

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.05.01 Правовое обеспечение национальной безопасности

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(ДИПЛОМНАЯ РАБОТА)**

на тему Жилые помещения как объекты гражданских прав

Обучающийся

Д.С. Ермолаев

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

кандидат юридических наук, доцент А.В. Сергеев

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2025

Аннотация

В дипломной работе рассматриваются основные аспекты правового режима жилых помещений как объектов гражданских прав.

Актуальность темы исследования не вызывает сомнений в силу важности жилого помещения в жизни каждого гражданина, а институт собственности на жилые помещения является важным элементом российской государственности, основной функционирования социального государства. В свою очередь, право на жилище является одним из основных конституционных прав граждан. Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища.

Цель исследования заключается в проведении анализа правового режима жилого помещения как объекта гражданских прав.

Задачи исследования: проанализировать понятие жилого помещения как объекта гражданских прав; рассмотреть виды жилых помещений; проанализировать право собственности на жилые помещения и иные.

Структуру работы можно объяснить с позиции поставленных цели и задач, работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Количество источников – 62.

Общий объем исследования 74 страницы.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 Общая характеристика жилого помещения как объекта гражданских прав	6
1.1 Понятие жилого помещения как объекта гражданских прав	6
1.2 Виды жилых помещений	11
Глава 2 Право собственности и иные вещные права на жилые помещения...	19
2.1 Право собственности на жилые помещения	19
2.2 Иные вещные права на жилые помещения	29
2.3 Государственная регистрация прав на жилые помещения	40
Глава 3 Особенности сделок с жилыми помещениями	48
3.1 Особенности сделок по отчуждению жилых помещений	48
3.2 Особенности сделок по передаче отдельных прав на жилые помещения	56
Заключение	63
Список используемой литературы и используемых источников	68

Введение

Актуальность темы исследования не вызывает сомнений в силу значимости жилого помещения в жизни каждого гражданина, а институт собственности на жилые помещения является важным элементом российской государственности, основой функционирования социального государства. В свою очередь, право на жилище является одним из основных конституционных прав граждан. Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав. Несмотря на важность жилища в жизни каждого гражданина, в действующем жилищном и гражданском законодательстве имеются некоторые пробелы и проблемы, начиная с отсутствия общего для всех отраслей права понятия «жилище» и соотношения этого понятия с категорией «жилое помещение», и заканчивая пробелами законодательства в части правового режима жилого помещения. Все это обуславливает необходимость проведения детального исследования.

Цель исследования заключается в проведении анализа правового режима жилого помещения как объекта гражданских прав, которая может быть достигнута при решении следующих задач:

- проанализировать понятие жилого помещения как объекта гражданских прав;
- рассмотреть виды жилых помещений;
- проанализировать право собственности на жилые помещения;
- рассмотреть особенности иных вещных прав на жилые помещения;
- проанализировать значение государственной регистрации прав на жилые помещения;

- рассмотреть особенности сделок по отчуждению жилых помещений;
- рассмотреть особенности сделок по передаче отдельных прав на жилые помещения.

Объект исследования: общественные отношения, возникающие по поводу такого объекта гражданских прав, как жилое помещение.

Предмет исследования: правовые нормы, закрепляющие правовой режим жилых помещений.

Методы исследования: анализ, историзма, формально-юридический, сравнительно-правовой.

Теоретическая основа исследования представлена работами авторов, занимающихся проблемами классификации объектов гражданских прав, в общем, и проблемами правового регулирования жилых помещений как объектов гражданских и жилищных прав, в частности. Так, теоретической базой исследования стали работы таких авторов, как: М.В. Бандо, Д.М. Наземцев, Т.М. Пация, В.Е. Пожидаев, И.А. Смирнова, С.И. Сулова, Д.А. Формакидов, Ю.Г. Челноков и других.

Нормативная основа исследования представлена Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и другими актами. Также в работе анализируется судебная практика по некоторым поднимаемым в работе вопросам. Например, Постановление Конституционного Суда РФ от 23.03.2023 № 9-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П.Е. Бахирева».

Структуру работы можно объяснить с позиции поставленных цели и задач, работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общая характеристика жилого помещения как объекта гражданских прав

1.1 Понятие жилого помещения как объекта гражданских прав

Жилое помещение как правовая категория понятие многоаспектное и межотраслевое. Двойственную природу указанной категории можно объяснить так. С одной стороны жилое помещение в системе объектов гражданских прав относится к недвижимым вещам, тем самым может выступать в качестве товара, приносить прибыль от использования, с другой стороны – оно является основной потребностью человека, а право на него относится к основополагающим позитивным правам гражданина. Межотраслевой характер проявляется в том, что рассматриваемая категория используется в нескольких отраслях права, причем в каждой отрасли свое понимание её сути.

Жилищное законодательство закрепляет понятие жилого помещения в ст. 15 ЖК РФ [12]. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечает установленным санитарным и техническим правилам, нормам и иным требованиям законодательства. В градостроительном законодательстве помещение определяется как часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями [59]. Гражданское законодательство более направлено на обеспечение гражданского оборота, поэтому оно закрепляет правовой режим помещения как недвижимой вещи, объединяя в определении вышеуказанные понятия. В силу ст. 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [11] помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое

помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях. Исходя из указанных определений, жилое помещение должно быть изолированным, а нежилое – обособленным.

Также ЖК РФ использует такой термин, как «жилище», а в ГК РФ упоминается еще место проживания, под которым понимается жилой дом, квартира, комната, жилое помещение специализированного жилищного фонда либо иное жилое помещение, в которых гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору найма специализированного жилого помещения либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и в которых он зарегистрирован по месту жительства [13]. Собственное понятие жилища есть в примечании к ст. 139 Уголовного кодекса Российской Федерации [54]. Таким образом, в соответствии с жилищным законодательством объектами жилищных прав являются только жилые помещения, а объектами гражданских прав – как жилые, так и нежилые помещения, а категория «жилище» трактуется в действующем законодательстве еще шире.

Буквальное толкование ст. 15 ЖК РФ и ст. 141.4 ГК РФ, а также всех легальных определений жилого помещения позволяет выделить важные характерные признаки жилого помещения как объекта прав: оно должно быть пригодным для проживания, должно соответствовать требованиям, предъявляемым законодательством к жилым помещениям, должно быть изолированным и принадлежать к жилищному фонду, а также является недвижимостью. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [36] (далее – Постановление № 47) определяет порядок признания помещения жилым.

Во-первых, жилое помещение должно быть пригодным для проживания, причем на постоянной основе, что можно понять из содержания

некоторых статей ГК РФ, например, ст. 671, 676, а также ст. 15, 17, 62 ЖК РФ. В российском законодательстве пригодность жилого помещения для проживания интерпретируется как его благоустроенность. Признаком благоустроенности также выступает расположение жилого помещения в зоне населенного пункта, а не за его пределами. Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с градостроительным зонированием [9], а также в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

Пригодность для проживания также означает возможность жить в жилом помещении круглый год. Этот признак был отмечен Конституционным Судом Российской Федерации (далее – КС РФ) в качестве единственного, отличающего жилое помещение от нежилого, при разрешении регистрации в жилых объектах, пригодных для постоянного проживания [34]. Основания признания жилого помещения не соответствующим требованиям пригодности для проживания также приведены в указанном выше Постановлении № 47. Их можно разделить на три группы: состояние самого объекта, уровень благоустроенности, наличие вредных факторов окружающей среды. Оценка и обследование помещения в целях признания его жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляются специальной комиссией.

Во-вторых, жилое помещение должно отвечать санитарным нормам и требованиям законодательства, предъявляемым к его размеру, оснащению, освещению, доступности, в том числе, для граждан с ограниченными возможностями. Правовая основа указанного признака жилого помещения включает большое количество нормативных правовых актов различного уровня, среди которых несколько федеральных законов, санитарных правил и ГОСТ. Основными федеральными законами являются ЖК РФ, Федеральный

закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» [58], Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» [55] и Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [59]. Этими и иными актами предъявляются требования к площади, планировке, освещенности, микроклимату, уровню шума, вибрации, излучений, инсоляции и воздухообмену жилого помещения. При этом, требования предъявляются еще с начала проектирования и строительства.

В соответствии с нормами Постановления Правительства РФ от 9 июля 2016 г. № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов» [37], доступность для инвалида жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, обеспечивается посредством приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида.

В-третьих, жилое помещение должно отвечать требованиям изолированности, о чем прямо указано в ст. 15 ЖК РФ. Определение данного признака в законодательстве отсутствует. Предыдущее жилищное законодательство позволяло заключать договор найма только в отношении изолированного помещения (комнаты) или квартиры. Действующий ЖК РФ объектами жилищных прав также признает только изолированные помещения, которые являются недвижимым имуществом и пригодны для постоянного проживания граждан, а именно отвечают установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (части 1 и 2 статьи 15 ЖК РФ). Следовательно, жилищное законодательство не рассматривает часть комнаты в качестве самостоятельного объекта жилищных отношений. В ст. 62 ЖК РФ также указано, что самостоятельным предметом договора социального найма

жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме. Из этого можно сделать вывод о том, что неизолированные комнаты не могут выступать в качестве объектов гражданских права, их нельзя дарить, менять, продать, но на пригодности квартиры для проживания целиком это не сказывается.

В-четвертых, по российскому законодательству жилое помещение относится к недвижимым вещам, перемещение которого с одного места на другое без ущерба для самого объекта невозможно, при этом стоящее на кадастровом учете путем описания его границ. Отнесение жилого помещения к недвижимости вызывает споры в научной среде, поскольку не все такие объекты прочно связаны с землей, поскольку они находятся в здании. Развитие технологий привело к возможности создавать жилые дома, перенесение в пространстве которых возможно. И что делать с сборно-разборными домами и вагончиками, в которых до сих пор живут граждане нашей страны? Кроме этого, некоторые коренные народы проживают в юртах, чумах и иных подобных конструкциях. Если мы все-таки относим жилое помещение к недвижимым вещам, то оно должно отвечать признакам индивидуальной определенности, то есть иметь в наличии признаки, выделяющие жилое помещение в качестве уникального и единственного в своем роде объекта. В соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – закон о государственной регистрации) [60] объекту недвижимости присваивается кадастровый номер, который является неизменяемым и неповторяемым.

В-пятых, жилое помещение должно относиться к определенному жилищному фонду: частному, государственному, муниципальному. Каждый из указанных фондов классифицируется в зависимости от целей использования.

В научной литературе выделяют и иные признаки, как юридические, так и технические. Так, к первым относится оборотоспособность жилых

помещений, то есть возможность изменения правообладателей и собственников. Среди юридических признаков называют также признак делимости и отнесение к группе сложносоставных вещей. Технические признаки: замкнутость в пространстве, прочность, вхождение в состав здания.

Таким образом, в доктрине категория «жилое помещение», трактуется шире, чем в жилищном законодательстве. Легальная дефиниция не отражает все имеющиеся признаки жилого помещения.

1.2 Виды жилых помещений

Перечень жилых помещений представлен в ст. 16 ЖК РФ, среди которых названы: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Указанный перечень является исчерпывающим [22].

Жилое помещение обладает специальным функциональным назначением – предназначение для проживания граждан. Так, например, суд отказал в приватизации помещения, в котором проживал гражданин в связи с

тем, что здание, в котором располагалась спорная квартира, является объектом специального назначения (отделением почтовой связи) и имеет статус нежилого. В связи с чем, здание отделения почтовой связи к жилищному фонду не относится, имеет особый статус и функциональное назначение. В материалах дела не было представлено доказательство того, что здание построено и введено в эксплуатацию как жилое. Из представленных документов следует, что помещение является составной частью здания отделения почтовой связи. Согласно выписке ЕГРН, квартира поставлена на кадастровый учет как часть нежилого здания почтового отделения связи. В иске было отказано, поскольку спорное жилое помещение, в силу выше указанного, не относилось к жилищному фонду [5].

