершеневич считал, что «договор нельзя относить к способам приобретения права собственности, это основание. Законодательство не приняло во внимание, что такой же характер имеют дарение, мена, купля, пожалование» [74, с.184]. По мнению исследователя, принятые

классификации нуждаются в доработке, так как они не учитывают давность владения как способ приобретения права собственности.

Буржуазное общество, проявляющее интерес к грубым материальным благам, впервые подтвердило неприкосновенность права собственности, подчеркивало социальную важность права на жилье. Все больше людей нуждались в жилье, поэтому буржуазия тратила большие деньги на строительство нового жилья, которое впоследствии сдавалось в наем. Постепенно жилье превращалось в товар.

После 1917 года, когда к власти пришли большевики, жилищный вопрос стал одним из приоритетных. Поскольку число городских жителей неуклонно росло, их следовало обеспечить хотя бы минимальным жильем. Для этого жилищный фонд был огосударствлен. Концепция этой идеи была реализована «в Декрете СНК РСФСР «Об отмене частной собственности на недвижимость в городах», Декрете ВЦИК «О запрещении сделок с недвижимостью» [30, с.137].

У капиталистов забирали их частное жилье и передавали Совету рабочих и солдатских депутатов. Значительная часть жилья перешла государству, а население могло пользоваться им за небольшую плату. В результате указанных реформ частная собственность была уничтожена, стали востребованы «коммуналки».

С 1921 года в городах начали появляться жилищные товарищества, позволявшие действительно регулировать жилищное хозяйство. В соответствии с Декретом 1922 года «О жилищных товариществах», они получали в аренду жилые здания, входящие в жилищное товарищество, в него же вступали и те, кто проживал в указанных зданиях. Тогда же возникли и жилищные кооперации, которые, согласно Постановлению ЦК РКП (б) 1925 года «О жилищной кооперации», подразделялись на три вида.

Подобные товарищества позволили возродить хозяйство домов, находящихся в государственной аренде, а также поддерживать их в соответствующем состоянии. В 1937 году жилищным фондом стали управлять местные Советы, госпредприятия и др. [35, с.352].

В период Великой Отечественной войны осуществлять жилищные реформы, естественно, было очень трудно. Жилищный фонд нашей страны понес серьезнейшие потери: так, было разрушено более семидесяти миллионов квадратных метров жилой площади, по сути на улице оказались более 25 миллионов человек. Приоритетной целью государства становится восстановление жилого фонда, а для снятия социального напряжения каждую советскую семью необходимо было переселить из бараков и коммуналок в отдельную квартиру. Следствием проводимой политики стало преодоление кризиса: в 70-е годы прошлого столетия наша страна опережала другие государства по масштабам жилого строительства. Однако право на жилище законодательство еще не фиксировалось.

Чтобы решить данную проблему, в 1973 году Президиум ВС СССР утвердил Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах 1966 года. Следствием этого стала фиксация в новой Конституции права на жилище: «Граждане СССР имеют право на жилище, которое обеспечивается развитием и охраной государственного, общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым, невысокой платой за коммунальные услуги» [цит. по: 42].

Несмотря на все свои положительные стороны, система реализации права на жилище не была безупречной. Государство возлагало на себя обязательства по обеспечению граждан жильём, но не смогло гарантировать их реализацию.

Важным этапом в развитии права на жилище стало его отражение в Жилищном кодексе РСФСР основанного на положениях Основ жилищного

законодательства СССР и союзных республик. Кризис в жилищной сфере преодолевался, большинство семей из бараков и коммуналок переселились в отдельные квартиры. На очереди «стояли задачи по реформированию сферы ЖКХ, развитию строительства кооперативного и индивидуального, а также реализации возможности оформления жилья в частную собственность» [48, с.89].

В 1986 году власть планировала предоставить всем семьям отдельное жилье. «Основу жилищной политики составили административно-правовые механизмы, а именно принятие Закона «О кооперации в СССР», Постановления ЦК КПСС «О мерах по ускорению развития жилищной кооперации», что способствовало развитию частной инициативы населения. Огромное значение сыграло принятие Закона «О собственности в СССР», закрепившего возможность гражданских правоотношений в жилищной сфере» [28].

Жилищная политика на данном этапе ее развития была неоднозначной: к 2000 году все семьи должны были получить жилье от государства, но при этом оно прилагало все усилия для развития кооперативного и частного строительства.

Ситуация в стране в начале 1990-х годов сказалась и на жилищной сфере. Принятая Верховным Советом РСФСР Декларация прав и свобод человека и гражданина закрепляла положения: «1) Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища; 2) Государство поощряет жилищное строительство, содействует реализации права на жилище; 3) Жилье малоимущим гражданам предоставляется бесплатно или на льготных условиях из государственных и муниципальных жилищных фондов» [цит. по: 42].

Получалось, что государство отказалось от своих обязательств, выдвинутых ранее, поддерживая только жилищное строительство. Лицам, не имеющим жилья, предоставлялись субсидии и льготы для оплаты

строительства, содержания и ремонта жилья. Граждане получали возможность покупать или строить жилье, не ограниченное по стоимости или площади. Это свидетельствует о том, что государство по-новому посмотрело на частную собственность.

Главным в жилищной сфере становится развитие правовой базы для формирования гражданских правоотношений в сфере жилья и развития свободного рынка жилья. Для этого был принят Закон «О приватизации жилищного фонда в России».

Современный этап развития жилищной политики ознаменован принятием в 2004 году новым Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), который по-новому отображает многие аспекты жилищной политики. «В ЖК РФ нашли отражение такие тенденции, как обеспечение правового поля для завершившегося процесса образования различных форм собственности на недвижимость, преобладание частной собственности, отсутствие ограничения на приобретение и распоряжение жилищных объектов, реализация новшеств в управлении жилищным фондом. В современном Кодексе закреплена норма, призванная защитить права собственника жилого помещения в случае изъятия земельного участка для государственных нужд. В отличие от ЖК РСФСР действующий Жилищный кодекс предусматривает возможность изменения целей использования помещений вследствие перевода помещения из жилого в нежилое. Отдельная глава Кодекса посвящена отношениям собственности на объекты общего имущества многоквартирного дома» [33].

Подводя итоги вышесказанному, можно сказать, что понятие правомочий собственника как триады возможностей возникло в законодательстве России ещё в XIX в. Оно нашло отражение в «Своде законов гражданских Российской Империи», а также «Своде кассационных положений по вопросам русского гражданского материального права». В дальнейшем указанная триада, отобразилась в советских и российских

Гражданских кодексах. Анализ этапов возникновения и развития права на жилище позволяет сделать вывод о том, что подход законодателя к нему находится в прямой зависимости от социально-экономических и политических условий в стране. В современном жилищном законодательстве России систематизированы процессы в отношении правового регулирования жилья, начавшиеся в Советской России и получившие развитие в наши дни.

## **1.2 Понятие права собственности и других вещных прав на жилые помещения в России**

Такое понятие, как «собственность» на современном этапе развития общества, обоснованно признается одним из важнейших. Без указанного термина не обходится ни юриспруденция, ни экономические науки, ни философия, ни бытовая лексика, а также и иные области знаний современного человека.

На конституционном уровне закреплены основы нового общественного строя России, именно Конституция России стала программой его формирования. Конституция России обеспечила в экономической сфере переход от несвободы к свободе, от ограничений и запретов к свободному использованию гражданами своего имущества и способностей для экономической деятельности, не запрещенной законом, в том числе предпринимательской. Основы регулирования права собственности на жилые помещения в нашей стране закреплены именно в Конституции РФ. Данному акту отведено особое место в правовой системе. Уместным является утверждение ученого В.А. Четвернина о том, что о Конституции РФ следует говорить, как об основе национального законодательства [71, с.129]. Справедливое мнение высказывает И.А. Кравец, в работе которого указывается о назначении и роли Конституции: определение совокупности конституционно-правовых институтов, регламентация их соотношения,



взаимодействия с другими отраслевыми правовыми институтами [34, с.3]. Отметим также позицию другого автора – С.Б. Сафиной, по мнению которой данный закон – ключевой и основополагающий государственный атрибут, в связи с чем на конституцию возлагается обязанность закрепления основ общественной и государственной жизни [58, с.41]. В фундаментальном труде В.О. Лучина о Конституции России указывается, что для конституции присуща функция основного закона [43, с.12].

Конституция РФ устанавливает самые важные и ключевые атрибуты российского права, это в полной мере относится и к праву собственности на жилые помещения. По вполне понятным причинам, детальная регламентация права собственности на жилые помещения не может быть в Конституции РФ, для этого в стране принимается отраслевое законодательство, формируется судебная практика.

В ч.2 ст. 8 Конституции РФ закреплено, что в нашей стране в одинаковой мере защищаются и признаются разнообразные формы собственности. К ним относятся такие формы собственности, как частная, государственная, муниципальная и иные. По словам М.В. Бородача, ст. 8 Конституции РФ имеет непосредственное значение для определения конституционного баланса в соотношении разных форм собственности [21, с.380].

Важное значение имеет ст. 35 Конституции РФ, закрепляющая основы права частной собственности на жилые помещения.

А.Н. Игнатов справедливо указывает, что от эффективности защиты отношений собственности, в целом зависит благосостояние государства, а также в отдельности любого российского гражданина [33, с.170].

В юридической науке доминирует подход, свидетельствующий о том, что институт права собственности на жилые помещения необходимо относить к гражданскому праву. Это объясняется имеющимися научными

трудами различных ученых-теоретиков права, которые в своих трудах занимались выработкой термина «институт права». Отечественный автор Л.И. Спиридонов признает правовой институт группой норм, которые регулируют в пределах соответствующей правовой отрасли тот или иной подвид общественных отношений [65, с.26]. Следуя данному подходу, можно заключить, что тот или иной институт права имеет место исключительно в определенной правовой отрасли. Но, как представляется, такой вывод трудно признать в качестве юридической аксиомы, поскольку он фактически приводит к тому, что институт собственности на жилые помещения следует признать лишь в качестве одного из подвидов общественных отношений. Но, очевидно, что на самом деле это не так, ведь собственность раньше государства возникла и даже раньше права. «При всем разнообразии теорий происхождения государства и права, по словам Гошуляк В.В., значительное и существенное влияние в их происхождении оказало именно появление собственности. Разнообразие таких теорий подчеркивается абсолютным их большинством [24, с.12].

Собственность по своей природе является в любом случае атрибутом человеческого общества. Собственность является основой жизни человека и его деятельности. Именно, в связи с этим, институт собственности на жилые помещения нельзя рассматривать в качестве регулятора той или иной разновидности общественных отношений. Тем более институт собственности невозможно рассматривать в качестве института лишь конкретной правовой отрасли.

Если обратиться к юридической науке, то можно увидеть, что термин «собственность» восходит к такому термину, как «доминиум» (*dominium* – владение – лат.), использовавшемся много столетий назад, а именно в римском праве. Названная категория, конечно, в некоторой степени трансформировалась под влиянием времени. В целом право современного периода отражает различные значения собственности (философское,

экономическое и бытовое), а также закрепляет их на юридическом уровне [32, с.7]. На сегодняшний день с правовых позиций, как указывает А.А. Саурин, в качестве наиболее всеобъемлющей дефиницией собственности выступает ее понимание как максимально полного права (осуществления власти) на собственную вещь [57, с.35].

В науке гражданского термин «право собственности на жилые помещения» рассматривается в объективном и субъективном смыслах.

Для начала укажем, что означает право собственности на жилые помещения в объективном значении: это правовой институт, который объединяет нормы, регулирующие определенную часть имущественных отношений. Данный правовой институт складывается из конкретных норм, регламентирующих отношения собственности на жилые помещения. Далее обратимся к рассмотрению субъективного смысла права собственности на жилые помещения: это «юридически обеспеченная возможность собственника владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением» [28, с.270].