Следует отметить, что к жилому помещению не относится доля в праве общей собственности на жилое помещение и соответственно, она не может стать объектом жилищного правоотношения, если её выделить в натуре невозможно без ущемления прав иных собственников. Также не относятся к жилым помещениям номера в гостиницах и хостелах и апартаменты. Они предназначены только для временного пребывания. Как указывается в судебных решениях в отношении таких объектов: характер и назначение имущества - нежилое помещение - с очевидностью не предполагает его использование для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности [2]. Вопрос отнесения апартаментов к жилым помещениям является объектом научных изысканий [28], тем более что продажа апартаментов зачастую осуществляется как продажа жилья. Исследователями предлагаются определения апартаментов, а также даются рекомендации о внесении положений о том, что апартаменты не относятся к жилым помещениям, в действующее законодательство с целью прекращения введения покупателей таких объектов в заблуждение. Приказ Минстроя, которым введены в действие строительные правила проектирования зданий и многофункциональных комплексов называют апартаменты в качестве жилых помещений, которые проектируются как

номера в гостиницах или как помещения по типу квартир для временного проживания.

Проблема признания апартamentов жилыми помещениями вызвана, на наш взгляд, тем, что ни законодатель, ни правоприменитель не спешат признавать апартamentы в качестве жилых помещений с целью не повлечь массу иных проблем, которые непременно возникнут при налогообложении, установлении тарифов на коммунальное обслуживание. Хотя с точки зрения правового регулирования, признание апартamentов жилыми помещениями возможно по примеру признания в качестве таковых дачных и садовых домов. Исходя из этого, налицо старая проблема столкновения юридического и технического подходов к определению недвижимости. По нашему мнению, апартamentы можно признавать жилыми помещениями, если они отвечают признакам жилого помещения, перечисленным в первом параграфе настоящей работы.

Есть некоторые споры в отношении правового режима части жилого дома и квартиры как объектов гражданских прав, которые вызваны тем обстоятельством, что в ЖК РФ они именуются жилыми помещениями, но в качестве объектов гражданских прав в статьях 128 и 130 ГК РФ они не названы, как и нет в ГК РФ определения рассматриваемой категории. Закон о государственной регистрации недвижимости также не упоминает часть жилого помещения как объект недвижимости и объект права собственности, в указанном акте упоминается только доля в праве собственности. Стоит отметить и тот факт, что при определении правового режима жилых помещений упоминаются помещения, имеющие вспомогательный характер, и получается, что их отсутствие переводит помещения из разряда жилых в нежилые. Поэтому при разделении помещения на части, которые в соответствии с действующими нормами могут выступать в качестве оборотоспособных объектов, нужно это учитывать.

Исходя из указанного, можно предположить, что часть жилого дома или квартиры являются объектами жилищных прав, их также можно

отчуждать и приобретать, но возникновение вещных прав одновременно на целую квартиру или дом и на их части невозможно. Прежде нужно перевести их в самостоятельный объект гражданских прав. Этому предшествует раздел в установленном законом порядке. Раздел жилого дома ведет к появлению самостоятельного объекта права собственности. Такой раздел предполагает сохранение всех указанных ранее признаков жилого помещения. Можно согласиться с мнением авторов, которые считают ошибкой законодателя включение в перечень жилых помещений их частей, поскольку они не могут полностью удовлетворить потребности проживающих в них лиц [45].

Стоит отметить и то обстоятельство, что правовой режим части жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав отличается: в первом случае создается новый объект гражданских прав, а старый прекращает свое существование, а во втором появление нового объекта не влечет прекращения первоначального. Часть дома или квартиры не подлежит кадастрового учету заново, но она может быть индивидуализирована путем указания на помещение или здание, частью которого являются.

Указанные проблемы не единственные, которые могут возникнуть при разделе жилого помещения. Например, при разделе жилого дома должна быть решена и судьба земельного участка под ним, поскольку разделу подлежат только земельные участки, чей разрешенный вид использования позволяет это сделать. Так, необходимо определить категорию участка, возможность его раздела, а также возможность раздела дома на квартиры – отдельные объекты с выходом на придомовую территорию и объекты общего пользования, в результате которого должны получиться либо дом блокированной застройки, либо многоквартирный дом [45].

Еще один спорный момент – правовой режим многоквартирного дома как объекта гражданских прав. Проблема вытекает, на наш взгляд, из-за отсутствия соответствующего регулирования, ведь ЖК РФ не выделяет в качестве объекта таких прав многоквартирный дом, а только жилое помещение. Объективность может обеспечить понимание сущности

категории «многоквартирный дом» и оценка возможности применения по отношению к такому объекту категории «жилой». В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 47 многоквартирным домом признается здание, соответствующее признакам, установленным частью 6 статьи 15 ЖК РФ. В свою очередь, в соответствии с ЖК РФ многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (вспомогательные помещения, крыши, земельный участок). В некоторых ведомственных актах, например, в Приказе МЧС РФ № 288 [44] дается определение жилого многоквартирного здания. Таким образом, из всего вышесказанного можно выделить признаки многоквартирного дома как объекта капитального строительства: наличие двух и более квартир, из которых есть выход в помещения общего пользования, вспомогательные помещения и на территорию возле дома, наличие надземных и подземных этажей. Конструкция многоквартирного дома может предусматривать наличие паркинга.

Спорным является правовой режим многоквартирного дома как объекта гражданских прав. Одни авторы считают, что он является самостоятельным объектом гражданских прав [30]. Другие авторы относят многоквартирный жилой дом исключительно к объектам капитального строительства и технического учета, и рассматривают его как общее имущество, состоящее из помещений, находящихся в собственности нескольких лиц [51]. Еще одно мнение принадлежит авторам, считающим многоквартирный жилой дом имущественным комплексом, правовой режим которого отсутствует в действующем законодательстве [52]. Все приведенные точки зрения не дают ответ на вопрос о возможности отнесения рассматриваемого объекта к жилым помещениям. Для этого нужно определить, обладает ли многоквартирный жилой дом признаками жилого помещения.

Прежде всего, следует учитывать пригодность для проживания граждан. Однако в жилом доме присутствуют помещения вспомогательного назначения, которые не могут использоваться в качестве жилых. Во-вторых, требование к изолированности и соблюдению санитарных норм подразумевает, что некоторые помещения многоквартирного дома не соответствуют критериям жилого помещения. В-третьих, многоквартирный жилой дом относится к недвижимости. В-четвертых, существует возможность определения площади [51]. Исходя из указанного, многоквартирный жилой дом не отвечает всем признакам жилого помещения.

В качестве вида жилого помещения в ЖК РФ указана комната, но, по нашему мнению, это не совсем корректно, поскольку изолированная комната не подходит для постоянного проживания в силу отсутствия вспомогательных помещений. Также остается открытым вопрос о том, является ли комната объектом гражданских прав. При определении права собственности и переходе права собственности на комнату ЖК РФ упоминает только комнату в коммунальной квартире. Законодатель установил долевую собственность на общее имущество в коммунальной квартире и право преимущественной покупки комнаты в отношении остальных собственников комнат в данной коммунальной квартире в ст. 42 ЖК РФ. В этой статье указано, что доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты. При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в соответствии со ст. 250 ГК РФ. Но в ст. 250 ГК РФ речь идет о продаже доли, а в соответствии со ст. 558 ГК РФ, посвященная купле-продаже жилых помещений, говорит только о существенных условиях договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры.

Действующее законодательство также закрепляет классификацию видов жилых помещений, принадлежащих к специализированному жилищному фонду. В эту группу жилых помещений входят: служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Особенностью правового режима таких жилых помещений как объектов гражданских прав является то, что они жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным разделом 4 ЖК РФ. Кроме этого, они предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Можно классифицировать жилые помещения и по основаниям их предоставления: в собственность, по договорам социального найма, по договорам коммерческого найма, на основании договора аренды, по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, договорам найма жилых помещений. Например, разделом III.2 ЖК РФ введено понятие наемного дома. В силу ч.ч. 1, 2 ст. 91.16 ЖК РФ предназначенным для найма домом – наемным домом признается здание,

которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания. Жилые помещения в наемном доме социального использования предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений. Жилые помещения в наемном доме коммерческого использования предоставляются по договорам найма жилых помещений.

Таким образом, виды жилых помещений, рассматриваемых законодателем в качестве объектов жилищных прав, не совпадает с юридической классификацией вещей, предусмотренной в гражданском законодательстве. Жилыми помещениями, в силу ЖК РФ, признаются жилой дом, квартира, их части, комната. Среди объектов гражданских прав значатся только жилой дом, квартира или их части, если их выделение возможно без нанесения ущерба всему объекту. В доктрине представлено множество классификаций жилых помещений, в основе которых вид жилого помещения или его назначение, срок проживания и основания представления в пользование.

Глава 2 Право собственности и иные вещные права на жилые помещения

2.1 Право собственности на жилые помещения

Далее рассмотрим особенности права собственности на жилые помещения. Применительно к жилым помещениям категория «право собственности» может быть понимаема с двух смыслов: в объективном смысле как совокупность норм, регламентирующих право собственности на жилое помещение, в субъективном – как совокупность правомочий владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Кроме права собственности, в отношении жилого помещения возможно возникновение и иных ограниченных вещных прав.

Право собственности может возникать на основании множества юридических фактов и сложных юридических составов. Примером сложного юридического состава в основе возникновения права собственности на жилое помещение можно привести его возникновение в результате включения МКД в программу реновации. Так, при предоставлении равнозначных квартир между собственником и публично-правовым образованием заключается договор мены, а с нанимателем – договор о передаче в собственность (при наличии заявления нанимателя). Договоры заключаются после издания распоряжения местных органов власти о предоставлении равнозначных жилых помещений.

Право собственности на жилое помещение является бессрочным, его возникновение и переход должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке. Право собственности может возникнуть как на основании первоначальных, так и на основании производных способов возникновения.

Собственник наделяется правомочиями владения, пользования, распоряжения жилым помещением. Кроме этого, он несет бремя содержания имущества, и обязан поддерживать надлежащее состояние жилого

помещения, соблюдать правила содержания и пользования жилым помещением. В бремя содержания жилого помещения входит оплата коммунальных услуг, а также налоговые обязанности, но из этого правила есть исключения.

Например, собственник жилья обязан проводить капитальный ремонт в порядке, определённом статьёй 158 Жилищного кодекса РФ. Правила пользования жильём изложены в Приказе Минстроя РФ №292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», а правила содержания – в Постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 №491. Также, собственник несет дополнительные обязанности, например, он обязан заключать договор с региональным оператором в целях обеспечения надлежащего обращения с твердыми коммунальными отходами.

Законодательством устанавливаются ограничения и пределы реализации права собственности в отношении жилых помещений, они носят как общий, так и специальный характер. Так, жилое помещение нужно использовать в соответствии с его назначением, поддерживать его в надлежащем состоянии, соблюдать права третьих лиц, правила содержания, не осуществлять бесхозяйственное обращение.

Специальные ограничения установлены, например, ст. 17 ЖК РФ. В соответствии с нормами, в ней закрепленными, лицо, проживающее в жилом помещении, может использовать его для ведения профессиональной или предпринимательской деятельности, но только с соблюдением установленных законом требований (ст. 17 ЖК РФ и ст. 288 ГК РФ). В противном случае, возможно привлечение к административной (ст. 7.21. и 7.22 КоАП РФ [15]) или гражданско-правовой (ст. 293 ГК РФ) ответственности.

Еще одно ограничение было введено в 2022 году, направленное на борьбу с «профессиональными соседями», согласно которому запрещено создавать своими действиями микро-доли, когда площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников и

определяемая пропорционально размеру доли каждого из собственников, составит менее шести квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого собственника.

Специальные запреты и ограничения права собственности на жилое помещение заключаются в следующем. Так, в соответствии со ст. 17 ЖК РФ не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, гостиниц, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных статьей 16 Федерального закона от 26 сентября 1997 года № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях» [56].

Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг. Вроде все ясно и понятно, но в ст. 288 ГК РФ уже несколько по иному сформулированный запрет: размещение в жилых домах промышленных производств не допускается, а в жилом помещении допустимо размещать предприятия и учреждения только после его перевода в нежилое. При таких формулировках допускается неоднозначность толкования.