В рамках данного исследования отметим, что собственность на жилые помещения сама по себе – это общественное отношение, поскольку в таком отношении имеется как сам собственник, так и различные третьи лица, которые либо признают эту собственность или не признают. Интересно в связи с этим мнение А.П. Бибаров-Государева, который предлагает под собственностью понимать «отношение между субъектами по поводу вещей или нематериальных благ, которые заключаются в их принадлежности одному лицу (или группе лиц) и, соответственно, в том, что эти благ отчуждены от всех иных лиц» [18, с.172]. Важно вместе с тем признать, что принадлежность не может являться исключительной характеристикой собственности, так как тот или иной предмет собственности также может и несобственникам принадлежать.

Разнообразный спектр норм права может в себя включать сам институт собственности на жилые помещения. Так, например, отечественный автор Е.А. Суханов считает, что институт собственности состоит как гражданско-правовых норм, так и из норм публично-правового характера, а именно, из конституционных норм, из административных норм, из уголовно-правовых норм [47, с.54]. Рассматриваемый вопрос также исследовался В.Д. Мазаевым, который называет институт права собственности межотраслевым, включая в него конституционно-правовой, цивилистический, хозяйственно-правовой, финансовый и иные элементы [44, с.19]. Подытоживая, следует признать, что институт собственности на жилые помещения является таким институтом права, который носит межотраслевой, комплексный характер.

С помощью института права собственности на жилые помещения отражаются и одновременно закрепляются не только существующий в государстве социально-экономический строй, но и господствующие в нем общественные отношения [27, с.76]. Значимость данного правового института для российского государства подтверждается, в первую очередь, закреплением на конституционном уровне основных положений, касающихся различных аспектов права собственности. Вместе с тем, правовую основу регулирования отношений собственности на жилые помещения составляют нормы ГК РФ, расположенные в Разделе II «Право собственности и другие вещные права».

Обращаясь к нормам действующего гражданского законодательства, мы обнаруживаем тот факт, что законодатель не закрепляет легального определения данной категории, а лишь указывает на наличие у собственника триады правомочий: владения, пользования и распоряжения, которые в своей совокупности охватывают все возможности собственника жилого помещения. Кроме того, в п. 2 ст. 209 ГК РФ определено основное правомочие собственника жилого помещения – по своему усмотрению

совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения любые действия, в числе которых законодатель называет:

- отчуждение своего жилого помещения в собственность другим лицам;
- передача жилого помещения другим лицам, оставаясь при этом собственником;
- осуществление прав владения, пользования и распоряжения жилым помещением;
- передача жилого помещения в залог и обременение его другими способами;
- распоряжение жилым помещением иным образом.

Каждое из указанных в ст. 209 ГК РФ правомочий, как отмечает П.П. Згонников, обеспечивает собственнику жилого помещения ряд возможностей. Целесообразно, указать, что имеет ввиду указанный автор. Во-первых, П.П. Згонников говорит «о возможности определенного поведения в абсолютном правоотношении, которое связывает собственника со всеми третьими лицами, и о возможности собственника устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу его господства, владения принадлежащей собственностью» [31, с.8].

Следует также заметить, что, определяя в п. 1 ст. 209 ГК РФ содержание права собственности на жилые помещения через триаду правомочий – владения, пользования и распоряжения – законодатель тем самым использует традиционный для отечественной цивилистики подход, однако, как и в случае определения самого понятия «право собственности», в ГК РФ не содержится легальных определений данным правомочиям, что, на наш взгляд, создает немало трудностей в правоприменительной практике.

Раскроем далее содержательную сторону данных правомочий. Итак, во-первых, правомочие владения жилым помещением – это «юридически обеспеченная возможность собственника обладать жилым помещением,

иметь его у себя физически, господствовать над ним». Как отмечается в ответственной литературе исследователем И.Г. Турчиным, «владение должно признаться и правом, и фактическим обладанием, и иметь правовое значение независимо от того, является ли владение законным или незаконным» [68, с.240]. Во-вторых, «правомочие пользования жилым помещением – это юридически обеспеченная возможность извлечения из жилого помещения его полезных свойств» [68, с.240]. Отметим также, в рамках данного исследования, что собственник жилого помещения пользоваться жилым помещением должен не произвольно, а исключительно так, как это возможно, учитывая потребительские свойства данного исследования. Вполне естественно, что собственник жилого помещения может в процессе владения данным жилым помещением использовать такое жилое помещение в своих интересах. В-третьих, правомочие распоряжения – это юридически обеспеченная возможность определять правовую судьбу жилого помещения, и для этого собственник совершает различные гражданско-правовые сделки: дарение собственного жилого помещения, мены собственного жилого помещения на иную вещь, продажи собственного жилого помещения и т.д.

Собственнику предоставлен комплекс полномочий в отношении его жилого помещения, но это влечет за собой также возложение на этого собственника бремени содержания жилого помещения, если договором или законом иное не предусмотрено. Именно на собственнике жилого помещения лежит обязанность нести все расходы, которые связаны с содержанием его жилого помещения.

Можно выделить два основных начала права собственности на жилые помещения: с одной стороны, закрепленную за собственником самостоятельность в осуществлении своих правомочий, а, с другой, – его обязанность при совершении данных прав не нарушать не только требования законодательства, но и права и законные интересы других лиц [23, с.246].

Как и любое субъективное право, право собственности на жилые помещения, несмотря на свой бессрочный характер, в своем развитии проходит ряд стадий, таких как: возникновение, изменение и прекращение [50, с.133].

Итак, в качестве вывода отметим, что роль Конституции РФ в регулировании права собственности на жилые помещения в Российской Федерации трудно переоценить, поскольку она является юридической основой для всего текущего законодательства. Конституция РФ устанавливает самые важные и ключевые положения права собственности на жилые помещения, а их детальное развитие оставлено текущему законодательству и судебной практике. В рассматриваемом аспекте существенную роль играют нормы ГК РФ о праве собственности на жилые помещения. Значимость права собственности на жилые помещения для российского государства подтверждается, в первую очередь, закреплением на конституционном уровне основных положений, касающихся различных аспектов права собственности на жилые помещения.

Право собственности на жилые помещения характеризуется тем, что оно выступает в качестве наиболее широкого по своему содержанию правом, которое позволяет обладателю такого жилого помещения, а именно собственнику (и только ему), в полном объеме осуществлять «хозяйственное господство» над принадлежащим ему жилым помещением.

### **1.3 Понятие и признаки жилого помещения как объекта гражданских прав**

Жилые помещения классифицируются как недвижимое имущество. Они предназначены для постоянного проживания людей и удовлетворения их потребности в защите.

Легальное определение жилого помещения дано в ст. 15 ЖК РФ. Таковым признается «изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодным для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)» [23].

По нашему мнению, жилые помещения следует относить к объектам гражданского оборота, так как получение прав на подобные помещения, гарантирующих людям комфортную и надежную жизнь, мотивирует людей вступать в гражданско-правовые отношения. В результате наступают обязательственные связи, где жилое помещение выступает в качестве объекта. В.В. Кулаков придерживается схожего мнения: «именно потребность в определенном благе побуждает индивидов к тому, чтобы вступать в обязательственные правоотношения» [39, с.44].

Гражданско-правовой подход к понятию «жилое помещение» реализуется преимущественно через ст. ст. 128, 130, 150 ГК РФ, согласно которым одним из видов объектов гражданских правоотношений является как раз жилое помещение. В целом, гражданско-правовой подход к рассматриваемому понятию заключается в том, что жилое помещение рассматривается как объект, по поводу которого соответствующие участники гражданско-правовых отношений вступают в обязательственные связи.

Понятие «жилое помещение» следует отличать от близкого ему по содержанию термину «жилище». В ст. ст. 19, 25, 40 Конституции Российской Федерации раскрывается конституционно-правовой смысл понятия жилища. В частности, Конституция РФ, рассматривая понятие «жилище», интерпретирует его в качестве гарантии, предоставляемой государством человеку по реализации его прав, связанных с удовлетворением потребности в жилище. По верному утверждению А.Х. Маслоу, именно потребность в жилище (жилье) является для человека одним из первоочередных [46, с.124]. П.И. Седугин указывает, что «положения о конституционном праве на



жилище – это юридическая база для развития и совершенствования законодательства в жилищной сфере и в целом системы жилищных отношений и прав» [60, с.15].

Конституционно-правовое понятие «жилище» является более широким по своему содержанию, чем понятие «жилое помещение», обосновывая это тем, что понятие «жилище» включает в себя как жилые дома, квартиры и их изолированные части, так и иные сооружения (цыганскую кибитку, ярангу, чум и т.п.) [19, с.223]. Получается, что понятие «жилое помещение» является более узким, чем понятие «жилище», так как под жилищем можно понимать разного рода укрытия, гарантирующие людям безопасность. Следовательно, наличие у человека жилья — это яркий пример того, как в жизни воплощается один из важнейших принципов Конституции РФ о праве каждого человека на жилье.

Трактовка термина «жилое помещение» продолжает оставаться одним из наиболее спорных вопросов как в научной литературе, так и среди практикующих специалистов. В 2004 году был принят Жилищный кодекс Российской Федерации, но и он не смог разрешить данные споры: в нем впервые законодательно было закреплено понятие жилого помещения.

В энциклопедическом юридическом словаре жилым помещением признается «индивидуальный жилой дом с жилыми и нежилыми помещениями, входящими в него; жилое помещение вне зависимости от формы собственности, входящее в жилищный фонд и используемое для проживания на постоянной или временной основе, а равно иное помещение или строение, не входящее в жилищный фонд, но используемое для проживания на временной основе» [14, с.242].

Л.Б. Ситдикова, анализируя положения норм ст. 16 ЖК РФ, отмечает, что в качестве основного признака для определения правового статуса жилых помещений выступает их пригодность для проживания [62, с.9].

Когда мы употребляем выражение «жилое помещение», мы говорим не только о собственно жилых комнатах, но и других местах жилища — ванной, кухне, коридоре и др. Согласно ч. 1 ст. 16 ЖК РФ, жилое помещение — это «жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната» [23]. Причем, по словам Р.Р. Ленковской, для жилищного законодательства формулировка указанных понятий не имеет сколько-нибудь большого значения, но это является важным для государственной регистрации прав на жилые помещения, а также для осуществления государственного учета жилищного фонда (ст. 18, и ч. ч. 4, 5 ст. 19 ЖК РФ) [42, с.13]. «Из данного списка нужно выделить целую, неделимую вещь – жилой дом (одноквартирный или многоквартирный), а другие объекты (комната, квартира) – составные части целого. Жилым домом считается индивидуально определенное здание, прочно соединенное с землей и более половины площади которого, составляют жилые помещения, именно предназначенные для постоянного проживания граждан» [72, с.14].

Поскольку правовой режим этих помещений различен и зависит от вида собственности на жилое помещение, то Закон классифицирует жилой фонд: «частный жилищный фонд, находящийся в собственности юридических лиц и граждан; государственный жилищный фонд, принадлежащий Российской Федерации и субъектам РФ; муниципальный жилищный фонд, принадлежащий муниципальным образованиям» [23].

Следует отметить, что, например, вагончики, яранга, юрта, чум, сборно-разборный дом и т.п. не относятся к недвижимому имуществу на том основании, что не обладают крепкой связью с землей, поэтому не могут считаться и жилым помещением. Правовые отношения по вопросу использования для проживания таких объектов не регламентируются жилищным законодательством РФ.

Жилищное законодательство (ч. 1 ст. 16 ЖК РФ) относит к объектам недвижимости изолированное жилое помещение (жилой дом, часть жилого

дома, квартира, часть квартиры, комната), пригодное для постоянного проживания граждан (соответствует принятым санитарным и техническим правилам, нормам, иным требованиям законодательства) (ст. ст. 15, 16 ЖК РФ). Значит, признак отличия жилого помещения от нежилого непосредственно связан с понятием «предназначенность для проживания».

Согласно российскому законодательству, под жилым помещением понимается только такое помещение, которое по своим функциональным характеристикам подходит для постоянного проживания людей. При таком понимании места временного пребывания, такие как санатории, отели, туристические базы и т.п., не относятся к жилым помещениям: «Жилое помещение предназначено только для проживания граждан, хотя оно может при определенных условиях иметь также и факультативное назначение, обусловленное осуществлением профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности лиц, проживающих в нем» [40, с.189].

Жилые помещения имеют особое общественное значение: они предназначены для удовлетворения потребности человека в безопасном проживании в собственном жилье. Из этой специфики вытекают и особенности оформления сделок с жилыми помещениями: они должны быть зарегистрированы, в договорах указываются граждане с правом проживания и др.

Из легального определения жилого помещения следует, что понятие жилого помещения раскрывается через помещение, которое имеет ряд признаков: объект недвижимости, изолированность и обособленность, пригодность для проживания на постоянной основе, соответствие установленным законодательным требованиям (санитарным, техническим и иным).

Как справедливо указывает В.А. Белов, «в ГК РФ установлена принадлежность к недвижимости жилых помещений (в ГК РФ о жилых помещениях как разновидности недвижимого имущества упоминается в ст.

130)» [16, с.13]. «Указанный признак характеризуется посредством наличия таких элементов, как прочная связь с землей; отсутствие реальной возможности перемещения в пространстве без несоразмерного ущерба; регистрация в государственном кадастре недвижимости» [8].

На сегодняшний день российское законодательство не дает четкой дефиниции понятиям «обособленность» и «изолированность». При этом, уполномоченные органы определяют их таким образом: «под обособленностью понимается наличие стен (перегородок), под изолированностью – возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений» [52].

Жилое помещение должно быть изолированным, то есть носить индивидуализированный характер и обособлено в пространстве. Комната, квартира, жилой дом должны иметь отдельный выход на лестничную клетку, на улицу или в общий коридор. Жилое помещение относится к недвижимости в силу прочной связи с землей. В юридической литературе отмечалась условность отнесения квартиры, комнаты к недвижимому имуществу, которые связи с землей, по существу, не имеют. Поэтому, например, по словам К.И. Скловского, отнесение к недвижимости квартиры (комнаты) является «юридической фикцией, вызванной определенными социально-экономическими условиями» [63, с.54]. ЖК РФ «исправил» это положение, определив «связь с землей» и для таких видов жилых помещений, как квартира, комната с помощью привязки их к земельному участку.

Пригодность для постоянного проживания граждан означает, что жилое помещение должно быть соответствующим органом признано жилым, зарегистрировано в таком качестве, на эксплуатацию жилого помещения должно быть получено разрешение. Рассматриваемый признак жилого помещения должен быть независимо от времени года и целей использования

такого помещения (например, как жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд и др.).

Согласно ч. 2-3 ст. 15 ЖК РФ, определение пригодности жилого помещения предполагает его оценку на предмет соответствия утвержденным российским законодательством требования, предъявляемым к таким помещениям. Но те требования, которые зафиксированы в Постановлении Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 г. [10], могут быть использованы только по отношению к объектам, которые юридически появились и используются именно как жилые. Таким образом, выявление пригодности жилого помещения используется только в целях проверки сохранения (либо утраты) правового режима помещения жилого назначения.

Рассмотрим пример из судебной практики. В суде рассматривался иск о выселении ответчиков, которые проживали в квартире, подлежащей сносу. Суд при рассмотрении дела установил, что строение, в котором жили ответчики, не может рассматриваться в качестве жилого помещения, поскольку в нем отсутствует водопровод и канализация, из чего следует, что данное строение непригодно для постоянного проживания. Исковые требования о выселении ответчиков из жилого помещения в предоставленное жилое помещение были удовлетворены [82].

Помимо требований, которым должно соответствовать жилое помещение, закрепленных в Постановлении Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47, стоит отметить, что жилое помещение «должно соответствовать по микроклимату, инсоляции, освещенности, планировке, площади, уровням шума, воздухообмену, вибрации, ионизирующих и иных излучений санитарным правилам в целях обеспечения безвредных и безопасных условий проживания» (ст. 23 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» [7]).

В юридической литературе и судебной практике до настоящего времени нет устоялась единая точка зрения по поводу основного признака понятия «жилое помещение».

Конституционный Суд РФ, например, в своем Постановлении «фактическую пригодность для проживания» называет в качестве «определяющего признака жилого помещения» [75].

И.Д. Кузьмина, например, в качестве основного признака жилого помещения выделяет предназначенность для постоянного проживания граждан. Как она отмечает, «предназначенностью помещения для жилищных целей является изначально заданная функция, которая обозначена в правовых актах, которая не зависит от характера его фактического использования и сохранения таким помещением способности удовлетворять человеческие жилищные способности» [38, с.30].

По справедливому мнению П.В. Макеева, «использование только признака пригодности для постоянного проживания не дает возможности в полной мере разграничить жилое помещение и нежилое помещение и нужен дополнительный признак, которым может выступить предназначенность для постоянного проживания» [45, с.49].

Важным критерием, которому должно отвечать жилое помещение, является его благоустройство. Непосредственно ст. 63 ЖК РФ не содержит требований о необходимости благоустроенности жилого помещения, предоставляемого по договору найма жилого помещения.

Однако благоустройство жилого помещения применительно к условиям соответствующего населенного пункта упоминается в ст. ст. 86 – 89 ЖК РФ, регламентирующих вопросы предоставления жилых помещений в связи с выселением по основаниям, определенным ст. 85 ЖК РФ.

Итак, жилое помещение является особым объектом недвижимого имущества.

Законодатель ввел в ЖК РФ легальную дефиницию жилого помещения, из которой следует, что для отнесения помещения к жилым, оно должно обладать рядом признаков, а именно, объект недвижимости, изолированность и обособленность, пригодность для проживания на постоянной основе, соответствие установленным законодательным требованиям (санитарным, техническим и иным).

## **2 Гражданско-правовые аспекты осуществления права собственности и других вещных прав на жилые помещения на жилые помещения в России: вопросы теории и практики**

### **2.1 Содержание права собственности и других вещных прав на жилые помещения в России**

В юридической литературе и законодательстве содержание права собственности на жилые помещения рассматривается как совокупность правомочий владения, пользования и распоряжения (триада). Считается, что правомочия собственника упоминаются еще в римском праве до классического периода. В то время отмечались отдельные полномочия собственника: *utifruihaberepossidere* (пользоваться, потреблять плоды, иметь, владеть). Разработка частноправового понятия собственности (*proprietas*) была завершена только в конце классического периода [1, с. 191-192].

Характеристика права собственности через перечисление правомочий владения, пользования и распоряжения в национальном праве впервые была закреплена в XIX в. (ст. 420 т. X ч. 1 Свода законов Российской Империи). Позже эта позиция получила развитие в проекте Гражданского уложения, где каждому из правомочий собственника была посвящена отдельная статья книги третьей проекта (ст. 17-19). Владение, пользование и распоряжение признавались главнейшими правами, которые вытекают из права собственности.

Современный законодатель указывает на наличие у собственника триады правомочий: владения, пользования и распоряжения, которые в своей совокупности охватывают все возможности собственника жилого помещения. Следует также заметить, что определяя в п. 1 ст. 209 ГК РФ содержание права собственности на жилые помещения через триаду



правомочий – владения, пользования и распоряжения – законодатель тем самым использует традиционный для отечественной цивилистики подход, однако в ГК РФ не содержится легальных определений данным правомочиям. Определение содержания правомочий владения, пользования и распоряжения осуществляется доктринально.

Правомочие владения представляет собой юридически обеспеченную (то есть основанную на законе) возможность иметь жилое помещение у себя. Владение – это хозяйственное господство собственника над жилым помещением. Владение выражает закрепленность жилого помещения за субъектом. В гражданском праве обычно выделяют такие виды владения как законное (титульное) и незаконное, добросовестное и недобросовестное.

Как отмечается в литературе, «владение должно признаваться и правом, и фактическим обладанием, и иметь правовое значение независимо от того, является ли владение законным или незаконным» [69, с.240]. И в том и в другом случае как законное, так и незаконное владение вполне может трансформироваться в вещное право. «В правоприменительной практике есть немало случаев, когда вещь остается в незаконном владении в связи с истечением срока исковой давности для виндикации, реституции или в связи с добросовестностью приобретателя. Невозможность приравнять таких приобретателей к законным владельцам препятствует законодательному закреплению того, что владение является правом. Нельзя отрицать и то, что в государственном реестре прав на недвижимое имущество наряду с титульными владельцами зарегистрированы равным образом и права незаконных владельцев. Однако от этого незаконные владельцы не перестают обладать вещными правами. Остальные незаконные владельцы, права которых оспариваются и признаются недействительными, утрачивают право хоть и незаконного, но владения при виндикации в случаях выбытия имущества из законного владения помимо воли их обладателей» [69, с.240].

Таким образом, владение представляется как право фактического обладания вещью, лежащее в основе всякого вещного права.

По мнению суда, применительно к недвижимому имуществу, физическое перемещение которого невозможно, осуществление владения тем или иным субъектом определяется фактическим принятием имущества, возможностью беспрепятственного использования имущества в любое время, определением направлений и способов его использования. Таким образом, в рассматриваемом случае наличие владения обуславливало возможность ответчика по хозяйственному использованию земельного участка в предпринимательской деятельности либо отказа от такого использования, что не выходило за рамки полномочий, определяемых понятием «владение». «Вследствие указанного отсутствие обстоятельств использования ответчиком земельного участка в своей хозяйственной деятельности не снимало с него обязанностей по оплате, вытекавших из подписанного сторонами договора и факта передачи участка во владение» [79].

Правомочие пользования жилым помещением заключается в юридически обеспеченной возможности эксплуатации, использования жилого помещения, извлечения его свойств. С процессом использования жилого помещения связано такое понятие как «приращение», которое предусматривает возникновение и отделение от жилого помещения доходов.

Собственник может самостоятельно использовать жилое помещение, но вместе с тем он имеет возможность передать ее другому лицу во владение и пользование для извлечения требуемых свойств жилого помещения. Например, передать в аренду жилое помещение. В такой ситуации права третьих лиц в части использования жилого помещения собственника будут определяться как законодательством, так и договором с собственником.

По мнению суда, право пользования имуществом, если исходить из сути ст. 209 ГК РФ, принадлежит лицу, являющемуся его собственником либо, которое таким собственником уполномочено на пользование им.

Действующее законодательство предусматривает, что использование имущества, которое лицу не принадлежит, в том числе размещая на нем каких-то объектов, может быть лишь с разрешения его собственника или в силу законодательного акта. Если объект размещен без законодательных оснований, то это нарушает права собственника на пользование имуществом, а также его владение и распоряжение.

Правомочие распоряжения означает возможность определения фактической и юридической судьбы жилого помещения. Реализация правомочия распоряжения возможна самыми различными способами. Собственник может отчуждать свое жилое помещение по сделкам, может устанавливать ограниченные вещные права на жилое помещение, может обременять его (отдавать в залог и др.), уничтожить, менять назначение, распоряжаться иным образом. В науке гражданского права существуют различные подходы в отношении того, какие действия составляют распоряжение: только действия юридического характера или как юридические, так и фактические (такие как уничтожение, потребление и т.п.) действия [67, с.56].

В цивилистике на протяжении длительного времени дискутируемыми остаются вопросы о том, раскрывает ли в полной мере содержание права собственности триада правомочий, можно ли перечислить все правомочия собственника, которые входят в субъективное право собственности. Юридическая литература дореволюционного периода (как отечественная, так и зарубежная) в основном выражала мнение о том, что перечислить все права, принадлежащие собственнику, невозможно. Помимо правомочий владения, пользования и распоряжения назывались такие как употребление, уничтожение, изменение, исключение третьих лиц, отыскание от владельца, отчуждение, предоставление отдельных прав другим лицам и т.п. Право собственности рассматривалось как самостоятельное целое, которое не прекращает своего существования, если какое-либо из правомочий по тому

или иному основанию не принадлежит собственнику. В юридической науке в XX в. даже предпринимались попытки разработать общее для правовых систем определение права собственности, которое не ограничивалось бы тремя-четырьмя основными полномочиями.