ГК РФ запрещает размещать производственные объекты только в жилых домах, а ЖК РФ содержит более широкий запрет в отношении всех видов жилых помещений. В правоприменительной практике встречаются заключения по этому вопросу. Как правило, суды приходят к выводу о допустимости размещения промышленных производств в том или ином виде. Например, один из апелляционных арбитражных судов указал на несостоятельность вывода о том, что запрет размещения оборудования (сотовая связь) в жилом доме установлен ЖК РФ [39]. В другом деле суд не нашел нарушений в использовании помещений в доме для съемок фильма [2]. Также не усмотрели нарушений суды в производстве еды в промышленных масштабах (из-за недоказанности) [1]. В другом деле судом было отмечено, что п. 2 ст. 288 ГК РФ запрещает в жилом помещении функционирование организации, но не содержит ограничений для регистрации юридического

лица в жилом помещении, в котором, пока не доказано иное, проживает его собственник, являющийся единоличным исполнительным органом данного юридического лица [31].

Из всего перечисленного можно сделать вывод о том, что однозначный запрет на размещение промышленных производств установлен только в отношении жилых помещений, а в отношении нежилых требуется выяснить, насколько производство нарушает права проживающих в жилом доме лиц. Также требуется установить то обстоятельство, что за лицо использует помещение, ведь заниматься предпринимательской деятельностью в жилом помещении может только его собственник или проживающий в нем субъект. На деле множество примеров, когда на первых этажах жилых домов расположены производства. Поэтому имеющийся в законодательстве прямой запрет не выполняет своих функций. Все возникающие споры касаются установления пределов реализации права собственности на жилое помещение. Предоставлять жилые помещения под офисы тоже запрещено ст. 288 ГК РФ, также как не допускается оказание, например, представлением медицинских услуг организацией, являющейся обществом с ограниченной ответственностью [33].

Еще один запрет, внесенный в ЖК РФ не так давно, это запрет миссионерской деятельности, кроме богослужений, религиозных обрядов и церемоний. Тем не менее, границы такого запрета весьма условны, поскольку миссионерская деятельность в действующем законодательстве определяется достаточно широко: вовлечение в религиозное объединение лиц, до этого в нем не участвующих. И кто является адресатом такого запрета: религиозное объединение или гражданин, проживающий в жилом помещении. Если, например, собственник жилого помещения будет агитировать своих гостей вступить в религиозное объединение – касается ли этого запрет или нет? Практика по этому вопросу неоднозначная. Некоторые судебные решения свидетельствуют о том, что указанный запрет адресован религиозным организациям, а не лицам, проживающим в жилых помещениях [40]. Но есть

примеры решений, в которых запреты за проведение в жилом помещении богослужений применены к гражданину [46].

Следующим ограничением права собственности на жилое помещение, является запрет на размещение в жилом помещении гостиницы и запрет на использование жилого помещения для оказания гостиничных услуг. Отечественное законодательство предусматривает подобный запрет с 1983 года. В современной судебной практике распространенным мнением является следующее: использование жилого помещения в качестве гостиницы противоречит статьям 288 ГК РФ и 17 ЖК РФ [38]. Суды выделяют следующие признаки размещения гостиницы в жилом помещении: наличие помещений, характерных для гостиниц (ресепшн, камеры хранения), создание «уголка для потребителей», размещение вывесок, указывающих на гостиницу и хостел, переоборудование изолированных помещений внутри жилого помещения, наличие множества койко-мест, наличие сведений о гостинице в Интернет, размещение одновременно нескольких лиц, между которыми отсутствуют родственные связи [43].

Еще один запрет заключается в запрете оказывать с использованием жилых помещений гостиничные услуги. Но проблема заключается в том, что закон не дает четких критериев, позволяющих отличить оказание гостиничных услуг от представления жилого помещения на основании договора коммерческого найма.

В научной литературе проводится аналогия между положениями, регулирующими те правоотношения, которые в доктрине называются коммерческим наймом жилого помещения, со ссылкой на ст. 19 ЖК РФ. Эта статья предусматривает наличие жилищного фонда коммерческого использования, приравнивая термин «коммерческий» к категории «предпринимательский». Из этого авторами делается вывод о том, что законодатель не против предпринимательской деятельности с использованием жилого помещения [8] и существует две формы предпринимательства: законная – коммерческий наем жилого помещения, и

незаконная – оказание гостиничных услуг в жилом помещении. Чем же отличается в указанном случае законная предпринимательская деятельность от незаконной деятельности? В научных источниках выделяют следующие различия.

Во-первых, разное назначение: жилые помещения из жилищного фонда коммерческого использования предназначены для проживания граждан на условиях возмездности, а гостиницы согласно ст. 1 Федерального закона «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» являются средством размещения. Гостиничные услуги – комплекс услуг по предоставлению физическим лицам средства размещения и иных услуг. В силу того, что на законодательном уровне эти понятия четко не разграничены, один только этот признак не может быть положен в основу императивного разграничения.

Во-вторых, сроки заключения договоров. В действующем законодательстве установлен только пятилетний максимальный срок договора найма. Иные сроки в законодательстве отсутствуют.

В-третьих, действующее законодательство содержит дефиницию гостиничных услуг, определяя их как совокупность услуг по представлению средств размещения и иных услуг, осуществлением которых занимаются индивидуальные предприниматели и юридические лица. Тем не менее, и по договору найма на наймодателя могут быть возложены дополнительные обязанности, согласно которым он может делать текущий ремонт, убирать помещения. Исходя из названных критериев, грань между коммерческим наймом жилого помещения и оказанием гостиничных услуг провести сложно.

В судебной практике тоже не все однозначно. В 2020 году суд рассмотрел иск о запрете использовать жилое помещение для предоставления гостиничных услуг и принял решение в пользу истца. Ответчики же утверждали, что сдают квартиры по договорам найма для временного проживания людей, а закон не устанавливает минимальный срок

такой сдачи [47]. Суды посчитали, что в данном случае имеет место временное пребывание, а не проживание, так как жильцы проживают непродолжительное время (расчётным временем были сутки). При этом не были указаны признаки, которые позволили бы отличить оказание гостиничных услуг от предоставления жилого помещения по найму.

В 2023 году Конституционный Суд Российской Федерации принял Постановление № 9-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П.Е. Бахирева» [35], в котором сформулировал основные положения по рассматриваемому вопросу.

Во-первых, суд назвал признаки, которые сами по себе не могут свидетельствовать о том, что в жилое помещение предоставляется в рамках гостиничных услуг, к ним он отнес: короткий срок предоставления, использование соответствующей оказанию гостиничных услуг терминологии, присутствие при заселении и выселении собственника, оказание дополнительных услуг.

Во-вторых, основанием считать действия собственника как предоставление гостиничных услуг являются: оборудование жилого помещения так, что становится возможным размещения в нем большого количества граждан регулярно или менее чем на сутки, представление нескольких помещений в одном доме одновременно. Но даже при наличии таких обстоятельств необходимо выявлять, создаются ли неудобства для остальных жильцов дома, увеличивается ли интенсивность использования мест общего пользования.

В-третьих, в качестве признаков гостиничной деятельности в постановлении указываются: срок, перечень оказываемых услуг, наличие объявлений в сети о сдаче в наем, соответствующая такой деятельности терминология.

Эти признаки позволяют сделать вероятный вывод о том, что собственник жилого помещения оказывает гостиничные услуги, но ответчик

может занять активную позицию и привести доказательства коммерческого найма. Ведь истцы по таким делам имеют мало способов получения доказательств своей позиции, им лишь доступны сведения из сети о предоставлении квартиры в пользование. В науке предлагается применение в такой ситуации стандарта доказывания «*prima facie*», в соответствии с которым деятельность по оказанию гостиничных услуг предполагается, а ответчик (собственник) должен доказать обратное [50]. В Постановлении № 9-П упоминается еще такое обстоятельство, как наличие достаточного количества мест и средств временного размещения граждан в соответствующем регионе.

Исходя из сказанного, по нашему мнению, суды пойдут по пути отказа в подобных исках за недоказанностью его оснований, а права отдельного собственника будут ставиться выше интересов собственников МКД. Указанную проблему можно решить двумя способами: закрепить на уровне федерального законодательства критерии отличия коммерческого найма от предоставления гостиничных услуг, либо изменить стандарт доказывания по таким категориям дел.

Право собственности на жилое помещение может быть не только индивидуальным, но и общим: собственность может быть долевой или совместной. Собственность становится долевой в результате приватизации жилых помещений, получения их по наследству, а совместной – при покупке жилого помещения супругами. Действует презумпция общей долевой собственности. Если жилое помещение находится в общей долевой собственности, то владение и пользование им осуществляются по соглашению всех сособственников или на основании судебного решения.

Как правило, о порядке пользования жилым помещением сособственники договариваются устно, при недостижении соглашения с требованием об определении порядка пользования жилым помещением необходимо обращаться с иском в суд. Обращение в суд с подобным иском может понадобиться и тогда, когда невозможно выделить долю в натуре.

Собственник доли в жилом помещении вправе получить во владение и пользование часть общего имущества, соответствующего его доли. Если это невозможно, то он имеет право на соответствующую компенсацию. Суд, в который поступил соответствующий иск, должен учитывать ряд обстоятельств, таких как: фактические отношения по использованию жилого помещения, нуждаемость, возможность проживать совместно.

Отказ в иске возможен в ситуации, когда между сособственниками есть конфликты, совместное использование невозможно без нарушения прав кого-либо из сособственников, установлена невозможность предоставления изолированного помещения в пользование [24].

Жилое помещение может находиться в общей совместной собственности супругов. Распоряжение жилым помещением, в отношении которого действует режим совместной собственности возможно только с нотариально удостоверенного согласия супруга.

Есть некоторые проблемы в определении правового режима жилого помещения, купленного с использованием средств материнского (семейного) капитала. Ранее действовал выработанный ВС РФ подход, заключающийся в следующем [19]. ВС РФ указал, что общая собственность на жилое помещение возникает с момента перечисления денежных средств продавцу. Это дало основание некоторым авторам утверждать, что в таком случае возникает вещное право в настоящем времени, а не обязательство по выделению доли в будущем [62]. В настоящее время, в судебной практике несколько иной подход: при получении права распорядиться материнским капиталом появляется право требования определения долей, но не само право собственности. Основанием возникновения последнего, как известно, является внесение записи в реестр [3].

ВС РФ выработал новый подход: приобретая квартиру на средства материнского капитала, покупатель обязан передать доли детям и супругу исходя из принципа равенства долей [23]. Но кто и в каком порядке тогда должен будет оформить доли в случае, например, смерти наследодателя?

Предполагается, что доли в жилом помещении в таком случае будут определяться исходя из равенства долей пережившего супруга и детей, и эти доли будут исключены из состава наследства. И в таком случае супруг должен быть к моменту открытия наследства супругом, а не бывшим супругом, поскольку бывший супруг не может наследовать после расторжения брака в качестве супруга. Также, в рамках действующего подхода не может быть отказа от выделения доли в жилом помещении. Свою долю можно только передать по сделке [17].

Таким образом, право собственности на жилое помещение включает правомочия владения, пользования, распоряжения жилым помещением, но при их реализации собственник должен соизмерять свое поведение с запретами и ограничениями. Так, в жилом помещении можно только проживать, а также недопустимо его использование для некоторых видов деятельности. Тем не менее, из всего сказанного можно сделать вывод, что все установленные нормами права ограничения и запреты, на практике не оказывают должного ограничительного эффекта. Производства в жилых помещениях все равно размещаются, как осуществляется миссионерская деятельность.

Проблема подмены коммерческим наймом предоставления гостиничных услуг вызвана крайней неточность формулировок и отсутствием четких критериев дифференциации рассматриваемых категорий. Также есть некоторые проблемы при реализации права собственности на жилое помещение, приобретенное за счет средств материнского (семейного) капитала, поскольку сложившаяся практика и толкование не склоняются к безусловной обязанности получателя сертификата оформить жилое помещение в общую долевую собственность, исходя из принципа равенства долей на материнский капитал. Также целесообразно на уровне законодательства о государственной регистрации недвижимости внести изменения. Так, предлагается внести в п. 72 Приказа «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости» после

слов «наем жилого помещения» слова «запрет отчуждать жилое помещение без выделения доли».