Современные отечественные доктрины также опираются на вывод о том, что триада правомочий не выражает в полной мере право собственности. Получили развитие теории, рассматривающие триаду правомочий собственника как многомерные понятия, как относительно самостоятельные системы, включающие в себя элементы разного порядка. Развивая вышеизложенные представления о внутреннем содержании каждого правомочия собственника отмечается, что в правомочие владения входят такие его элементы как фактическое и юридическое владение имуществом, его учет, контроль, содержание и поддержание в должном состоянии, др. [13, с.31]. В правомочие пользования дополнительно включаются такие его составляющие как фактическое и юридическое извлечение свойств имущества. Определение судьбы имущества может осуществляться по договору, отказом от имущества в пользу других лиц (включая право прощения долга), восстановлением имущества в его первоначальном состоянии и усовершенствование путем модернизации, др.

Соответственно, необходимо признать, что законное (юридическое, титульное) владение, пользование и распоряжение будет считаться первичным у собственника и производным у нанимателя. Такой подход позволяет всегда сохранять за собственником необходимые элементы из триады правомочий, что необходимо для признания того, что отчуждая некоторые свои правомочия, собственник не теряет своего права собственности.

Выделение в составе триады правомочий их внутренних элементов (прав) позволяет, во-первых, увидеть внутреннюю взаимосвязь этой триады и динамику внешне статических отношений собственности в гражданском

обороте. Так, фактическая и юридическая передача жилого помещения по договору во владение нанимателю, есть, одновременно, форма юридического пользования жилым помещением самим собственником.

Во-вторых, наличие внутренней структуры (элементов) у триады правомочий указывает на внутреннюю неразрывную и непрерывную (континуальную) взаимосвязь вещных и обязательственных прав. Передача жилого помещения в наем есть не только осуществление права собственности в форме юридического пользования, но, одновременно, это есть приобретение собственником договорных обязательств. Причем, наниматель имеет вещные способы защиты своих прав на жилое помещение, даже от собственника. Этим унифицируется не только осуществление, но и защита вещных и обязательственных прав.

В-третьих, перераспределение своих правомочий собственником путем передачи, оставаясь собственником, отдельных своих правомочий субъектам производных вещных и обязательственных прав, указывает на общие основы романо-германской системы взаимосвязи прав собственника и субъектов производных вещных прав на одну вещь с англосаксонской системой распределения правомочий на одну вещь между несколькими собственниками.

«Законодатель, предоставляя собственникам широкий объем прав, возлагает на них определенные обязанности: в отношении принадлежащего им жилого помещения они несут бремя содержания. На собственниках согласно требований ст. 210, 211 ГК РФ лежит, по общему правилу, риск случайной гибели жилого помещения или случайного его повреждения. Такое положение означает, что лицо, как обладатель права собственности, обретя «над вещью господство», обязано так управлять ею, чтобы это не привело к неблагоприятным последствиям» [26, с.228].

Собственнику предоставлен комплекс полномочий в отношении его жилого помещения, но это влечет за собой также возложение на этого

собственника бремени содержания жилого помещения, если договором или законом иное не предусмотрено. Именно на собственнике лежит обязанность нести все расходы, которые связаны с содержанием его жилого помещения – объекта права собственности.

Общее правило, закрепленное в законе, исходит из того, что риск случайной гибели жилого помещения или его повреждения ложится полностью на собственника такого жилого помещения: «Такие риски в рамках нормативных предписаний или условий договора могут быть возложены и на иное лицо, например, на арендатора жилого помещения или страховую организацию» [29, с.400]. Такой риск, по сути, является составляющей частью бремени содержания жилого помещения.

Таким образом, определение содержания внутренней структуры у триады правомочий собственника позволяет определить механизм функционирования вещного права как динамичной системы, его неразрывную и непрерывную (континуальную) взаимосвязь с обязательственным правом, другими институтами гражданского права, что соответствует императиву о единстве предмета и метода регулирования всех гражданско-правовых институтов как в национальном, так и в планетарном правовом пространстве.

## **2.2 Право проживания членов семьи собственника жилого помещения**

В соответствии со ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Проживание в жилом помещении является основным способом пользования таким имуществом,

однако собственник по своему усмотрению может не только проживать в нем сам, но и вселить в него своих членов семьи.

Семейный кодекс РФ [4] к членам семьи относит супругов, родителей, детей (усыновителей, усыновленных), а также других родственников и иных лиц. Однако для определения круга лиц, которые могут проживать совместно с собственником жилого помещения в качестве членов семьи необходимо обратиться к ст. 31 ЖК РФ.

Указанная норма определила, что для целей применения жилищного законодательства под членами семьи собственника жилого помещения понимаются совместно проживающие с ним супруг, дети и родители собственника. Стоит отметить, что в ст. 31 ЖК РФ не указаны усыновители и усыновленные, однако, поскольку ст. 137 СК РФ указанные лица приравнены в личных неимущественных и имущественных правах к родителям и детям соответственно, имеются основания полагать, что к ним применяются правила, установленные в отношении детей и родителей собственника жилого помещения.

Кроме того, ЖК РФ признает членами семьи собственника других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и даже в исключительных случаях иных лиц, но лишь тогда, когда они вселены собственником именно в качестве членов его семьи.

В п. 11 постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 [76] разъяснено, что для признания членами семьи собственника его супруга, детей или родителей достаточно установления лишь двух фактов – факта наличия таких отношений родства, либо состояние лиц в зарегистрированном в органах ЗАГС браке и совместное проживание их в жилом помещении.

Для признания членами семьи собственника иных родственников и нетрудоспособных иждивенцев необходимо установление наличия

дополнительного критерия. Под вселением указанных лиц в качестве членов семьи собственника подразумевается не просто совместное проживание в одном помещении.

Вселение лица в жилое помещение в качестве члена семьи собственника может подтверждаться соглашением о вселении, договором или иным подтверждающим актом. Поскольку гражданское и жилищное законодательство не устанавливает конкретные требования к таким соглашениям, применению подлежат положения ГК РФ о гражданско-правовых сделках (ст.ст. 153 – 181 ГК РФ).

Однако зачастую такое вселение сопровождается устным или молчаливым признанием лица в качестве члена семьи, в связи с чем при возникновении споров о праве вселенного на жилое помещение доказывание факта вселения именно в качестве члена семьи становится практически невозможным. Так, несмотря на то, что истец и свидетель истца указывали на то, что умерший собственник жилого помещения относился к заявителю как к родному сыну и записывал его в похозяйственных книгах в качестве такового, а администрация МО представила справку, в соответствии с которой, умерший и истец вели совместное хозяйство и жили как отец и сын, суд постановил, что заявителем доказан лишь факт вселения в жилое помещение [83]. В признании вселения истца в качестве члена семьи было отказано.

При этом при наличии такого соглашения не имеет значение степень родства родственника, вселяемого в качестве члена семьи, а нетрудоспособное лицо может состоять на иждивении, как собственника, так и членов его семьи. Кроме того, в данном случае членами одной семьи могут признаваться и юридически не связанные лица, например, когда они фактически состоят в супружеских отношениях, однако брак ими зарегистрирован не был.



Что касается правового статуса членов семьи собственника, по общему правилу они имеют равное с собственником право пользования жилым помещением и соответствующие такому праву обязанности. Как верно отмечает С.И. Куцина: «Содержание прав членов семьи собственника состоит в возможности использовать жилое помещение для своего проживания» [41, с.28].

При этом члены семьи наравне с собственником обязаны использовать помещение в соответствии с его назначением, то есть для проживания граждан (ч. 1 ст. 17 ЖК РФ, п. 2 ст. 288 ГК РФ), обеспечивать его сохранность, поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ).

Несмотря на равенство в праве пользования, установленное законом, собственник не утрачивает право на распоряжение своим имуществом, а значит, может изменить установленное равенство при соблюдении прав и интересов другого лица. Так в соответствии с п. 2 ст. 31 ЖК РФ права пользования лиц, вселяемых в жилое помещение, могут быть ограничены по соглашению между собственником и членом семьи. Так, например, собственник может выделить для проживания не всю квартиру, а лишь отдельные комнаты, ограничить право пользования какими-либо общими помещениями. Также по соглашению сторон собственник может возложить на этих лиц дополнительные обязанности, например, по оплате определенной доли расходов на коммунальные услуги.

Отдельно стоит отметить, что, несмотря на то, что члены семьи собственника не вправе распоряжаться жилым помещением и как следствие не могут самостоятельно вселять иных лиц, для защиты прав и законных интересов несовершеннолетних существует исключение из данного правила.

Пленум Верховного Суда РФ в постановлении № 14 ссылается на ст. 679 ГК РФ о безусловном праве нанимателя по договору найма и граждан, постоянно с ним проживающих, на вселение в жилое помещение несовершеннолетних детей и на ч. 1 ст. 70 ЖК РФ о праве родителей на вселение в жилое помещение своих несовершеннолетних детей без обязательного согласия остальных членов семьи нанимателя по договору социального найма и наймодателя. Пленум применяет аналогию закона (ч. 1 ст. 7 ЖК РФ) и подчеркивает, что, несмотря на запрет, за лицами, вселенными в качестве членов семьи, собственника также безусловно сохраняется и признается право на вселение их несовершеннолетних детей в жилое помещение, принадлежащее собственнику.

Е.А. Тишкина отмечает, что существует несколько оснований прекращения права пользования жилым помещением членом семьи собственника: прекращение в соответствии с условиями соглашения, прекращение в связи со смертью члена семьи собственника и прекращение в связи с переходом права собственности на жилое помещение к другому лицу [66, с.51]. Действительно, в случаях, когда вселение лица осуществляется на основании соглашения с собственником жилого помещения, стороны вправе установить в таком соглашении срок проживания, установить событие или явление, с которым прекращается проживание либо указать, что проживание прекращается по требованию собственника. Очевидно, утрата права собственности на жилое помещение, как при переходе его по гражданско-правовым договорам, так и в случае обращения взыскания на имущество или разрушения жилого помещения, влечет за собой и прекращение иных вещных прав, в том числе и права пользования членов семьи.

Также необходимо отметить такое специфическое основание прекращения права пользования жилого помещения как утрата статуса члена семьи. Такой статус может быть утрачен, например, супругом собственника в

случае расторжения брака, а родителем собственника в случае лишения родительских прав.

Как верно отмечают Ф.К. Бешукова и О.В. Ларина, ЖК РФ специально выделяет категорию бывших членов семьи собственника жилого помещения, но само понятие «бывшие» не раскрывает [17, с.20]. В ст. 31 ЖК РФ установлено, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Учитывая, что в данном случае под семейными отношениями подразумеваются не только брачные и кровные узы, но и совместный быт, логично, что, например, в случае развода и оставлении ребенка с супругом, не являющимся собственником жилого помещения, ребенок также приобретает статус бывшего члена семьи и подлежит выселению из жилого помещения собственника.

Однако, поскольку такое толкование грубо нарушало права и законные интересы несовершеннолетних, в ноябре 2007 г. Верховный суд представил обзор судебной практики, содержащий прямо противоположенную позицию: «...Права ребенка и обязанности его родителей сохраняются и после расторжения брака родителей ребенка. Исходя из этого лишение ребенка права пользования жилым помещением одного из родителей – собственника этого помещения может повлечь нарушение прав ребенка. Поэтому в силу установлений СК РФ об обязанностях родителей в отношении своих детей право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака между его родителями». При этом до настоящего времени определение бывшего члена семьи так и не закреплено на законодательном уровне, что может повлечь возникновение новых противоречий.

Таким образом, поскольку право на проживание в качестве члена семьи собственника является единственным способом миллионов граждан на осуществление гарантированного статьей Конституции РФ права на жилище, данный институт нуждается более детальной регламентации на законодательном уровне. Закрепление в ЖК РФ отдельных особенностей правового статуса членов семьи и бывших членов семьи собственника, его приобретения и утраты позволит не допустить чрезмерно узкого толкования норм и нарушения вещных и жилищных прав.

### **2.3 Особенности приобретения и прекращения права собственности и других вещных прав на жилые помещения**

Право собственности, как было показано в данной работе, является субъективным правом. Это позволяет говорить о наличии у него такого признака, как бессрочный характер, что, однако подтверждает то, что право собственности в своем развитии проходит ряд стадий [50, с.134]. Все основания и способы приобретения и прекращения права собственности и других вещных прав на жилые помещения регламентированы Российским законодательством.