2.2 Иные вещные права на жилые помещения

В первом параграфе второй главы мы рассмотрели право собственности на жилое помещение. Кроме права собственности на жилое помещение можно получить иные, или ограниченные вещные права. Интерес к таким правам был всегда, учеными они определялись по-разному: как господство над имуществом отличного от собственника лица, как право использовать имущество, принадлежащего иному лицу, как чужие права, зависящие от прав собственника.

Единого четкого перечня таких прав в современном законодательстве нет, это, скорее всего и является причиной пристального внимания научной среды к выведению соответствующего понятия ограниченных вещных прав. Часть таких прав перечислена в ст. 216 ГК РФ. Перечень не является исчерпывающим, о чем свидетельствует наличие в указанной статье оговорки «в частности».

В связи с этим, в литературе приводятся различные перечни таких прав. Например, Е.А. Суханов выделяет: вещные права юридических лиц, ограниченные вещные права на земельные участки, право залога и право удержания, права ограниченного пользования недвижимым имуществом и права членов семьи собственника [49].

Все ограниченные вещные права имеют общие признаки: объектом являются вещи, они наделены свойством следования и подлежат защите, предполагают активные действия при их реализации, имеют преимущества перед обязательственными правами на объект. Ограниченное вещное право на жилое помещение можно определить как субъективное право, отличающееся следующими признаками: возникает в отношении имущества, имеющего собственника, осуществляется независимо, а иногда и вопреки

воле собственника, обладает признаком следования, защищается в приоритетном порядке относительно обязательственных прав.

Среди ограниченных вещных прав на жилое помещение можно выделить группу вещных прав ограниченного свойства по пользованию жилым помещением. В научной литературе, право пожизненного пользования иногда именуют «правом пожизненного проживания», которое устанавливается в отношении жилого помещения и бывает нескольких видов. Так, выделяют: право проживания члена семьи собственника (ст. 31 ЖК РФ, ст. 292 ГК РФ), право пожизненного пользования жилым помещением, возникшее из договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ, ст. 602 ГК РФ), право пользования, возникающее на основании завещательного отказа (ст. 33 ЖК РФ, ст. 1137 ГК РФ), право проживания, возникающее в результате отказа от приватизации.

Эти ограниченные права имеют указанные выше признаки ограниченных вещных прав, обладают абсолютной защитой и имеют преимущество перед обязательственными правами на жилое помещение.

Особенности права пользования жилым помещением заключаются в том, что его субъектом может быть только гражданин – член семьи собственника или лицо, указанное в договоре или завещании, оно имеет целевое назначение, является безвозмездным (его правообладатель не вносит плату собственнику), имеет пожизненный характер.

Стоит отметить, что право пользование жилым помещением есть не только в нормах отечественного законодательства. Например, Французский гражданский кодекс знает институт права проживания в доме, которые возникают и прекращаются как узуфрукт. Гражданский кодекс Туркменистана закрепляет право пользования зданием для проживания. Вообще, эти отношения в историческом развитии имели несколько названий: в римском праве – право проживания и право пользование домом, в отечественном дореволюционном праве – право жительства, правом на жилье, правом пожизненного жительства.

В главу 18 ГК РФ, по нашему мнению, необходимо добавить нормы, закрепляющие понятие права проживания, основания его возникновения и прекращения, а также порядок его осуществления, а ЖК РФ должен дополнять нормы гражданского законодательства, и закреплять особенности реализации прав граждан, имеющих право пользования жилым помещением.

Ранее мы указывали на основания возникновения права проживания: договор пожизненного содержания с иждивением, завещательный отказ, закон в отношении члена семьи собственника и лица, отказавшегося от приватизации, каждое из которых специфично с точки зрения правового регулирования. Рассмотрим каждое из указанных оснований.

Во-первых, завещательный отказ или легат, с которого появилось право проживания как правовой институт. Завещательному отказу посвящена ст. 1137 ГК РФ, в соответствии с которой завещатель вправе возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ).

В частности, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью. При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу.

Для законности права проживания в силу завещательного отказа необходимо соблюдение некоторых условий:

- он должен быть совершен в требуемой законом форме. Такой формой является завещание или наследственный договор.

- срок действия права на получение завещательного отказа, которое действует в течение трех лет со дня открытия наследства и не переходит к другим лицам.
- стороны завещательного отказа: обязанным лицом является наследник, причем призываемый к наследству, как по завещанию, так и по закону, при этом такая обязанность может переходить от одного наследника к другому. Отказополучателем может быть любое физическое лицо, названное в завещании или наследственном договоре, которое не признано недостойным отказополучателем и приняло завещательный отказ в течение 3 лет с момента открытия наследства. Однако отказополучателю в завещании может быть подназначен другой отказополучатель на случай, если назначенный в завещании отказополучатель умрет до открытия наследства или одновременно с наследодателем, либо откажется от принятия завещательного отказа или не воспользуется своим правом на получение завещательного отказа, либо лишится права на получение завещательного отказа.

При переходе права собственности на квартиру, право пользования такой квартирой сохраняется, указанное право может быть зарегистрировано. Отказополучатель имеет право пользоваться жилым помещением наравне с его собственником. Право пользования, которое предоставил наследник, подлежит оценке и засчитывается в обязательную долю, хотя порядок оценки законом не установлен, можно предположить, что это может быть оценка оценщиком. Площадь жилого помещения при установлении права проживания значения не имеет.

Во-вторых, договор пожизненного содержания с иждивением, понятие которого закрепляется в ст. 601 ГК РФ. По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется

осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Наряду с иными обязанностями плательщика ренты, договор может содержать его обязанность предоставить жилое помещение для проживания. Так возникает право проживания из такого договора, но для этого необходим ряд условий:

- соблюдение требований к правовому статусу субъектов договора. Стороны договора представлены получателем и плательщиком ренты. В отличие от ранее действующего законодательства, в качестве плательщика ренты может быть не только физическое, но и юридическое лицо любой организационно-правовой формы. При этом, по данному договору собственником жилого помещения и субъектом, на которого по договору возложены обязанности по содержанию получателя ренты, должно быть одно и то же лицо. Получателем ренты может быть бывший собственник (сособственники), третьи лица, бывший собственник и третье лицо. Таким образом, право пожизненного проживания может быть установлено в отношении нескольких лиц. Если в отношениях присутствует третье лицо, то используется конструкция договора в пользу третьего лица.
- соблюдение требований к форме договора – договор должен пройти нотариальное удостоверение.

В-третьих, отказ от приватизации, дающий право пожизненного проживания для отказавшегося лица. Согласно статьи 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» граждане, занимающие жилые помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд) на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет

приобрести эти жилые помещения в собственность. По смыслу приведенных положений закона, поскольку наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены (бывшие члены) его семьи до приватизации данного жилого помещения имеют равные права и обязанности, включая право пользования жилым помещением (части 2 и 4 статьи 69 ЖК РФ), то и реализация права на приватизацию жилого помещения поставлена в прямую зависимость от согласия всех лиц, занимающих его по договору социального найма, которое предполагает достижение договоренности о сохранении за теми из них, кто отказался от участия в приватизации, права пользования приватизированным жилым помещением. В случае приобретения жилого помещения в порядке приватизации в собственность одного из членов семьи, совместно проживающих в этом жилом помещении, лица, отказавшиеся от участия в его приватизации, но давшие согласие на ее осуществление, получают самостоятельное право пользования данным жилым помещением. Таким образом, к членам семьи собственника жилого помещения, отказавшимся от участия в его приватизации, не может быть применен пункт 2 статьи 292 ГК РФ, так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна (статья 2 Закона о приватизации жилищного фонда), они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу (например, купля-продажа, мена, дарение, рента, наследование).

Согласно ч. 4 ст. 31 ЖК РФ 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. Если у бывшего члена семьи

собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

При смене собственника, по общему правилу, право пользования сохраняется, но оно может быть прекращено с учетом обстоятельств дела. Например, в случае выезда в иное место жительства. Так, в случае выезда в другое место жительства право пользования приватизированным жилым помещением бывшего члена семьи собственника может быть прекращено независимо от того, что в момент приватизации это лицо имело равное право пользования данным жилым помещением с приватизировавшим его лицом. При этом при разрешении вопроса об утрате, прекращении права пользования жилым помещением гражданами, отказавшимися от участия в приватизации, подлежат выяснению обстоятельства фактического проживания этих граждан в жилом помещении, а в случае их непроживания – причины и период непроживания, характер выезда – вынужденный или добровольный, временный или постоянный, не чинились ли им препятствия со стороны других лиц в пользовании жилым помещением, приобрели ли они право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняют ли обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением может подтверждаться различными доказательствами, в

том числе и определенными действиями, в совокупности свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина.

Четвертое основание возникновения права проживания указано в ст. 292 ГК РФ и ст. 31 ЖК РФ. Нормы указанных статей закрепляют права членов семьи собственника.

В соответствии со ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Стоит обратить внимание на то, что в списке членов семьи собственника отсутствуют неусыновленные дети супругов собственника, но в нормах ст. 31 присутствует фраза о том, что другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. Возникает вопрос: насколько широк круг таких лиц и не нарушает ли право собственности на жилое помещение права на жилище иных граждан?

В отечественном законодательстве нет ясной формулировки порядка и оснований прекращения права проживания. Если привести в пример зарубежное законодательство, то, например, ФГК перечисляет основания прекращения исследуемого ограниченного права: смерть обладателя права, истечение срока его предоставления, утрата жилого помещения, неиспользование права проживания в течение длительного времени (30 лет).

Российское гражданское законодательство знает некоторые из указанных оснований:

- право проживания прекращается в связи со смертью его обладателя в силу личного характера указанного права. Исключение из этого правила содержится в ст. 1138 ГК РФ, в соответствии с которой возможно назначение другого отказополучателя;
- слияние субъекта права собственности и обладателя права проживания в одном лице, например, при расторжении договора пожизненного содержания с иждивением;
- истечение срока, на который оно было предоставлено;
- отказ от права или выезд правообладателя ограниченного права в иное место жительства. Последний случай может вызвать злоупотребления, как со стороны недобросовестного выбывшего субъекта, так и со стороны собственника. В связи с указанным, желательно оформлять такой выезд или отказ в письменной форме с целью подтверждения факта выезда. В рамках споров о признании лиц утратившими право пользования жилым помещением вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него, выясняется: по какой причине и как долго лицо отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и тому подобное) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и прочее), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрело ли лицо право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли оно обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;

- уничтожение жилого помещения до такого состояния, когда проживание в нем невозможно, которая должна быть удостоверена соответствующим органом власти;
- некоторые указанные в законе случаи перехода права собственности на жилое помещение. Хотя, согласно общей норме ст. 216 ГК РФ переход права собственности не прекращает иные вещные права на жилое помещение. Указанное подтверждается и в специальных положениях, приведенных в ст. 586 и 1137 ГК РФ.

Тем не менее, ст. 235 ГК РФ содержит основания прекращения права собственности, некоторые из которых являются основанием прекращения права проживания, как собственника, так и лица, таковым не являющегося. Рассмотрим их.

Так, собственник утрачивает право пользования жилым помещением в следующих обстоятельствах:

- истребование жилого помещения бывшим собственником, из владения которого имущество было похищено помимо его воли, что должно быть установлено судом наряду с добросовестностью приобретателя. Если истцом является публичный субъект, то суд откажет в истребовании имущества по истечении 3 лет с момента внесения записи в ЕГРН;
- изъятие жилого помещения как следствие изъятия земельного участка под ним для нужд государства или местного самоуправления и его последующий снос. О решении об изъятии собственник предупреждается заблаговременно, жилое помещение выкупается на условиях, указанных в соглашении с собственником, выкупная цена уплачивается соответствующим публичным субъектом [14];
- самовольная перепланировка или переустройство жилого помещения, если они нарушают права третьих лиц или создает угрозу здоровью и жизни. Если собственник отказывается вернуть

жилому помещению первоначальный вид, то по иску соответствующих органов суд может вынести решение о продаже жилого помещения с публичных торгов. Новый собственник будет обязан устранить перепланировку;

- использование жилого помещения вразрез с целями использования, неуплата коммунальных услуг, неоднократное нарушение прав соседей, бесхозяйное обращение с жилым помещением, в результате которого оно разрушается (ст. 287.7 ГК РФ).

В последнем случае необходимы общие и специальные условия для лишения права проживания. Поведение собственника должно быть противоправным, необходимо наличие вины, должна присутствовать причинно-следственная связь между действиями собственника и результатом. Стоит отметить, что споры о выселении по этому основанию редко приводят к выселению.

Ст. 293 ГК РФ на практике редко применяется по следующим причинам: во-первых, основополагающий принцип гражданского права – неприкосновенность собственности; во-вторых, органы местного самоуправления редко прибегают к такой форме гражданско-правового принуждения; в-третьих, как правило, для собственников спорное жилое помещение является единственным жильем. Кроме этого, есть достаточно широкий перечень оснований избежать принудительного выселения по последнему основанию [16].

Лицо, не являющееся собственником жилого помещения, также может быть лишено права пользования. В отечественном законодательстве предусмотрены такие основания:

- выселение бывшего члена семьи собственника;
- истечение срока действия права пользования (ст. 31 ЖК РФ);
- продажа жилого помещения в отношении членов семьи бывшего собственника, кроме лиц, отказавшихся от приватизации;

- использование жилого помещения вразрез с целями использования, неоднократное нарушение прав соседей, бесхозяйное обращение с жилым помещением, в результате которого оно разрушается, если лицо получило право пользования на основании завещательного отказа или решения суда [18].

При прекращении права пользования, гражданин должен освободить помещение добровольно [61].

Таким образом, можно сделать вывод о том, что все основания прекращения ограниченного вещного права пользования жилым помещением делятся на две группы: общие для всех обладателей такого права и специальные, применяемые в зависимости от основания его возникновения. К общим основаниям можно отнести: смерть правообладателя или уничтожение жилого помещения, истечение срока действия, отказ от права. К специальным основаниям относятся: выселение отказополучателей, переход права собственности и прекращение семейных отношений в отношении членов семьи собственника.

2.3 Государственная регистрация прав на жилые помещения

Далее рассмотрим особенности и порядок государственной регистрации права на жилые помещения. В том или ином виде государственная регистрация права на жилые помещения и иные объекты недвижимости известна многим правовым порядкам. Выделяют две системы регистрации: титульная, в рамках которой регистрируются права на имущество, и актовая, подразумевающая регистрацию сделок. В РФ до 2013 года регистрационная система была смешанная, затем акцент стал смещаться в сторону регистрации прав на имущество, а сделки регистрируются лишь в строго ограниченных случаях.

Институт государственной регистрации известен отечественной правовой системе давно. Сначала использовали специфические обряды,

затем постепенно перешли к нотариальной системе «укрепления» прав на недвижимость, предусматривающей совершение нотариальной сделки с последующим удостоверением прав и публикации сведений об этих правах. В силу нечетко закрепленного и сложного порядка реализации, институт «укрепления» требовал перехода к более совершенной форме.

В 1892 году была предпринята попытка внедрения «вотчинных прав» – института, который предусматривал регистрацию вещных прав в вотчинных книгах. Тем не менее, известные исторические события начала 20 века воспрепятствовали его введению, и в последующем долгое время институт регистрации прав на недвижимость отсутствовал в отечественном законодательстве.

ГК РСФСР 1964 года предусматривал лишь нотариальное удостоверение сделок с жилыми домами и их регистрация в местных советах. В Основы земельного законодательства СССР и союзных республик 1968 года впервые появились нормы о земельном кадастре. В дальнейшем в связи с развитием института частной собственности в России назрела потребность в регистрации прав на недвижимое имущество.

В РФ система государственной регистрации прав на жилые помещения и иное недвижимое имущество прошла несколько этапов в своем становлении.

Первый этап с 1990 по 1998 годы, который завершился принятием первого кодифицированного акта о государственной регистрации – Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ). В этот период появились акты о земельном кадастре и Гражданский кодекс Российской Федерации, в котором появились нормы о том, что вещные права и их обременения подлежат государственной регистрации и возникают с момента внесения соответствующей записи в реестр.

Второй этап с 1999 по 2000 годы начала формироваться система государственных органов, на которые была возложена функция регистрации

прав на недвижимое имущество. Поначалу, это были органы, подконтрольные Минюсту России. К началу 2000 года был введен единый порядок регистрации прав и появился ЕГРН.

Третий этап с 2001 по 2008 годы, период, когда появился кадастровый учет земельных участков, и появилась Федеральная служба земельного кадастра. На тот период учет земельных участков и учет зданий, помещений велся отдельно друг от друга, последний был возложен на органы БТИ. С 2005 года стала функционировать Федеральная регистрационная служба, заменившая систему учреждений юстиции, на которую была возложена функция регистрации прав на недвижимость.

Четвертый период с 2008 по 2013 годы система учета недвижимого имущества стала объединяться в одну, и был сформирован единый государственный кадастр. В 2008 году была образована Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и появился Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости». К 2013 году создали единую систему кадастрового учета объектов недвижимости.

Пятый этап с 2013 по настоящее время, в этот период была проведена реформа гражданского законодательства, в результате которой в гражданское законодательство были внесены ряд принципиальных изменений и был принят и вступил в силу Закон о государственной регистрации недвижимости.

Федеральным законом № 302-ФЗ в ГК РФ была введена ст. 8.1, в соответствии с которой в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации на основании принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение,

переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Постепенно была усилена роль органов нотариата в системе регистрации прав на жилые помещения.

В настоящее время регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных законодательством.

Так, например, в соответствии с ГК РФ и ЖК РФ, обременение жилого помещения на основании договора найма на срок не менее 1 года подлежит государственной регистрации. Или гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

На сегодняшний день, необходимость государственной регистрации прав на жилое помещение предусмотрена следующими актами.

Во-первых, ст. 131 ГК РФ, в которой перечисляются вещные права и действия с ними, подлежащие государственной регистрации;

Во-вторых, ст. 1 Закона о государственной регистрации недвижимости, устанавливающую необходимость регистрации вещных прав на жилое помещение, и их обременений;

В-третьих, ст. 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [57], предусматривающая регистрацию права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после его передачи.

В-четвертых, в соответствии с письмом Росреестра от 7 мая 2010 г. № 14-20-1143-1/10 «О государственной регистрации права собственности на

общее имущество в многоквартирном доме и о государственной регистрации договора управления многоквартирным домом» регистрация прав на жилое или нежилое помещение неразрывно связана с регистрацией права общей долевой собственности на общее имущество МКД.

Таким образом, в отношении жилого помещения проводится государственная регистрация перехода права собственности, ограниченных вещных прав, ограничений и обременений, а также некоторых сделок с жилыми помещениями. Кроме этого, проводится учет самих жилых помещений, например, государственный кадастровый учет. Но здесь следует задать вопрос о том, какие вещные права на жилые помещения требуют проведения государственной регистрации. Ст. 8.1 ГК РФ при буквальном прочтении не дает основания полагать, что требование о государственной регистрации распространяется исключительно на вещные права, и что под её требования не могут попадать обязательства.

Ст. 131 ГК РФ содержит требование о регистрации вещных прав на жилое помещение, но также предусматривает регистрацию их ограничений, но не называет виды ограничений. Действующим законодательством предусмотрен широкий перечень таких вещных прав и их ограничений, так какие из них подлежат регистрации, а какие нет?

Права, отнесенные к вещным, могут быть зарегистрированы, а могут и нет:

Во-первых, право собственности, которое подлежит государственной регистрации, кроме некоторых исключений, таких как: ранее возникшие права и права членов кооперативов, выплативших взнос. При этом, право собственности члена кооператива возникает именно с момента выплаты паевого взноса.

Во-вторых, права членов семьи собственника, равно как и бывших членов семьи собственника, так и права членов семьи бывшего собственника возникают вне зависимости от государственной регистрации. В некоторых случаях, это может оказать влияние на интересы третьего лица, например,

нанимателя, который получил возможность владеть и пользоваться жилым помещением, но в нем оказалось, что проживает член семьи собственника. Право проживания лица, отказавшегося от приватизации, также не регистрируется, равно как и право проживания, полученное по договору содержания с иждивением.

В-третьих, право пользования, полученное по завещательному отказу, может быть зарегистрировано, а может и не быть таковым.

В-четвертых, право безвозмездного пользования жилым помещением не подлежит регистрации.

Права, не отнесенные к вещным, но для которых характерно наличие следования, и требующие государственной регистрации:

Во-первых, регистрация обременения права собственности при заключении договора найма жилого помещения (аренды), найма жилых помещений в жилищном фонде социального использования, заключенные на срок не менее одного года, но для договора социального найма подобные правила не установлены.

Во-вторых, обременение на основании договора о залоге (ипотеки).

Основная проблема института государственной регистрации заключается в том, что остаются незащищенными права покупателей жилых помещений, обремененных тем или иным вещным правом, не требующим внесения записи в ЕГРН.

Конституционный Суд Российской Федерации несколько раз поднимал вопрос о незащищенности покупателя обремененного таким правом жилого помещения. В литературе отмечается, что проблема может быть решена путем внесения в закон о регистрации недвижимости требования о регистрации ограниченных вещных прав пользования жилым помещением, в том числе, полученного в домах ЖСК [7].

Часто сделки с жилыми помещениями требуют нотариального удостоверения, целью которого является проверка чистоты сделки, в соответствии с Основами законодательства РФ о нотариате [27].

Нотариальное удостоверение сделок с жилыми помещениями требуется в установленных законом случаях, среди которых:

- договор залога, по условиям которого допускается взыскание во внесудебном порядке по исполнительной надписи;
- наследственный договор;
- предварительный договор в отношении жилого помещения, если основной договор требует нотариального удостоверения на основании ст. 429 ГК РФ. Указанное правило, например, в силу ст. 42 Закона о государственной регистрации недвижимости применяется к сделкам с долями в праве общей собственности на жилое помещение;
- брачный договор и соглашение о разделе совместно нажитого имущества;
- договоры дарения жилого помещения, заключенные между физическими лицами и договоры ренты;
- сделки по отчуждению и договоры ипотеки долей в праве общей собственности, кроме некоторых случаев, например, сделок, по которым все доли отчуждаются по одной сделке;
- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (ст. 54 Закона о государственной регистрации).

Если сторона уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности, то другая сторона может обратиться в суд на основании ст. 165 ГК РФ. Суд выносит решение о регистрации перехода права собственности.

Убытки, возникшие в результате задержки регистрации, возмещаются виновной стороной. Если не соблюдена форма сделки с жилым помещением, то если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения сделки, суд по требованию исполнившей сделку стороны вправе признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется.

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Таким образом, действующим законодательством закреплены вещные права, а также ограниченные вещные права, и не отнесенные законодателем к вещным, но обладающие свойством следования, права на жилые помещения. Специфичность жилого помещения как объекта права собственности заключается в том, что действующим законодательством устанавливаются пределы и ограничения права собственности на жилое помещение, как общего, так и специального характера, но действующее законодательство в этой сфере сложно назвать эффективным.

Также существует проблема подмены коммерческим наймом предоставления гостиничных услуг. По мнению автора, она вызвана крайней неточность формулировок и отсутствием четких критериев дифференциации рассматриваемых категорий.

Глава 3 Особенности сделок с жилыми помещениями

3.1 Особенности сделок по отчуждению жилых помещений

Жилые помещения могут отчуждаться по таким сделкам, как договор купли-продажи, договор ренты или пожизненного содержания с иждивением, договор дарения или мены, а также в результате приватизации. Каждое основание отчуждения имеет специфику.

Договор купли-продажи жилого помещения представляет собой соглашение, по которому одна сторона продает в собственность жилое помещение другой стороне, за которое последняя должна оплатить установленную этим соглашением денежную сумму. Закон устанавливает необходимость совершения договора в письменной форме, которая может быть простой или нотариальной. Регистрация договора не проводится. Договор купли-продажи жилого помещения в ГК РФ в качестве отдельного вида не выделяется. Специальные нормы, закрепляющие особенности регулирования такого договора закреплены в параграфе 7 главы 30 ГК РФ, при отсутствии необходимой нормы – применяются общие положения, содержащиеся в параграфе 1 главы 30 ГК РФ [10]. Несмотря на это, некоторые особенности договора купли-продажи жилого помещения все-таки выделить можно. Существенные условия такого договора отличаются некоторой спецификой. Так, к существенным условиям договора купли-продажи жилого помещения относятся: предмет (ст. 554 ГК РФ), цена (ст. 555 ГК РФ), условия, по которым стороны должны достичь соглашения (ст. 432 ГК РФ), перечень лиц, за которыми сохранено право пользования отчуждаемым по договору жилым помещением (ст. 558 ГК РФ).