Итак, возникновением права собственности на жилые помещения признается наделение того или иного субъекта правами владения объектами гражданских прав – жилыми помещениями, а также правами их пользования и распоряжения. Рассмотрение обозначенного вопроса возможно при соответствующем анализе норм ГК РФ. В данной сфере определяющей является глава 14 ГК РФ. Законодатель посредством указанной главы ГК РФ перечисляет конкретные юридические факты, наличие которых говорит о возникновении права собственности на жилые помещения.

Юридические факты являются структурными элементами юридической конструкции возникновения права собственности на жилые помещения. Они либо их составы принято называть в соответствующем аспекте основаниями возникновения права собственности на жилые помещения. Такое мнение обнаруживается в работе П.М. Ходырева [70, с.58], с которым можно согласиться.

Юридические составы выступают в качестве наиболее распространенных моделей возникновения права собственности на жилые помещения, в которых действия людей являются главным юридическим фактом, а именно правомерные действия или неправомерные действия.

К правовым конструкциям, которые основываются на действиях неправомерного характера, могут быть отнесены модели возникновения права собственности на жилые помещения, связанные, например, с конфискацией, с обращением взыскания на жилые помещения по соответствующим обязательствам, а также с осуществлением самовольной постройки (последствием которой является ее снос).

Возможно также деление правомерных действий на виды: во-первых, юридические акты, во-вторых, юридические поступки. Критерием такого деления правомерных действий является направленность воли субъекта на правовой результат. Анализ норм ГК РФ позволяет сделать вывод, что в данном кодифицированном акте названо несколько юридических поступков, совершение которых приводит к возникновению права собственности на жилые помещения. Это, например, постройка жилого помещения (п. 2 ст. 218, ст. 219 ГК РФ). К юридическим поступкам правильно также относить завладение жилым помещением (приобретательная давность – ст. 234 ГК РФ), его улучшение (так называемая иммобилизация). Поскольку, к правомерным действиям относятся и юридические акты, укажем, какие из них приводят к возникновению права собственности на жилые помещения. К их числу, например, относятся сделки, а также иные акты, не являющиеся

сделками, например, приватизация жилого помещения (ст. 217, ч. 2 п. 2 ст. 235 ГК РФ).

Различными авторами вопросу деления способов возникновения права собственности на жилые помещения по разнообразным критериям уделяется довольно много внимания. Например, в литературе встречаются многосторонние и односторонние способы возникновения права собственности на жилые помещения. Отдельными авторами предлагаются также нематериальные и материальные способы возникновения рассматриваемого вещного права. Исходя из критерия возмездности, право собственности на жилые помещения может возникнуть на безвозмездной основе или же за плату. Ввиду того, что в нашей стране выделены несколько форм собственности на жилые помещения, способы ее возникновения также могут быть классифицированы по разным видам (применительно к частной, муниципальной и государственной формам собственности). Также укажем на добровольные и принудительные способы возникновения права собственности на жилые помещения. Способы возникновения права собственности на жилые помещения могут носить общий характер, то есть это означает, что они применимы к любым субъектам. Когда говорят о специальных способах возникновения права собственности на жилые помещения, предполагается, что они применимы к какой-то конкретной категории субъектов. Безусловно, способы возникновения рассматриваемого вещного права могут быть классифицированы и на другие виды, что показывает на многоаспектный характер данного вопроса.

Несмотря на наличие разных вариантов деления способов возникновения права собственности на жилые помещения на виды, наиболее распространенным в доктрине является вариант с их делением на первоначальные и производные. По данному вопросу сложилось два подхода. Сторонники первого подхода выделяют критерий «правопреемства». Сторонники второго подхода выделяют совсем другой

критерий, а именно, они выделяют критерий «воли». Очевидным является правовое значение такого деления. Например, при приобретении жилого помещения, являющегося предметом залога, залог сохраняется, так как приобретение по договору является производным способом и новый собственник получает от правопреемника вместе с правом также все обязанности и обременения, связанные с приобретенным жилым помещением.

Первоначальным способом приобретения права собственности на жилые помещения действующий ГК РФ называет создание данного вида недвижимости (ст. 219 ГК РФ). Недвижимость занимает особое место среди всех элементов рыночной экономики.

В действующем российском законодательстве установлено обязательное правило о необходимости государственной регистрации всех прав на жилые помещения, что является отличительным признаком гражданско-правового режима данного объекта гражданских правоотношений. Уполномоченным органом в данной сфере является Росреестр. Только после того, как будет осуществлена государственная регистрация на созданное жилое помещение, у его создателя-собственника возникает право собственности.

Самовольная постройка, которой посвящена ст. 222 ГК РФ, также является одним из первоначальных способов приобретения права собственности. К самовольной застройке может быть отнесен любой недвижимый объект, в том числе и жилое помещение. В законодательстве установлено, что ею признается постройка, если она создана:

- на земельном участке, целевое назначение которого не предполагает возможности возведения на нем недвижимых объектов;
- без получения от уполномоченных лиц, органов разрешений на возведение недвижимого объекта;
- со значительным нарушением норм и правил, принятых и действующих в строительной и градостроительной сферах.

В рамках первоначального способа специальный правовой режим установлен в отношении бесхозных жилых помещений. На бесхозные жилые помещения право собственности, по общему правилу, возникает согласно ст. 234 ГК РФ в силу приобретательной давности – это период времени, по истечении которого лицо, собственником жилого помещения не являющееся, но владеющее им добросовестно, непрерывно и открыто как своим собственным, может на это имущество приобрести право собственности. Для разных видов имущества срок такого владения отличается. Применительно к жилым помещениям такой срок должен быть как минимум 15 лет.

К производным способам возникновения рассматриваемого вещного права на жилые помещения относятся способы, в основе которых лежит:

- акт об изъятии жилого помещения у предыдущего собственника (в качестве примера можно назвать конфискацию жилого помещения, национализацию жилого помещения, реквизицию жилого помещения и др.);
- наследование. Любое лицо с момента рождения обладает определенным объемом имущественных прав и обязанностей. После его смерти не все имущественные права и обязанности, которые были связаны с таким лицом, исчезают. Со смертью наследодателя запускается механизм наследования. Наследник может наследовать одновременно по нескольким основаниям. По действующему законодательству таковыми являются наследование по завещанию и наследование по закону. Вопросы наследования имеют важное практическое значение, что объясняется происходящими переменами в экономике государства, развитием института частной собственности, наличием у граждан различного (в том числе и дорогостоящего) жилья [15, с.243].



Среди всех производных способов возникновения права собственности на жилые помещения приватизация является одним из самых недорогих и простых способов. Приватизация является основанием приобретения права собственности на то жилое помещение, которое уже было в пользовании у лиц, участвующих в приватизации. Такое основание возникновения права собственности справедливо признается наиболее распространенным. Правовой основой данных отношений является Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [6]. Законодатель, регламентируя процесс приватизации, констатирует такую ее основную цель – формирование необходимых и адекватных условий, позволяющих гражданам удовлетворить свои жилищные потребности, качественно улучшить уровень сохранности жилищного фонда, его использования в реальной жизни.

В результате приватизации режим жилого помещения меняется, ввиду того, что жилое помещение переходит из публичной собственности (государственной или муниципальной) в частную собственность конкретного гражданина, у которого появляется право собственности на такое жилое помещение.

Право собственности на жилые помещения может возникнуть по договору. Определяющим в данном случае является момент, когда одна сторона договора передает (передала) другой стороне договора жилое помещение.

Определение момента возникновения права собственности на жилые помещения является важным, так как от этого зависит, когда новый собственник сможет осуществлять все правомочия в отношении приобретенного жилого помещения, в том числе и правомочия распоряжения. По закону право собственности переходит к новому собственнику по общему правилу в момент передачи имущества (за исключением недвижимого имущества).

Далее укажем на особенности прекращения права собственности на жилые помещения. Не вызывает сомнения тот факт, что прекращение любого правоотношения влечет за собой разрыв связи между его элементами – субъектов, объектов и содержания. Другими словами, происходит разрушение всей структуры правоотношения, что в полной мере относится и к отношениям прекращения права собственности на жилые помещения. Специфика прекращения конкретного правоотношения собственности проявляется в том, что прекращение данного правоотношения и, как следствие, самого субъективного права собственности на жилые помещения, происходит лишь при непосредственном воздействии на два элемента структуры рассматриваемого правоотношения – объект (жилое помещение) и управомоченную сторону. Что же касается обязанной стороны, то она в данных правоотношениях не имеет существенного значения.

Статья 35 Конституции РФ провозглашает, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. В законодательстве предусматриваются различные его основания. Перечень случаев, по которым возможно изъятие имущества, носит исчерпывающий характер. Прекращение права собственности на жилые помещения возможно по воле самого собственника (в добровольном порядке) либо независимо от его волеизъявления (в принудительном порядке или в связи с уничтожением жилого помещения) в случаях, предусмотренных законом. Гражданско-правовая конструкция прекращения права собственности на жилые помещения представляет собой универсальную, целостную модель прекращения данного права, внутренне непротиворечивую, которая находится в единстве с основами доктрины и действующего законодательства.

Собственник может отчуждать свое жилье другим лицам. В этой ситуации речь идет о различных сделках по отчуждению своего жилого

помещения, совершаемых его собственником (купля-продажа, аренда с выкупом, дарение, мена).

Право собственности на жилые помещения подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре (ЕГРН) и возникает с момента внесения соответствующей записи в данный реестр. При этом государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права (п. 1 ст. 131 ГК РФ; ч. 5 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [9]).

Статьей 236 ГК РФ предусмотрена возможность отказа от права собственности на жилые помещения. Анализ данной статьи ГК РФ позволяет сделать вывод, что отказ от права собственности на жилые помещения может происходить двумя способами:

- путем личного объявления о том, что конкретное лицо-собственник отказывается от конкретного жилого помещения;
- путем совершения других действий, определенно свидетельствующих об устранении лица-собственника от владения, пользования и распоряжения жилым помещением без намерения сохранить какие-либо права на это жилое помещение.

На законодательном уровне в настоящее время вовсе не конкретизирована, как именно собственник должен сообщить о своем отказе – в письменной или устной форме. В первом случае остается неясным, требуется ли разместить отказ в средствах массовой информации. Также не установлено, перед кем именно следует совершить данное объявление – перед конкретным госорганом или же перед субъектом гражданского права. Кроме того, так как объявление об отказе посвящено неконкретным лицам, закономерно встает вопрос о том, следует ли применять к нему нормы о приглашении делать оферты и о публичной оферте, содержащиеся в ст. 437 ГК РФ.

По нашему мнению, если собственник сообщает об отказе от права собственности на жилые помещения таким образом, через объявления, то это может привести к прекращению права собственности исключительно в ситуациях, обговоренных законодательством. В противном случае любое объявление собственника о своих намерениях относительно права собственности на жилые помещения будет регулироваться ст. 29 Конституции РФ, гарантирующей каждому свободу слова. Соответственно, российский автор Н.В. Шереметьева делает в своей работе вывод, что собственнику предоставляется возможность публично оглашать свое отношение к праву собственности, ставить определенные условия, брать свое объявление обратно и т.п. [73, с.146].

Отметим позицию А.В. Саркисян и Д.А. Новосельнова, которые отмечают в своей работе, что отказ от права основывается на автономии воли и вытекающей из нее свободе осуществления и распоряжения субъективным правом [56, с.93]. Верховный Суд РФ в своих решениях также подтверждает допустимость отказа от субъективного гражданского права [78].

Согласно точке зрения Г.Н. Андреевой, чтобы отказ от права собственности считался добровольным, нужно, что сам собственник инициировал данную процедуру. В таком случае требуется выявить условия отказа и способ, с помощью которого может быть реализован отказ [12, с.26]. Мы полностью разделяем позицию исследователя по данному вопросу.