Нотариальное удостоверение обязательно в следующих случаях:

- когда по договору продается доля в общей собственности (за исключением случая, когда доли продают все участники по одной сделке);

- для договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, заключенного в интересах наследников доверительным управляющим наследственным имуществом;
- продажи жилья на условиях опеки или гражданами, ограниченными в дееспособности.

Договор считается заключенным с момента его подписания, переход права собственности на отчуждаемое жилое помещение подлежит государственной регистрации (ст.131, п.2 ст.8.1, п.2 ст.223, п.1 ст.551 ГК РФ). Право собственности на жилое помещение возникает у покупателя в момент такой регистрации. Даже если стороны исполняют договор купли-продажи жилого помещения до государственной регистрации, то это не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Покупатель не сможет распоряжаться жилым помещением. Сторона договора после его заключения не может недобросовестно ссылаться во взаимоотношениях с контрагентом на отсутствие в ЕГРН записи о переходе права собственности, о чем упоминается в п. 3 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25.

Жилое помещение передается по передаточному документу, но для регистрации перехода права собственности его наличие не обязательно, поскольку передача может состояться как до, так и после регистрации. В этом плане показателем следующий пример, в котором Верховный Суд РФ разбирался в законности перехода права собственности при передаче квартиры по передаточному акту без её фактической передачи. Суть спора заключалась в признании торгов и заключенного по их результатам договора купли-продажи квартиры недействительным, но судебная коллегия ВС РФ посчитала, что права фактического владельца были нарушены не самими фактом проведения торгов и заключением договора с победителем торгов, а безосновательной регистрацией права собственности последнего. Суд пришел к такому выводу на основании того, что стороны составили намеренно недостоверный передаточный акт, которым исключили из

юридического состава регистрации права собственности фактическую передачу квартиры, и как следствие, право собственности лица, купившего квартиру с торгов, не возникло. В силу ст. 549 ГК РФ основной обязанностью продавца жилого помещения является передача имущества покупателю в собственность. Ст. 556 ГК РФ предусматривает, что такая передача оформляется передаточным актом или иным документом. Продавец считается выполнившим свое обязательство после вручения имущества и подписания акта. Иное может быть предусмотрено договором или законом. В силу закона передача жилого помещения осуществляется до государственной регистрации перехода имущественного права. Эта норма имеет диспозитивный характер, и стороны могут предусмотреть иной порядок передачи. Так, можно указать в договоре условие о том, что исполнение обязанности по передаче жилого помещения не влияет на переход права собственности [25].

Требования к качеству товара, содержащиеся в ГК РФ, можно применить и к жилому помещению: если требования к качеству отсутствуют в договоре, то продавец обязан передать жилое помещение, пригодное для цели, ради которой оно обычно используется. Если жилое помещение не отвечает признакам жилья, то применяется ст. 475 ГК РФ. В этом случае покупатель вправе отказаться от исполнения договора и может требовать возврата денег [26]. Заключение договора купли-продажи жилого помещения в некоторых случаях требует получение согласия (разрешения) третьего лица: органа опеки и попечительства (ст. 292 ГК РФ), супруга (ст. 35 СК РФ), родителей, усыновителей, попечителей (ст. 26 ГК РФ).

Жилое помещение может быть отчуждено и по договору дарения. В связи с принятием после 22 февраля 2022 года международных санкций против РФ, необходимо помнить о том, что ряд ограничений установлен для сделок с недвижимым имуществом, в частности, запрещены сделки, совершаемые в пользу лиц, находящихся под санкциями. В остальном, к дарению жилого помещения применяются нормы ГК РФ о дарении. Так,

дарение между коммерческими организациями запрещено (п.4 ст. 575 ГК РФ), за исключением сделок между основными и дочерними обществами. Такой вывод можно сделать исходя из содержания абзацев 2,3 пп.11 п.1 ст. 251 НК РФ, в котором упоминается безвозмездная передача имущества от контролирующей организации к подконтрольной организации без каких-либо исключений, касающихся статуса коммерческих организаций. Здесь имеется некоторое противоречие между указанной нормой НК РФ и нормой запретом, содержащейся в ст. 575 ГК РФ. Правильнее даже будет сказать, что передача жилого помещения от основного общества дочернему обществу не обязательно является договором дарения, а может быть обусловлено экономическими отношениям, сложившимися между ними. Указанный вывод следует из Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 04.12.2012 № 8989/12 по делу № А28-5775/2011-223/12, в котором суд указал, что не всегда сделки по передаче имущества без встречного представления могут быть квалифицированы как дарение.

Граждане могут получить жилые помещения по договору дарения, особенностью которого является его безвозмездность. Получение вознаграждения в таком случае делает договор притворной сделкой. Дарение жилого помещения может быть оформлено и как обещание дарения, если будет оформлено в соответствующей форме и явно выражать такое намерение. Договор дарения заключается в письменной форме, а передача жилого помещения осуществляется путем вручения правоустанавливающих документов. С 13 января 2025 года договор дарения между гражданами требует нотариального удостоверения. Действующим законодательством установлены ограничения на дарение жилых помещений: запрет дарить жилое помещение, принадлежащее малолетним и недееспособным, их представителями; запрет дарить жилое помещение гражданами, находящимися в социальных организациях, супругами и родственниками таких граждан, работникам таких социальных организаций; запрет заключать договор дарения между некоторыми государственными служащими в связи с

исполнением служебных обязанностей; запрет дарения между коммерческими организациями.

Жилое помещение, находящееся в общей совместной собственности, можно подарить с согласия всех сособственников при соблюдении правил ст. 253 ГК РФ. Закон допускает отмену и отказ от дарения. На договор дарения жилого помещения не распространяется правило, приведенное в ст. 558 ГК РФ, в связи с чем, в договор дарения можно не включать положения об обременении правом пользования. Обладатели такого права не утрачивают его в связи с переходом права собственности на жилое помещение к иному лицу [6]. Хотя в судебной практике высказывается мнение, что такое условие может быть согласовано сторонами исходя из принципа свободы договора [20]. Также стоит не забывать о том, что договор дарения может предусматривать право дарителя проживать в помещении, но указанное условие может препятствовать государственной регистрации перехода права собственности. Если в договоре будет указано, что даритель сохраняет право пользования, то такая формулировка не препятствует регистрации, а если будет указано, что право пользования предоставлено, то регистрационные действия проведены не будут [29].

Передача жилого помещения оформляется актом, выполняющим функцию передаточного акта, либо условие о том, что договор имеет силу передаточного акта, включается в текст договора. До передачи дара одаряемый может отказаться от его принятия, это влечет расторжение договора дарения жилого помещения. В судебной практике встречаются решения, в которых указывается на возможность расторжения договора дарения и после передачи дара по соглашению сторон [39]. Хотя более широко представлен иной подход. В соответствии с ним, договор дарения нельзя расторгнуть после его исполнения [21]. Даже отсутствие доказательств передачи имущества не влияет на признание договора исполненным, если проведена регистрация перехода права собственности, а текст договора содержит положение об исполнении договора в момент его

заклучения. Уклонение дарителя от регистрации перехода права собственности является основанием применения п. 3 ст. 551 ГК РФ – одаряемый получает право обратиться с иском о принудительной регистрации. При этом, требование будет удовлетворено если фактическая передача жилого помещения состоялась. Если осуществляется дарение жилого дома, то нужно учитывать, что жилой дом отчуждается только вместе с земельным участком, на котором он расположен, за исключением случаев, когда: часть дома не может быть выделена вместе с частью участка под ним; участок под жилым домом изъят из оборота.

Еще одним основанием отчуждения жилого помещения является договор мены, по которому стороны обязуются передать друг другу одно жилое помещение в обмен на другое. К договору мены применяется глава 30 ГК о купле-продаже, если это не противоречит главе 31 ГК РФ и существу мены (ст. 567 ГК РФ). К договору мены жилых помещений применяются также нормы жилищного и земельного законодательства. Договор мены жилого помещения имеет ряд существенных условий, без которых он является незаключенным:

- условие о предмете (местонахождение, адрес, площадь, этажность и иные данные);
- условие о цене передаваемых объектов недвижимости. Хотя в судебной практике есть решения, согласно которым указание на равноценность обмениваемых жилых помещений без указания конкретной цены каждого из них соответствует ст. 568 ГК РФ и не влечет незаключенность или недействительность договора [43];
- перечень лиц, сохраняющих право пользования жилыми помещениями;
- условия, по которым стороны должны достигнуть соглашения.

Договор мены жилых помещений должен быть заключен в письменной форме, причем её несоблюдение влечет недействительность договора. Если договор мены жилыми помещениями является сделкой на условиях опеки,

сделкой с долями или с ипотекой, то требуется его нотариальное удостоверение. Право собственности при мене жилыми помещениями возникает у стороны в момент регистрации, даже если другая стороны не произвела регистрацию перехода своего права. Передача жилых помещений осуществляется на основании передаточного акта. Обмен жилыми домами осуществляется вместе с передачей прав на земельные участки, на которых они расположены. При заключении договора мены доли в праве общей собственности на жилое помещение действуют правила о преимущественном праве собственников, и по общему правилу, такие сделки должны пройти процедуру нотариального удостоверения.

Жилое помещение может быть отчуждено по договору ренты. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением. Договор ренты требует нотариального удостоверения.

Если жилое помещение передается бесплатно, то к такому договору применяются нормы о дарении, а если за плату – то нормы о купле-продаже, Размер ренты считается эквивалентом переданного жилого помещения. Рента является обременением жилого помещения. При отчуждении плательщиком ренты жилого помещения, права плательщика передаются новому собственнику. Перед получателем ренты эти два лица будут отвечать солидарно при наличии такого условия в договоре. При отсутствии условия о солидарной ответственности, первоначальный плательщик будет нести субсидиарную ответственность вместе с основным должником.

Обязательство плательщика ренты по договору с передачей жилого помещения обеспечивается залогом в пользу получателя ренты, но может быть использован и иной способ обеспечения, например, страхование риска нарушения обязательства по выплате ренты. При неисполнении обязанности по выплате ренты, утрате обеспечения по обстоятельствам, не зависящим от получателя ренты, он вправе расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков. Просрочка выплаты ренты влечет уплату процентов за пользование чужими денежными средствами.

Жилое помещение можно также приватизировать. Указанное распространяется на жилые помещения, которые занимаются гражданами Российской Федерации на условиях договора социального найма в государственном, муниципальном жилищном фонде (статья 2 Закона о приватизации жилищного фонда). Жилые помещения (квартиры и комнаты), расположенные в общежитиях, аварийных домах, закрытых военных объектах, а также служебные жилые помещения (кроме некоторых, расположенных в сельской местности) приватизированы быть не могут. Право на приватизацию жилого помещения предоставлено гражданам РФ, причем согласие должны дать все совместно проживающие члены семьи. Жилое помещение передается либо в общую долевую собственность всех совместно проживающих лиц, либо в собственность одного из них. Действует заявительный порядок, заявление должно быть подписано всеми лицами, согласившимися на приватизацию, срок рассмотрения заявления – 2 месяца. Передача жилого помещения оформляется договором без уплаты государственной пошлины. В договор включаются все несовершеннолетние члены семьи, имеющие право пользования жилым помещением. Право собственности на жилое помещение возникает в момент регистрации в ЕГРН и внесения туда соответствующей записи. Гражданин получает договор передачи жилого помещения и выписку из ЕГРН.

Таким образом, жилое помещение может быть передано по нескольким видам сделок, каждая из которых имеет свои особенности и существенные

условия, определяемые спецификой передаваемого объекта. Как правило, основной обязанностью лица, отчуждающего жилое помещение, является фактическая передача имущества другой стороне. Такая передача оформляется передаточным актом или иным документом. Лицо, отчуждающее имущество, считается выполнившим свое обязательство после вручения имущества и подписания акта. Иное может быть предусмотрено договором или законом.

3.2 Особенности сделок по передаче отдельных прав на жилые помещения

Объектом сделок может быть не только жилое помещение, но и некоторые права на него. В частности, может быть передано право пользования, владения и пользования жилым помещением по договорам аренды, найма и безвозмездного пользования. Рассмотрим их особенности, вызванные спецификой объекта – жилого помещения.

Жилое помещение может быть передано, как по договору аренды, так и по договору найма, но только для проживания граждан, с той лишь разницей, что по договору аренды арендатором будет юридическое лицо, а по договору найма нанимателем – физическое лицо. С учетом установленных законодательством запретов, изученных в предыдущих главах работы, жилое помещение не может передаваться в аренду для использования в предпринимательской деятельности и в иных целях, не связанных с проживанием граждан. Такой договор является недействительной сделкой по основанию, указанному в ст. 168 ГК РФ, то есть сделкой, нарушающей закон, и такая сделка является оспоримой. Также, такая сделка может повлечь привлечение собственника к гражданско-правовой ответственности – лицо могут лишить права собственности (ст. 287.7 ГК РФ). Но жилое помещение может быть использовано в качестве юридического адреса организации,

поскольку это не нарушает интересы других лиц и возможно с согласия собственника [42].

В отношении договора аренды жилых помещений действующее законодательство не содержит специальных норм, кроме указания на ограничения использования, поэтому к таким договорам применяются общие положения об аренде, а также правила об аренде зданий и сооружений:

- заключение в письменной форме (ст. 651 ГК РФ),
- передача объекта аренды на основании передаточного документа (ст. 655 ГК РФ), но также возможно подтверждение передачи иным способом (уплатой арендной платы) [4];
- договор со сроком действия не менее 1 года требует государственной регистрации. Если стороны согласовали в соответствующей форме все необходимые условия договора, объект аренды передан арендатору и им принят, то считается, что стороны связали себя соответствующим обязательством, которое они должны будут исполнить [42].

Что касается существенных условий договора аренды жилого помещения, что здесь можно отметить следующее:

- для согласования предмета договора аренды жилого помещения, необходимо указать его индивидуальные характеристики, при их отсутствии договор считается незаключенным;
- согласование размера арендной платы в письменной форме является обязательным условием признания договора заключенным [48]. При этом правило о восполнении условия о цене договора, закрепленное п. 3 ст. 424 ГК РФ, к рассматриваемому договору не применяется;
- сторона, принявшая исполнение, не может требовать признания договора незаключенным.

Еще одним основанием передачи правомочий владения и пользования в отношении жилого помещения за плату является договор найма. В действующей редакции части второй ГК РФ договору найма посвящена глава

35, при этом договор найма не является видом договора аренды, а представляет собой отдельную правовую форму. От договора аренды договор найма жилого помещения отличается предметом (объектом), субъектным составом, формой и сроками заключения.

По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие непотребляемые вещи. Буквальное толкование приведенных понятий позволяет увидеть разницу в объектах договоров: в договоре найма это жилое помещение, а в договоре аренды – вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Жилое помещение может быть объектом аренды только в исключительных случаях.

Что касается субъектного состава, то со стороны наймодателя и арендодателя могут выступать любые субъекты, обладающие правосубъектностью. Нанимателем может выступать только гражданин, а арендатором – только юридическое лицо.

Что касается формы договора, то и в первом, и во втором случае она письменная, только в отношении договора аренды несоблюдение письменной формы влечет его недействительность, а в отношении договора найма – нет. Договор аренды жилого помещения на срок не менее года подлежит государственной регистрации (такой вывод можно сделать из расширительного толкования п.2 ст.651 ГК РФ). В отношении договора найма жилого помещения регистрируется только ограничение (обременение)

права собственности на такое помещение, возникающее из этого договора, заключенного на срок не менее 1 года (ст. 674 ГК РФ). Сроки договоров также разные. Договор аренды может заключаться как на определенный, так и на неопределенный срок. Отсутствие условия о сроке означает заключение договора на неопределенный срок. Максимальный срок договора коммерческого найма составляет 5 лет, и при отсутствии в договоре срока его заключения, срок действия считается равным 5.

Сложным моментом в действующем регулировании договора коммерческого найма жилого помещения является ограничение права наймодателя не его расторжение. Если быть более точным, то в ГК РФ отсутствуют основания досрочного расторжения договора найма в отношении нанимателя, который не допускает нарушения договора, а также если жилое помещение пригодно для проживания. Ст. 687 ГК РФ предусматривает право наймодателя на расторжение договора только в судебном порядке, если наниматель совершает существенное нарушение договора. К таким существенным нарушениям относятся: невнесение платы при указанных в ст. 687 ГК РФ обстоятельствах, разрушение и порча жилого помещения или использование его не по назначению со стороны нанимателя и лиц, за которых он отвечает, систематическое нарушение прав третьих лиц, например, соседей. В случае непригодности помещения для проживания, договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из сторон. Но даже в таких случаях, законом закреплено два варианта развития событий, каждый из которых может занимать длительное время, а наймодатель вынужден будет находиться в договорных отношениях с нанимателем:

Во-первых, суд может предоставить нанимателю год на исправление существенного нарушения;

Во-вторых, если будет вынесено решение о расторжении договора, то может быть предоставлена отсрочка исполнения еще на один год. Ко всему прочему, при расторжении договора найма необходимо в обязательном

порядке соблюдать досудебный претензионный порядок. В свою очередь, наниматель имеет право отказаться от договора в любое время, предупредив наймодателя за три месяца (п.1 ст. 687 ГК РФ).

На сегодняшний день в практике заключения договоров найма жилого помещения встречаются договоры, в которые включаются условия о праве наймодателя расторгнуть договор, предупредив об этом нанимателя [53]. Судами по спорам в таких случаях констатируется, что ст. 687 ГК РФ не содержит запрета на такое расторжение [32]. Тем не менее, такая позиция в корне не верна, поскольку такое условие противоречит закону, а именно, ст. 310 ГК РФ о недопустимости одностороннего отказа от исполнения обязательства. В ней указано, что в случае, если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами, право на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором лишь стороне, не осуществляющей предпринимательской деятельности, за исключением случаев, когда законом или иным правовым актом предусмотрена возможность предоставления договором такого права другой стороне. Исходя из этого, положение договора о возможности расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе наймодателя является недействительным на основании ст. 168 ГК РФ.

По нашему мнению нормы, закрепляющие порядок и основания расторжения договора найма нуждаются в реформировании исходя из следующего посыла: наймодатель должен получить право одностороннего расторжения договора по основаниям, указанным в законе, перечень которых носит исчерпывающий характер. В указанный перечень оснований одностороннего отказа от исполнения договора найма жилого помещения необходимо включить:

- невнесение платы за пользование. При этом указанный в законе срок в 6 месяцев необходимо сократить до трех;

- невнесение платы за содержание, коммунальные услуги, текущий и капитальный ремонт, если указанные обязанности возложены на нанимателя;
- уничтожение, разрушение, порча, нецелевое использование жилого помещения или общего имущества;
- нарушение прав третьих лиц (соседей), существенное или систематическое, со стороны нанимателя и лиц, за которых он несет ответственность.

Для того, чтобы защитить интересы нанимателя можно предусмотреть в действующем законодательстве обязанность наймодателя предупреждать о немотивированном расторжении договора за два месяца, а также закрепить принцип «зеркальности» в отношении права нанимателя на односторонний отказ от исполнения договора.

Еще одним договором, объектом которого может стать жилое помещение – это договор безвозмездного пользования имуществом, который имеет некоторые особенности. Собственник вправе передать жилое помещение как физическому, так и юридическому лицу с одним ограничением – жилое помещение должно использоваться для проживания граждан. В свою очередь, ссудополучатель, если он управомочен собственником, может передать имущество также по договору ссуды или найма с одним исключением: коммерческая организация не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля. Существенным условием договора ссуды жилого помещения, без согласования которого договор не будет считаться заключенным – это условие о предмете. В случае с жилым помещением указываются сведения, индивидуализирующие такое помещение. Договор не подлежит государственной регистрации. Ссудополучатель обязан поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на ее

содержание, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования. С ссудополучателем может быть заключено соглашение о возмещении стоимости коммунальных услуг [41]. Обязанности собственника жилого помещения, предусмотренного ст. 30 ЖК РФ несет ссудодатель, поскольку заключение договора ссуды не освобождает его как собственника от их несения.

Таким образом, жилое помещение может быть передано по нескольким видам сделок, каждая из которых имеет свои особенности и существенные условия, определяемые спецификой передаваемого объекта. Как правило, основной обязанностью лица, отчуждающего жилое помещение, является фактическая передача имущества другой стороне. Такая передача оформляется передаточным актом или иным документом. Лицо, отчуждающее имущество, считается выполнившим свое обязательство после вручения имущества и подписания акта. Иное может быть предусмотрено договором или законом. Жилое помещение в силу особой социальной значимости, имеет особенность – служит целям реализации жилищных потребностей граждан. В силу этой особенности законодателем предъявляются особые требования к сделкам с жилыми помещениями, среди которых: требования к жилым помещениям, включение в договор условий об обременениях, государственная регистрация некоторых сделок, регистрация перехода права собственности и некоторых ограниченных вещных прав.

Заключение

Проведенное исследование позволило сформулировать ряд выводов и выявить ключевые проблемы правового режима жилых помещений как объектов гражданских прав.

Во-первых, исчерпывающий перечень жилых помещений дан в ст. 16 ЖК РФ, где названы: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Однако, с точки зрения автора, указание комнаты как отдельного вида жилого помещения представляется некорректным. Изолированная комната не может рассматриваться как полноценный объект для постоянного проживания ввиду отсутствия необходимых вспомогательных помещений. Возникает вопрос о правовом статусе комнаты как объекта гражданских прав. Автор приходит к выводу, что комната может быть признана объектом гражданских прав только в случае, если ее выделение в качестве самостоятельного объекта не влечет утраты основных признаков жилого помещения.

Также, по мнению автора, часть жилого дома или квартиры являются объектами жилищных прав, о чем прямо указано в жилищном законодательстве, их можно отчуждать и приобретать, но возникновение вещных прав одновременно на целую квартиру или дом и на их части невозможно. Прежде нужно перевести их в самостоятельный объект гражданских прав. Этому предшествует раздел в установленном законом порядке. Раздел жилого дома ведет к появлению самостоятельного объекта права собственности. Такой раздел предполагает сохранение всех указанных ранее признаков жилого помещения. Автор согласился с точкой зрения авторов, которые считают ошибкой законодателя включение в перечень жилых помещений их частей, поскольку они не могут полностью удовлетворить потребности проживающих в них лиц. Стоит отметить и то обстоятельство, что правовой режим части жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав не совпадает: в первом случае создается

новый объект гражданских прав, а старый прекращает свое существование, а во втором появление нового объекта не влечет прекращение первоначального. При этом часть дома или квартиры не подлежит повторному кадастровому учету, но может быть индивидуализирована путем указания на помещение или здание, частью которого она является.

Во-вторых, право собственности на жилое помещение включает в себя три правомочия: владение, пользование и распоряжение. При реализации этих правомочий собственник должен учитывать установленные запреты и ограничения. В зависимости от формы и правового режима собственности на жилое помещение, содержание и распоряжение имуществом могут иметь свои особенности. Право собственности на жилье не ограничено по времени, однако его переход и возникновение подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

В-третьих, действующее законодательство закрепляет как ограниченные вещные права, так и права, обладающие свойством следования, но не отнесенные к вещным. К таким правам относятся: право пользования, предоставленное члену семьи и бывшему члену семьи собственника, а также члену семьи бывшего собственника; право пользования по завещательному отказу; право пользования в силу договора содержания с иждивением; право пользования, полученное в результате отказа от приватизации. В действующем законодательстве также закрепляются: право на общее имущество многоквартирного дома и коммунальной квартиры; право члена кооператива при выплате паевого взноса; права собственника на вселение несовершеннолетних детей к родителям; права собственника при изъятии земельного участка и при реновации. Жилое помещение также может находиться в оперативном управлении или хозяйственном ведении.