Характеризуя отказ от права собственности на жилые помещения как добровольное основание прекращения права собственности, важно остановиться на следующих важных моментах, определяющих правовую природу исследуемого нами правового явления:

- во-первых, отказ от права собственности на жилые помещения следует рассматривать как юридический факт, с которым связывают наступление определенных правовых последствий, в частности, именно с момента совершения отказа собственником от жилого

помещения любое третье лицо приобретает возможность его приобретения в собственность;

- во-вторых, отказ от права собственности на жилые помещения – это всегда волевой акт, представляющий собой правомерное действие, допускаемое ст. 236 ГК РФ;
- в-третьих, отказ от права собственности на жилые помещения, являясь волевым действием, совершается с определенной целью – прекратить существующее правоотношение собственности, а, именно, освободить себя (то есть собственника данного жилого помещения) от лежащих на нем прав и обязанностей в отношении данного жилого помещения;
- в-четвертых, отказ от права собственности на жилые помещения – это сделка, причем правомерная, что подтверждается нормой ст. 236 ГК РФ;
- в-пятых, отказ от права собственности на жилые помещения – это односторонняя сделка, что подтверждается положениями, закрепленными в п. 2 ст. 154 ГК РФ.

Особняком стоят нормы о принудительном прекращении права собственности на жилые помещения. Перечень оснований прекращения права собственности на жилые помещения не по воле собственника является исчерпывающим, что отвечает конституционному принципу, согласно которому: «Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения» (п. 3 ст. 35 Конституции РФ). Общий перечень оснований принудительного изъятия у собственника его жилого помещения закреплен п. 2 ст. 235 ГК РФ. Важно отметить, что в связи с постоянно происходящими изменениями экономического развития российского государства, влияющими на весь гражданский оборот, определенный в

анализируемой статьей перечень оснований прекращения права собственности в принудительном порядке значительно расширен [37, с.39]. В связи с этим, требуется постоянное обновление действующего законодательства, регулирующего данные отношения с учетом вносимых в него изменений и дополнений.

К случаям принудительного отчуждения жилого помещения в связи с утратой прав на земельный участок, на котором оно расположено, относятся:

- «отчуждение жилого помещения в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования» (ст. 239 ГК РФ);
- «отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности (государственной или муниципальной)» (ст. 239.1 ГК РФ);
- «отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для публичных нужд (государственных или муниципальных)» (ст. 239.2 ГК РФ).

Еще одна группа оснований прекращения права собственности на жилые помещения помимо воли собственника отличается безвозмездным характером данных отношений. Такие основания прекращения права собственности на жилые помещения, применяемые к собственнику помимо его воли и на безвозмездных началах, подтверждают, во-первых, их значимость для государства и общества в целом, а, во-вторых, их исключительный характер, проявляющийся в том, что данные основания применяются в строго определенных законом случаях, а лица, у которых изымается жилое помещение, не получают никакого возмещения, поскольку такое изъятие применяется к ним как санкция за совершенные преступления и иные правонарушения.

Первое основание прекращения права собственности на жилые помещения помимо воли собственника, происходящее на безвозмездной

основе, закреплено в ст. 237 ГК РФ – это обращения взыскания на имущество по обязательствам собственника. Если у собственника имеются неисполненные обязательства, исполнение которых возможно только за счет жилого помещения, то на это жилое помещение может быть обращено взыскание, которое является основанием для прекращения права собственности на жилое помещение. Статьей 237 ГК РФ установлено правило обращения взыскания на жилое помещение по обязательствам собственника. Согласно п. 1 ст. 237 ГК РФ изъятие жилого помещения путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором.

Так, А. обратилась в суд с иском к Г.Т.А. об обращении взыскания на имущество, в обоснование указав, что решением районного суда с Г.Т.А. взысканы в ее пользу сумма неосновательного обогащения в размере 400000 руб. Решение суда ответчиком не исполнено. Из материалов дела следует, что у Г.Т.А. находится в собственности индивидуальный жилой дом; квартира. Согласно экспертному заключению, рыночная стоимость индивидуального жилого дома составляет 109 715 руб. Разрешая спор, суд пришел к выводу об обоснованности заявленных исковых требований ввиду отсутствия или недостаточности денежных средств у должника и наличия у него иного имущества, на которое может быть обращено взыскание [81].

Еще одно основание прекращения права собственности на жилые помещения помимо воли собственника, также имеющее безвозмездный характер, закреплено в ст. 243 ГК РФ. Речь идет о конфискации жилого помещения, которая представляет собой особый вид санкции, применяемый к частному собственнику в установленном законом порядке за совершение преступления или иного правонарушения, сущность которой сводится к тому, что в предусмотренных законом случаях жилое помещение по решению суда может быть безвозмездно изъято у собственника [36, с.88].

Конфискация жилого помещения имеет следующие отличительные черты:

- осуществление конфискации возможно только на основании судебного решения, что подтверждает конституционное положение о том, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда (ч. 3 ст. 35 Конституции РФ); возможность применения административного порядка конфискации имущества – это лишь исключение, более того, принятое в административном порядке решение о конфискации может быть оспорено в суде (п. 2 ст. 243 ГК РФ);
- в основе применения конфискации лежит совершение преступления или иного правонарушения;
- объектами конфискации выступают только вещи;
- конфискованные предметы переходят в государственную собственность.

Итак, отметим, что принудительные основания подразумевают под собой лишение собственника его права на жилые помещения помимо его воли. При этом законодатель, закрепляя исчерпывающий перечень оснований прекращения права собственности на жилые помещения помимо их воли, подразделяет их на две группы: осуществляемые на возмездной или безвозмездной основе.



### **3 Защита права собственности и других вещных прав на жилые помещения на жилые помещения в России**

#### **3.1 Вещно-правовые способы защиты права собственности и других вещных прав на жилые помещения**

Большое значение в условиях рыночной экономики приобретает оптимальная организация защиты права собственности на жилые помещения, эффективное правовое регулирование отношений, связанных с защитой права собственности на жилые помещения, оптимизация процедуры защиты права собственности на жилые помещения являются одними из главных задач государства в области экономической политики. Защита права собственности на жилые помещения – это совокупность только тех средств и способов, которые применяются в том случае, если нарушены отношения собственности (интересы и права собственника).

Традиционно способы защиты права собственности и других вещных прав на жилые помещения делятся на вещно-правовые и обязательственно-правовые.

ГК РФ в главе 20 предусматривает два вещно-правовых способа защиты права собственности и других вещных прав на жилые помещения: виндикационный иск и негаторный иск.

В качестве виндикационного иска выступает иск собственника по поводу истребования из чужого незаконного владения жилого помещения. Другими словами, это иск собственника, которые не владеет жилым помещением, к несобственнику, которые владеет жилым помещением, о возврате жилого помещения.

В качестве объекта виндикации, т.е. жилого помещения, которое от незаконного владельца истребуется, признается только жилое помещение,

характеризуемое индивидуально-определенными признаками, которое к этому моменту сохранилась в натуре (в своей натуральной форме) [25, с.338].

Правом на виндикацию, как следует из положений ст. 301 ГК РФ, обладает собственник жилого помещения, который владение конкретным жилым помещением утратил.

Как отмечается в п. 36 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22, принятого 29 апреля 2010 г. [77] лицо, которое в суд обратилось с иском по поводу истребования из чужого незаконного владения своего имущества, собственное право собственности на имущество, которое во владении ответчика находится, должно доказать.

Что касается жилого помещения, то следует отметить, что выписка из ЕГРН является доказательством права собственности на него. В случае если государственной регистрации права собственности нет, то оно может быть доказано с помощью любых определенных законом способов, позволяющих доказать возникновение права собственности. Отметим, что факт включения жилого помещения в реестр муниципальной или государственной собственности, а также факт нахождения на балансе лица жилого помещения сами по себе не являются доказательствами права собственности либо владения на законном основании.

С виндикационным требованием может обратиться также и не собственник жилого помещения. Необходимым условием в данной ситуации выступает существование другого юридического основания владения жилым помещением, в том числе права пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения или оперативного управления (обычно именуется титульным владельцем имущества) [20, с.96].

Требование виндикационного характера удовлетворено может быть в том случае, если в натуре сохранило жилое помещение, которое истребуется,

а также если имеется возможность его идентифицировать и индивидуализировать. Так, например, в том случае, если осуществлена полная реконструкция и построен новый жилой комплекс, с использованием абсолютно новых архитектурных и инженерно-технических свойств, и сведениями из ЕГРП подтверждается реализация планов реконструкции об исключении из названного реестра истребуемого жилого помещения, то указанные факторы не позволяют виндцировать жилой комплекс, который в натуре уже не существует, из-за полной реконструкции и создания нового объекта, несмотря на сохранение его наименования и целевого назначения [61, с.37].

Одна из особенностей виндикационного иска связана с утратой фактического владения жилым помещением. Лицо, являющееся собственником, а также другие лица, которые на законном основании владеют жилым помещением, вправе такое жилое помещение истребовать из чужого незаконного владения в том случае, если они утратили возможность осуществлять фактическое обладание жилым помещением.

Из чужого незаконного владения жилое помещение может быть истребовано, если не имеется отношения обязательственного характера или отношений, которые обусловлены последствиями недействительности сделки. Гражданским правом не предусмотрена возможность предъявления виндикационного иска одной из сторон по договору, в том числе по договору, признанному недействительным.

Итак, на сегодняшний день можно говорить о таких особенностях применения виндикационного иска: на спорное жилое помещение у истца должно быть право собственности либо другое право из числа вещно-правовых; требование носит характер строго индивидуальной направленности (требование к тому лицу предъявляется, у которого фактически жилое помещение находится во владении на незаконных основаниях); на момент предъявления требования истребуемое жилое

помещение должно существовать в натуре, его можно идентифицировать и индивидуализировать; истец утратил фактическое владение жилым помещением; не имеется правоотношений обязательственного характера или правоотношений, которые обусловлены последствиями недействительности сделки.

Иным вещно-правовым способом защиты права собственности на жилое помещение выступает такой иск как негаторный. С помощью этого способа, право собственности на жилое помещение защищается если нарушение данного права не обусловлено лишением владения. Негаторным иском признается иск собственника, который ориентирован на защиту от таких нарушений, которые не обусловлены лишением такого собственника владения жилым помещением. Негаторный иск имеет своей целью ликвидацию помех, которые не позволяют собственнику соответствующим жилым помещением пользоваться. При этом, как верно указывает Т.П. Подшивалов, данному лицу предоставлена возможность требовать устранения любых нарушений его права, даже если они и не обусловлены лишением владения [54, с.189].

В качестве предмета негаторного иска выступает требование собственника относительно совершения действий, направленных на устранение препятствий по пользованию и распоряжению жилым помещением, а также воздержании от совершения аналогичных действий.

Субъектом права на негаторный иск выступает собственник жилого помещения либо иной титульный владелец. Иск же предъявляется к нарушителю вещного права (в основном правомочия пользования).

Помимо негаторного и виндикационного исков право собственности на жилые помещения может быть защищено посредством иска о признании права собственности. Иск о признании относится к общим (генеральным) способам защиты гражданских прав, который к защите определенной группы субъективных прав и правоотношений изначально не привязан.

Использование в вещных правоотношениях такого способа защиты возможно, но для этого название иска, как минимум, применительно к задачам защиты нарушенных вещных прав должно быть конкретизировано. Данный исковой способ защиты вещных прав называться должен иском о признании, например, права собственности.

Квалификация иска о признании права собственности на жилые помещения в качестве иска вещно-правового характера предопределяет коррекцию понимания общих признаков иска вещно-правового характера с учетом индивидуальной специфики данного требования. Направленность иска о признании права собственности на жилые помещения на исполнение в натуре предусматривает внесение судом в содержание защищаемого права собственности определенности, что позволит лицу восстановить над жилым помещением непосредственное господство.

Целью иска о признании в большинстве случаев и преимущественно признается защита строго определенного (то есть конкретного) права собственности, которое со стороны ответчика было нарушено. Целью иска о признании не может служить защита абстрактного правоотношения, в котором истец участвует в качестве управомоченной стороны.

### **3.2 Обязательственно-правовые способы защиты права собственности и других вещных прав на жилые помещения**

В рамках данного параграфа рассмотрим обязательственно-правовые способы защиты права собственности и других вещных прав на жилые помещения. Они используются в том случае, когда определенными обязательствами обусловлены отношения между спорящими сторонами.