В-четвертых, жилое помещение является объектом обязательственных правоотношений. Специфика жилого помещения заключается в возможности его использования как в сделках по передаче отдельных прав на жилые

помещения, так и в сделках по передаче самих жилых помещений. В качестве обнаруженных в этой части коллизий можно отметить, например, возникающие при регулировании безвозмездных сделок с жилыми помещениями, например, дарения.

Так, дарение между коммерческими организациями запрещено (п.4 ст. 575 ГК РФ), за исключением сделок между основными и дочерними обществами. Такой вывод можно сделать исходя из содержания абзацев 2,3 пп.11 п.1 ст. 251 НК РФ, в котором упоминается безвозмездная передача имущества от контролирующей организации к подконтрольной организации без каких-либо исключений, касающихся статуса коммерческих организаций. Здесь имеется некоторое противоречие между указанной нормой НК РФ и нормой запретом, содержащейся в ст. 575 ГК РФ. Автор пришел к выводу, что передача жилого помещения от основного общества дочернему обществу не обязательно является договором дарения, а может быть обусловлена экономическими отношениям, сложившимися между ними.

Несмотря на приоритетное значение жилья в жизни каждого гражданина, действующее жилищное и гражданское законодательство содержит ряд пробелов и проблемных аспектов. Среди них можно выделить отсутствие общего для всех отраслей права понятия «жилище» и его соотношения с категорией «жилое помещение», а также пробелы в правовом регулировании статуса жилого помещения.

В контексте анализа правового регулирования использования жилых помещений, необходимо рассмотреть противоречия и неоднозначности, присутствующие в различных нормативно-правовых актах.

В частности, статья 17 ЖК РФ устанавливает запрет на размещение в жилых помещениях промышленных производств, гостиниц и осуществление миссионерской деятельности. Но в ст. 288 ГК РФ уже несколько по-иному сформулированный запрет: размещение в жилых домах промышленных производств не допускается, а в жилом помещении допустимо размещать предприятия и учреждения только после их перевода в нежилой фонд. Такие

разночтения в законодательстве создают правовую неопределенность и допускают неоднозначное толкование норм. В результате, несмотря на установленные ограничения, в практике встречаются случаи размещения производств и осуществления миссионерской деятельности в жилых домах. Аналогично, проблема подмены гостиничных услуг коммерческим наймом жилых помещений обусловлена недостаточной четкостью формулировок и отсутствием четких критериев для дифференциации этих понятий.

Еще одной проблемой являются возникающие сложности при реализации права собственности на жилые помещения, приобретенные за счет средств материнского (семейного) капитала. Для повышения правовой определенности предлагается толкование норм, согласно которому получатель сертификата должен оформлять жилое помещение в общую долевую собственность с учетом принципа равенства долей на материнский капитал.

Кроме того, необходимо внести изменения в законодательство о государственной регистрации недвижимости. В частности, предлагается дополнить пункт 72 Приказа Федеральной службы государственной регистрации «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости» указанием на запрет отчуждения жилого помещения без выделения доли.

Основная проблема института государственной регистрации права собственности на жилое помещение заключается в незащищенности прав покупателей жилых помещений, обремененных вещными правами, не требующими внесения записи в ЕГРН. В связи с этим, предлагается расширить перечень ограниченных вещных прав на жилые помещения, требующих государственной регистрации.

Законодатель уже предпринимает шаги в этом направлении. С 1 сентября 2025 года вступают в силу изменения, внесенные в Закон о регистрации недвижимости Федеральным законом от 26.12.2024 года № 482-ФЗ. Согласно этим изменениям, в ЕГРН будут включаться сведения о членах

семьи (в том числе бывших) собственника жилого помещения, право собственности на которое возникло в результате приватизации или в связи с полной выплатой паевого взноса членом жилищного или жилищно-строительного кооператива. Эти меры направлены на защиту прав всех заинтересованных сторон и обеспечение прозрачности сделок с жилыми помещениями.

В заключении отметим, что значение жилого помещения как объекта гражданских прав для гражданского оборота заключается в том, что жилое помещение выступает значимым материальным благом, которое является объектом различных правовых сделок и вещных прав. Жилое помещение занимает значимое место не только в системе личных ценностей человека и материальных благ, но и в системе общественных ценностей, являясь частью национального богатства и основой воспроизводства рабочей силы и роста человеческого потенциала.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Апелляционное определение Московского городского суда от 18.11.2019 по делу № 33-51116/2019 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/311416127/paragraph/27:0>.
2. Апелляционное определение Московского городского суда от 28.10.2020 по делу № 33-413537/2020, 2-4573/2019 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/317069024/paragraph/1/>.
3. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 8 октября 2019 г. по делу № 33-9377/2019 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/310734091/paragraph/1/>.
4. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 декабря 2019 г. по делу № 33-44296/2019 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/311963532/paragraph/1/>.
5. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 25 апреля 2023 г. по делу № 33-6110/2023 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/333447480/paragraph/1/>.
6. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 16.11.2022 по делу № 33-11003/2022 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/331008345/paragraph/1/>.
7. Бандо М.В. О достоверности сведений ЕГРН о жилых помещениях // Российский юридический журнал. 2017. № 3. С. 193-199.
8. Бандо М.В. Пределы права собственности на жилые помещения и возможность заключения договоров краткосрочного найма жилых помещений // Закон. 2023. № 3. С. 78-89.
9. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/

10. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. Часть 2 (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 января 1996 г. № 5. ст. 410.

11. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Часть 1 (ред. от 13.12.2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

12. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2024г.) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

13. Закон РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-І «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета Российской Федерации от 12 августа 1993 г., № 32, ст.1227.

14. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 28.12.2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

15. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ (ред. 03.02.2025) // Российская газета от 31 декабря 2001 г. № 256.

16. Кочанова Т. Выселение собственника за долги. Судебная перспектива // Жилищное право. 2023. № 5. С. 5-11.

17. Наземцев Д.М. К вопросу о выявлении правовой природы обязательства об оформлении в общую собственность жилого помещения, приобретенного (построенного, реконструированного) за счет средств материнского (семейного) капитала // Семейное и жилищное право. 2022. № 5. С. 35-40.

18. Обзор судебной практики Верховного суда РФ № 2 (2022), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12.10.2022 // <https://internet.garant.ru>.

19. Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22 июня 2016 г.) // <https://internet.garant.ru>.

20. Определение Восьмого КСОЮ от 25.01.2024 по делу № 8Г-28816/2023 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/338195186/paragraph/1:0>.

21. Определение Девятого КСОЮ от 09.11.2022 по делу № 8а-10165/2022 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/331843384/paragraph/1/>.

22. Определение Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2015 г. № 990-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Погарского Вадима Александровича на нарушение его конституционных прав частью 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации» // <https://internet.garant.ru>.

23. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 15 июня 2021 г. № 49-КГ21-13-К6 // URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-15062021-n-49-kg21-13-k6/>.

24. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14.03.2023 № 19-КГ22-44-К5 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/406642849/paragraph/1/>.

25. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20.08.2020 № 305-ЭС19-3996(6) по делу № А40-109856/2017 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/74545869/paragraph/1/>.

26. Определение Верховного Суда РФ от 14.02.2017 № 18-КГ16-187 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/71621134/paragraph/1/>.

27. Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-I // (ред. от 28.12.2024) // Российская газета от 13 марта 1993 г.

28. Пация Т.М. Критерии отнесения помещения к категории жилых и проблема апарт-отелей // Семейное и жилищное право. 2019. № 4. С. 44- 48.

29. Письмо Росреестра от 27.07.2023 № 14-6723-ТГ/23 // <https://internet.garant.ru>.

30. Пожидаев В.Е. Многоквартирный дом как объект права собственности: основные подходы и проблемы правового статуса // Право и политика. 2018. № 8. С. 140 - 145.

31. Постановление АС Северо-Западного округа от 04.10.2021 № Ф07-12150/21 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/41373747/paragraph/1/>.

32. Постановление Девятого ААС от 05.06.2023 № 09АП-30494/23 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/65681168/paragraph/1/>.

33. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2022 № 10АП-9886/2021 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/65114911/paragraph/1/>.

34. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14.04.2008 № 7-П по делу о проверке конституционности абз. 2 ст. 1 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // <https://internet.garant.ru>.

35. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 23.03.2023 № 9-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П.Е. Бахирева» // <https://internet.garant.ru>.

36. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // <https://internet.garant.ru>.

37. Постановление Правительства РФ от 9 июля 2016 г. № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов» // Собрание законодательства Российской Федерации от 25 июля 2016 г. № 30 ст. 4914.

38. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 4 августа 2008 г. № КГ-А41/5629-08 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/5576379/paragraph/1/>.

39. Постановление Шестнадцатого ААС от 27.09.2022 № 16АП-2948/22 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/65273008/paragraph/1/>.

40. Постановление Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 31.08.2020 № 16-5634/2020 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/315708645/paragraph/1/>.

41. Постановление АС Восточно-Сибирского округа от 18.10.2021 № Ф02-4535/21 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/37728597/paragraph/1/>.

42. Постановление АС Северо-Кавказского округа от 24.03.2020 № Ф08-6020/19 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/40777916/paragraph/1/>.

43. Постановление Пятнадцатого ААС от 15.07.2009 № 15АП-4568/2009 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/52847115/paragraph/1/>.

44. Приказ МЧС РФ № 288 «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»» // <https://internet.garant.ru>.

45. Резина Н.А., Иванова Л.В. Проблемы юридического оформления раздела индивидуального жилого дома // Вестник Омской юридической академии. 2018. № 4. С. 417-422.

46. Решение Верховного суда Республики Крым от 13.09.2017 по делу № 12-1049/2017 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/149104019/paragraph/3/>.

47. Решение Псковского городского суда Псковской области от 01.12.2020 по делу № 2-2986/2020 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/317917393/paragraph/1/>.

48. Решение Автозаводского районного суда г. Тольятти Самарской области от 08.06.2021 № 2-1072/2021 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/322361315/paragraph/1/>.

49. Российское гражданское право. В 2 т. Т. 2. Обязательственное право: Учебник / Отв. ред. Е.А. Суханов. 4-е изд., стер. Москва: Статут, 2015. 1208 с.

50. Сафонов А. Комментарий к постановлению КС РФ от 23 марта 2023 г. № 9-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 ЖК РФ в связи с жалобой гражданина П.Е. Бахирева» // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2023. Т. 8. Вып. 3. С. 34-40.

51. Смирнова И.А. К вопросу о правовом статусе многоквартирных домов как объектов жилищного права // Семейное и жилищное право. 2023. № 6. С. 28-33.

52. Сулова С.И. Диковенко К.В. Блокированный жилой дом как объект прав // Семейное и жилищное право. 2019. № 1. С. 42-45.

53. Терди Е.С., Асеев М.В. Концепция реформирования расторжения договора коммерческого найма жилого помещения // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. № 3. С. 85-114.

54. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (ред. от 28.12.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации от 17 июня 1996 г. № 25 ст. 2954.

55. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» // Парламентская газета от 31 июля 2008 г. № 47-49.

56. Федеральный закон от 26 сентября 1997 г. № 125-ФЗ (ред. от 28.12.2024) «О свободе совести и о религиозных объединениях» // Российская газета от 1 октября 1997 г. № 190.

57. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета от 31 декабря 2004 г. № 292.

58. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // Собрание законодательства Российской Федерации от 5 апреля 1999 г. № 14 ст. 1650.

59. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 23.12.2023) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства Российской Федерации от 4 января 2010 г. № 1 ст. 5.

60. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 28.12.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации от 20 июля 2015 г. № 29 (часть I) ст. 4344.

61. Формакидов Д.А. Вещное право проживания (монография). М.: «ИНФРА-М», 2018. 142 с.

62. Челноков Ю.Г. Подходы к определению момента возникновения и круга субъектов права собственности на жилое помещение, создаваемое либо приобретаемое по договору с использованием средств материнского капитала: в теории и на практике // Закон. 2021. № 1. С. 91-107.