Для таких способов защиты права собственности и других вещных прав на жилые помещения свойственно то, что составляющее их притязание

не из как такового права собственности вытекает, а основывается на иных правовых институтах и соответствующих им субъективным правам.

То есть, если собственник сдал внаем жилое имущество, которое ему принадлежит, и наниматель по истечении срока договора уклоняется от его возврата, то права собственника защищаться будут договорно-правовыми нормами, а не нормами о праве собственности. Значит, обязательственно-правовые способы защиты права собственности на жилые помещения такое право защищают не прямо, а косвенно.

Д.Я. Рассказова и Н.В. Корнилова утверждают, что при косвенном нарушении права собственности на жилые помещения необходимо использовать обязательственно-правовые способы защиты [55, с.3]. В частности, если лицо, которому собственник свое жилое помещение передал по договору, отказывается вернуть его собственнику либо с повреждениями возвращает. Отсюда, с учетом существования между нарушителем и собственником определенных правоотношений применяются особые способы обязательственного характера.

По мнению В.В. Семенова, указанные способы не связаны с правом собственности, несмотря на то, что собственник и правонарушитель находятся в обязательственных правоотношениях [61, с.45]. Можно предположить, что использование таких способов защиты право собственности на жилье определяется особенностями конкретной ситуации, степенью вины стороны, других условий, важных для гарантии защиты.

Кроме того, обязательства с правоотношениями собственности связаны довольно тесным образом, что объясняет их взаимообусловленный характер. Например, распоряжение собственником своим жилым помещением ведет к образованию обязательственного правоотношения, а к возникновению права собственности нередко приводит исполнение обязательств. Так, собственник, осуществляя правомочие распоряжения, заключает договор купли-продажи жилого помещения, в силу которого между ним как продавцом и покупателем возникает обязательство. Принимая в рамках такого договора

жилое помещение от продавца, покупатель становится его собственником. Однако между правоотношениями собственности и обязательством существуют различия, так как право собственности абсолютно, а обязательство носит относительный характер.

К рассматриваемым способам защиты права собственности на жилые помещения относятся:

1. внедоговорные способы, которые осуществляются с помощью:
  - а) исков, направленных на возврат неосновательно сбереженного жилого помещения либо на возврат неосновательно приобретенного жилого помещения,
  - б) исков, направленных на возмещение вреда, который был причинен собственнику жилого помещения;
2. договорные способы, к которым относятся:
  - а) признание недействительной сделки, относящейся к оспариваемым и, соответственно, применение последствий недействительности такой сделки,
  - б) применение последствий недействительности сделки, относящейся к ничтожным,
  - в) иные способы защиты, которые вытекают из гражданско-правового договора.

К обязательственно-правовым способам защиты права собственности на жилые помещения, как представляется, также могут быть отнесены и такие способы, которые предусмотрены в российском гражданском законе:

1. взыскание неустойки;
2. возмещение убытков;
3. компенсация морального вреда;
4. присуждение к исполнению той или иной обязанности в натуре.

При этом правовая природа названных способов неоднородна, поскольку один относится к способам обеспечения исполнения обязательств (взыскание неустойки), три – и к способам защиты нематериальных благ.

Помимо этого, теория гражданского права к формам гражданско-правовой ответственности относит возмещение вреда, возмещение убытков, взыскание неустойки.

Известно, что меры защиты от мер ответственности отличаются, соответственно, можно заключить, что в данном случае (в ст. 12 ГК РФ) имеет место смешение способов защиты и способов гражданско-правовой ответственности.

Итак, обязательственно-правовые способы защиты права собственности и других вещных прав на жилые помещения, предусмотренные гражданским законодательством, являются эффективными способами защиты нарушенного права собственности. Например, в случаях, когда лицо, которое обладает не своим жилым помещением, полученным от собственника на ограниченном вещном праве или договору, отчуждает его, не имея полномочий по закону или договору на осуществление права распоряжения им. Так, арендатор, который арендованное жилое помещение не выкупил, не имеет право это жилое помещение реализовывать иным лицам.

Необходимо отметить, что указанные способы защиты носят теперь универсальный характер в отличие от ранее действующего законодательства. Давно признанное деление недействительных сделок (и в судебной практике, и в науке) на оспоримые и ничтожные, свое отражение нашла также в ГК РФ.

Так, если оспоримая сделка недействительна в силу признания ее таковой судом по основаниям, предусмотренным законодательством, то ничтожная сделка является недействительной независимо от того, состоялось ли судебное решение по этому поводу.

К обязательственно-правовым способам защиты права собственности и других вещных прав на жилые помещения следует также отнести иск об отобрании жилого помещения, который подается против должника, взявшего обязательство передать определенное жилое помещение. Нормативная основа такого иска – ст. 398 ГК РФ, в силу которой при неисполнении



обязательства передать такое жилое помещение кредитору, последний имеет право потребовать отобрания у должника указанного жилого помещения и передачи его кредитору на условиях, которые были предусмотрены обязательством. Поскольку иск об отобрании жилого помещения является обязательственно-правовым, то в силу абз. 2 ст. 398 ГК РФ требование о передаче жилого помещения может быть заменено на требование о возмещении убытков.

### **3.3 Иные способы защиты права собственности и других вещных прав на жилые помещения в гражданском законодательстве**

Учитывая диспозитивный характер гражданского права, право собственности и других вещных прав на жилые помещения может быть защищено, помимо вещно-правовых и обязательно-правовых способов защиты, также и иными способами, в частности, посредством самозащиты права собственности на жилые помещения, признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления, оспаривания действий органов государственной власти, а также посредством возражений против требований, направленных на лишение или ограничение права собственности на жилые помещения.

Статья 14 ГК РФ допускает самозащиту гражданских прав. Способы самозащиты должны быть соразмерны нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения. Достаточно интересной выглядит точка зрения В.П. Грибанова [51, с.39] и актуальные мнения исследователей [64, с.9], которые считают, что самозащита гражданских прав есть не что иное, как выполнение лицом, у которого имеется заинтересованность, определенных действий, имеющих характер охраны права. В данном случае имеется в виду, что лицо добровольно решается на совершение действий в силу сложившейся ситуации.

Самозащита как форма защиты гражданских прав и разрешенная законом, является мерой государственного принуждения. Это вытекает из делегирования государством лицу права самостоятельно защищать свои гражданские права, а также возможность обращения за защитой к государству (в лице его органов) или иным компетентным органам в случае недостаточного осуществления права на самозащиту.

Право собственности на жилое помещение может защищаться также путем оспаривания действий органов государственной власти, к примеру, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Так, «ООО «Строймонтажпроект» обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением к Управлению Росреестра о признании незаконными действий по регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества – квартиру, к Ташлыкову Алексею Эдуардовичу; об обязанности Управления Росреестра восстановить в ЕГРП запись о праве собственности общества и погашении записи о праве собственности Ташлыкова Алексея Эдуардовича на указанное недвижимое имущество. Управлением Росреестра была произведена государственная регистрация права собственности Ташлыкова Алексея Эдуардовича.

Судами установлен факт прекращения правоспособности Ташлыкова А.Э. и сделан вывод о том, что подписание им договора купли-продажи и обращение в Управление Росреестра с заявлением о совершении регистрационных действий в указанный период было невозможно. Заявленные требования были удовлетворены» [80].

На сегодняшний день применение способов защиты права собственности и других вещных прав на жилье невозможно без их глубокого анализа. Следует отметить, что в судебной практике зачастую допускаются ошибки, обусловленные неверным толкованием законов Российской Федерации о защите права собственности.

Современное российское гражданское право собственнику представляет эффективные средства защиты права собственности на жилые помещения, при этом интересы второй стороны без внимания не оставлены. Имеются ввиду нормы о презумпции добросовестности приобретателя, закрепление за ним права на улучшения оспариваемого жилого помещения, компенсация затрат на его обслуживание. Такие гражданско-правовые нормы обеспечивают состязательность процесса, дают возможность достигнуть сторонам разумного компромисса.

Следует заключить, что на современном этапе задача анализа всех юридических способов защиты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения в рамках одной правовой отрасли осуществлена быть не может. Необходимы совместные усилия представителей всех юридических отраслей. Наука лишь в таком случае могла бы в полном объеме выполнить задачу правильного и неуклонного применения действующих норм и норм о защите права собственности на жилые помещения, которые перед ней стоят.

## Заключение

Итак, проведенное исследование, посвященное праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения, позволяет сформулировать следующие выводы. Исторически сложилось, что именно право собственности является наиболее важным вещным правом. Собственность по своей природе является в любом случае атрибутом человеческого общества. Собственность является основой жизни человека и его деятельности. Право собственности на жилые помещения характеризуется тем, что оно выступает в качестве наиболее широкого по своему содержанию правом, которое позволяет обладателю такого жилого помещения, а именно собственнику (и только ему), в полном объеме осуществлять «хозяйственное господство» над принадлежащим ему жилым помещением. Очевидно, что собственность выступает основой любого общественного строя и общества. Ведь не может быть речи ни о каком обществе там, где никакой формы собственности не существует. Относительно абсолютные (максимальные) возможности обладания и использования жилым помещением предоставляет лицу данное право. Право собственности на жилые помещения признается формой присвоения указанных материальных благ, которая характеризует отношение лица к жилому помещению «как к своему».

В данной работе были проанализированы понятие и содержание права собственности на жилые помещения. Определяя в п. 1 ст. 209 ГК РФ содержание права собственности на жилые помещения через триаду правомочий – владения, пользования и распоряжения – законодатель тем самым использует традиционный для отечественной цивилистики подход, однако, как и в случае определения самого понятия «право собственности», в ГК РФ не содержится легальных определений данным правомочиям, что, на наш взгляд, создает немало трудностей в правоприменительной практике.

В работе были охарактеризованы источники правового регулирования возникновения права собственности на жилые помещения; исследованы способы приобретения права собственности на жилые помещения, рассмотрены особенности определения момента приобретения права собственности на жилые помещения. Юридические составы выступают в качестве наиболее распространенных моделей возникновения права собственности на жилые помещения.

Как было указано в данной работе, правопорождающие юридические факты выступают в качестве оснований приобретения права собственности на жилые помещения, т.е. это обстоятельства реальной жизни, влекущие в соответствии с законом возникновение у конкретных лиц на определенное жилое помещение права собственности (титулы собственности).

Титулы собственности могут быть получены двумя основными способами: 1) первоначальные – они не связаны с правами предыдущего собственника на жилье (даже если такого собственника не было вообще); 2) производные – когда право собственности на жилье может быть получено по воле предыдущего собственника (обычно по договору).

На современном этапе задача анализа всех способов приобретения права собственности на жилое помещение в рамках одной правовой отрасли осуществлена быть не может. Необходимы совместные усилия представителей всех юридических отраслей. Лишь в таком случае можно в полном объеме выполнить задачу правильного и неуклонного применения действующих норм, и, в частности, норм о приобретении права собственности на жилое помещение.

Рассмотрев в данном исследовании основания прекращения права собственности на жилые помещения, можно сделать вывод, что прекращение права собственности на жилые помещения возможно по воле самого собственника (в добровольном порядке) либо независимо от его волеизъявления (в принудительном порядке или в связи с уничтожением) в

случаях, предусмотренных законом. Несмотря на общие черты, все проанализированные основания прекращения права собственности на жилые помещения имеют и свои характерные особенности, что определяет специфику правовой регламентации отношений в каждом конкретном случае.

В работе сделан вывод, что последовательное развитие норм, направленных на защиту собственности на жилые помещения, остается важной задачей. К сожалению, в настоящее время в рассматриваемой сфере все еще имеются проблемы, что обуславливает формулирование предложений, направленных на совершенствование законодательства.

Одним из оснований принудительного прекращения права собственности на жилые помещения, осуществляемого на возмездных началах, является реквизиция, которая определена законодателем как возможность изъятия у собственника жилого помещения в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер. Законодатель при этом закрепил лишь примерный перечень обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, не уточнив при этом, что может выступать в качестве таковых, использовав выражение «иные обстоятельства, носящие чрезвычайный характер». Думается, что данная законодательная недоработка может оказать негативное влияние на отношения собственности, поскольку таким «расплывчатым» определением обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, могут воспользоваться уполномоченные на принятие решения о реквизиции органы и должностные лица, которые тем самым получили достаточно широкие возможности трактовать данное понятие по своему усмотрению, что может привести к необоснованному принятию подобного рода решений и нарушению права собственников. Решение данной проблемы видится в доработке п. 1 ст. 242 ГК РФ путем закрепления в ней более

расширенного и уточненного перечня иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер.

Несмотря на достаточно подробную регламентацию отношений по применению каждого из закрепленных в ГК РФ оснований прекращения права собственности на жилые помещения в принудительном порядке, на сегодняшний день существует немало проблем в данной правовой области, в частности:

- во-первых, несоответствие конституционно-правовых и гражданско-правовых норм о возможности принудительного отчуждения имущества для нужд государства и муниципалитета (в Конституции РФ обозначено только для государственных нужд, а в ГК РФ – еще и для муниципальных);
- во-вторых, законодательная недоработка, связанная с тем, что нет четкого пояснения, что считать «иными обстоятельствами, носящими чрезвычайный характер», при реквизиции;
- в-третьих, отсутствие на законодательном уровне перечня случаев национализации имущества собственника;
- в-четвертых, разбросанность норм, регламентирующих отношения по обращению взыскания на имущество по обязательствам по отраслевому законодательству.

Предложенные меры, как представляется, будут способствовать совершенствованию правового регулирования права собственности на жилые помещения.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Андреева Г. Н. О влиянии теорий собственности на ее конституционное регулирование // Журнал российского права. 2016. № 10. С. 26-33.
2. Анохин С. А. Право собственности как основополагающее право в системе вещных прав // Вестник экономической безопасности. 2020. № 2. С. 31-34.
3. Апелляционное определение Ленинградского областного суда от 04.07.2018 г. № 33-3379/2018 [Электронный ресурс] // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). Режим доступа: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 14.03.2022).
4. Барихин А. Б. Большая юридическая энциклопедия. Серия «Профессиональные справочники и энциклопедии». М.: Книжный мир, 2010. 356 с.
5. Белов В. А. Гражданское право. Учебник. Т.2. Общая часть. Лица, блага, факты. М., Юрайт, 2015. 684 с.
6. Белов В. А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ, 2018. 231 с.
7. Бешукова Ф. К., Ларина О. В. Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения // The Scientific Heritage. 2021. № 78-5 (78). С. 20-23.
8. Бибаров-Государев А. П. Публичная собственность, национальное достояние, общее благо // Вестник Тамбовского университета. Серия: Гуманитарные науки. 2015. № 9 (149). С. 172-177.
9. Большой юридический словарь. 3-е изд., доп. и перераб. / Под ред. проф. А. Я. Сухарева. М.: ИНФРА-М, 2009. 456 с.



10. Бондарь Е. Л. К вопросу о правовой природе виндикационного иска // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 3-1 (54). С. 96-99.

11. Бородач М. В. Конституционно-правовые принципы регулирования отношений публичной собственности (доктрина, практика, техника) // Юридическая техника. 2020. № 14. С. 380-387.

12. Быков А. С. Становление и развитие института права собственности // Известия Российского государственного педагогического университета им. А.И. Герцена. 2007. Т. 8. № 27. С. 27-31.

13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

15. Гиричева В. В. Понятие права собственности и механизм его гражданско-правовой защиты // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2018. Т. 2. № 5. С. 246-252.

16. Гошуляк В. В. Собственность в конституционном измерении: монография. М., 2012. 119 с.

17. Гражданское право / Отв. ред. В. П. Мозолин. 2-е изд. М., 2018. Т. 1. 684 с.

18. Гражданское право / Под общ. ред. С.С. Алексеева. М., 2016. 542 с.

19. Гражданское право: учебник Т. I / под ред. д.ю.н., проф. О. Н. Садикова. М.: ИНФРА-М, 2006. 665 с.

20. Гражданское право: Учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К. П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2018. Т. 1. 546 с.

21. Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. В.П. Камышанского, Н. М. Коршунова, В. И. Иванова. М.: Эксмо, 2017. Ч. 1. 776 с.

22. Декреты Советской власти. М., 1957. Т. 1. 178 с.
23. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. (ред. от 30.12.2021) // Российская газета. 2005. 12 января.
24. Згонников П. П. Некоторые подходы к вопросу содержания права собственности // Российская юстиция. 2017. № 12. С. 8-13.
25. Згонников П. П. О некоторых особенностях соотношения собственности и права собственности // Российская юстиция. 2015. № 7. С. 7-15.
26. Игнатов А. Н. Собственность как основа экономической системы и ее защита от преступных посягательств на современном этапе развития уголовного законодательства / в Сб.: Право и бизнес: сборник статей / под ред. И. В. Ершовой. М.: Юрист, 2012. С. 170-176.
27. Конституционное право как метаотрасль: роль конституции и основ конституционного строя в межотраслевой гармонизации // Конституционное и муниципальное право. 2017. № 11. С. 3-7.
28. Коняхин Г. В. Жилищная политика в России в XX веке: аналитическая ретроспектива: монография. М.: Изд-во МГОУ, 2011. 422 с.
29. Корнилова Н. В. Конфискация как основание прекращения права собственности // Аграрное и земельное право. 2017. № 10 (154). С. 88-93.
30. Корнилова Н.В. Об отдельных способах принудительного прекращения права собственности // Российский следователь. 2016. № 13. С. 39-42.
31. Кузьмина И. Д. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. 2011. № 9. С. 30-36.
32. Кулаков В. В. Сложные обязательства в гражданском праве. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00. М., 2011. 224 с.
33. Куцина С. И. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. М.: РИОР; ИНФРА-М, 2014. 432 с.

34. Куцина С. И. Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения // Юридический вестник Кубанского государственного университета. № 1. 2011. С. 28-31.

35. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) (с поправками от 30 декабря 2008 г., 5 февраля, 21 июля 2014 г., 14 марта 2020 г.) // Официальный интернет– портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202007040001> (дата обращения 15.03.22).

36. Ленковская Р. Р. Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 13-19.

37. Лучин В. О. Конституция Российская Федерации. Проблемы реализации. М., 2002. 119 с.

38. Мазаев В. Д. Понятие и конституционные принципы публичной собственности. М., 2004. 128 с.

39. Макеев П. В. О признаках жилого помещения: предназначенности и пригодности для постоянного проживания граждан // Жилищное право. 2010. № 11. С. 49-54.

40. Маслоу А. Х. Мотивация и личность. 3-е изд. / Пер. с англ. СПб.: Питер, 2014. 471 с.

41. Маттен У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М., 1999. 154 с.

42. Миникеева Л. О. Этапы становления государственной жилищной политики в контексте реализации социальных задач государства в сфере обеспечения граждан России доступным и комфортным жильём // Вопросы экономической теории. Макроэкономика. 2015. № 7. С. 89-93.

43. Минникес И. В. Право собственности как совокупность правомочий // Пролог: журнал о праве / Prologue: Law Journal. 2017. № 1. С. 12-16.

44. Мухтасарова Т. Р. Право собственности как субъективное вещное право в гражданском праве России // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2017. № 2 (45). С. 133-136.

45. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон № 1541-1 от 04.07.1991 г. (ред. от 11.06.2021) // Бюллетень нормативных актов. 1992. № 1.

46. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Российская газета. № 64-65. 06 апреля.

47. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Российская газета. № 165. 01 августа.

48. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. (ред. от 14.03.2022) // Российская газета. 2015. 17 июля.

49. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 (ред. от 24.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

50. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии: Постановление Правительства РФ № 457 от 01.06.2009 г. (ред. от 15.11.2021) // Собрание законодательства РФ. 2009. № 25. Ст. 3052.

51. Определение Верховного Суда от 01.08.2016 г. № 308-ЭС15-6280(3) [Электронный ресурс] // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). Режим доступа: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 14.03.2022).

52. Пилипенко Е. А. Подготовка гражданских дел к судебному разбирательству // Судья. 2014. № 11. С. 13-19.

53. Письмо Росреестра от 9 января 2014 г. № 14-исх/00072-ГЕ/14 «О направлении писем по вопросу, связанному с изолированностью и

обособленностью помещений в здании или квартире» [Электронный ресурс]  
Режим доступа URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения: 14.03.2022 г.).

54. Победоносцев К. П. Курс гражданского права: Права семейственные, наследственные и завещательные. Ч.2. СПб.: Синод. тип., 1896. 332 с.

55. Подшивалов Т. П. Условия удовлетворения негаторного иска // Вестник Томского государственного университета. Право. 2020. № 36. С. 189-202.

56. Постановление Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 г. № 7-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобами ряда граждан» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2008. № 3.

57. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 9. 2009.

58. Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (в ред. от 23.06.2015 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

59. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02.09.2015 г. № Ф09-6050/15 по делу № А76-21388/2014 [Электронный ресурс] // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). Режим доступа: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 14.03.2022).

60. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 06.07.2015 г. № Ф09-3214/15 по делу № А60-34336/2014 [Электронный

ресурс] // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). Режим доступа: <https://sudact.ru> (дата обращения: 14.03.2022).

61. Рассказова Д. Я., Корнилова Н. В. Соотношение обязательственно-правовых и вещно-правовых способов защиты права собственности // Постулат. 2019. № 10 (48). С. 3-7.

62. Решение Кунцевского районного суда Москвы от 13.02.2015 г. (дело № 2-4805/2014 по иску Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы о выселении) [Электронный ресурс] // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). Режим доступа: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 14.03.2022).

63. Решение Буйнакского районного суда от 30.10.2020 г. по делу № 2-217/2020 [Электронный ресурс] // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). Режим доступа: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 14.03.2022).

64. Семейный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ (ред. от 02.07.2021 г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

65. Саркисян А. В., Новосельнов Д. А. Об отказе от права и его последствиях // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 4. С. 93-96.

66. Саурин А. А. Право собственности в Российской Федерации: конституционно-правовые пределы реализации и ограничения. М.: Статут, 2014. 276 с.

67. Сафина С. Б. Воспроизведение федеральных норм в конституциях республик: основания и пределы // Конституционное и муниципальное право. 2017. № 12. С. 41-45.

68. Свод законов Российской империи. Том десятый. Часть I. Законы гражданские. СПб. Издание неофициальное. СПб., типография Маркса, 1914. 447 с.

69. Седугин П. И. Жилищное право: Учебник. 3-е изд. М.: Норма, 2004. 671 с.
70. Семенов В. В. Защита права собственности и других вещных прав. Учебное пособие / Рязань, 2019. 96 с.
71. Ситдикова Л. Б. Жилое помещение как особый объект гражданско-правовой сделки // Российская юстиция. 2016. № 8. С. 9-16.
72. Скловский К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М.: Статут, 2004. 290 с.
73. Соловых С. Ж. Роль субъективных процессуальных прав в механизме реализации права на судебную защиту // Арбитражный и гражданский процесс. 2013. № 4. С. 9-15.
74. Спиридонов Л. И. Теория государства и права. М., 1996. 658 с.
75. Тишкина Е. А. Право пользования жилым помещением членами семьи собственника // Энигма. 2021. № 38. С. 51-54.
76. Третьяков С. В. Притязание, дозволение и распорядительная власть в теории субъективного частного права // Вестник Московского университета. Серия 11: Право. 2021. № 6. С. 56-69.
77. Турчин И. Г. Владение и право владения в системе вещных прав // Власть Закона. 2017. № 1. С. 240-248.
78. Ходырев П. М. Понятие и виды оснований возникновения права собственности // Вестник Удмуртского университета: Правоведение. 2007. № 6. С. 58-63.
79. Четвернин В. А. Демократическое конституционное государство: введение в теорию. М., 1993. 376 с.
80. Шеметова Н. Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в РФ. 2014. № 7. С. 14-19.
81. Шереметьева Н. В. Отказ от права собственности как основание его прекращения // В сб.: Проблемы современного законодательства России и

зарубежных стран. Материалы IX Международной научно-практической конференции. Отв. редакторы А. М. Бычкова, С. И. Сулова. Иркутск, 2020. С. 143-146.

82. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 1 (по изданию 1907 г.). СПб., 1995. 376 с.