

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 кафедры полностью)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль))

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Понятие жилого помещения и его виды

Студент

Е.С. Рязанова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

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

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти 2019

АННОТАЦИЯ

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что российский рынок недвижимости в современных условиях развивается достаточно быстро. При этом нельзя не заметить, что объем жилых помещений, составляет внушительную его часть. Современный гражданский оборот невозможно представить без таких объектов, как жилые помещения. Однако изучаемый объект представляется довольно сложным, как с теоретической, так и с практической точек зрения.

Цель данной работы - провести всестороннее исследование жилых помещений как объекта гражданского оборота на основе гражданского и жилищного права, изучить основные виды нежилых помещений, выявить их отличия, провести анализ гражданского законодательства, посвященных регулированию отношений, складывающихся при приобретении и осуществлении права собственности граждан на жилое помещение.

Для достижения поставленной цели было необходимо решить следующие задачи: определить понятие, виды и правовую природу жилых помещений; рассмотреть теоретические аспекты права собственности граждан на жилые помещения, а также проанализировать действующее законодательство, связанное с регулированием отношений, складывающихся при приобретении и осуществлении права собственности граждан; изучить отдельные виды жилых помещений

Структура работы включает в себя введение, две главы, подразделенные на пять параграфов, заключение и перечень используемых источников. Объем работы 50 страниц.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	7
1.1 Понятие, правовой режим жилого помещения и требования предъявляемые к жилому помещению.....	7
1.2. Пределы осуществления и ограничения права собственности на жилые помещения.....	18
1.3. Государственная регистрация прав на жилые помещения.....	25
ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	28
2.1 Жилой дом и квартира как отдельный вид жилых помещений.....	28
2.2. Части жилого дома и квартиры как отдельный вид жилых помещений..	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	43
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	46

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что российский рынок недвижимости в современных условиях развивается достаточно быстро. При этом нельзя не заметить, что объем жилых помещений, составляет внушительную его часть. Современный гражданский оборот невозможно представить без таких объектов, как жилые помещения. Однако изучаемый объект представляется довольно сложным, как с теоретической, так и с практической точек зрения.

Жилые помещения как объекты права собственности имеют особый правовой режим. Являясь недвижимостью, они, помимо этого, имеют строго определенное целевое назначение. Именно такой подход закона предопределен сохраняющимся дефицитом жилья и его высокой значимостью для населения Российской Федерации.

Конституция Российской Федерации провозгласила право граждан на жилище и обязавшей необходимые условия для реализации этого права. Право на жилище — одно из основных социально—экономических прав, образующих конституционно—правовой статус личности.

В науке вопросы, касающиеся жилого помещения, в настоящее время рассмотрены в ряде научных работ, в том числе это исследования таких авторов как: Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хорев А.А., Кузьмина И.Д., Макеев П.В., Сафонов А.В., Суханов Е.А., Чубаров В. В., Шершеневич Г.Ф., Щенникова Л. В.

Данные исследования придают жилым помещениям особое значение. Именно правильное понимание и регламентация данного института — необходимое условие для уяснения многих практических вопросов.

Закрепление теоретических выводов будет при необходимости сопровождаться материалами судебной практики.

Цель данной работы - провести всестороннее исследование жилых помещений как объекта гражданского оборота на основе гражданского и жилищного права, изучить основные виды нежилых помещений, выявить их отличия, провести анализ гражданского законодательства, посвященных регулированию отношений, складывающихся при приобретении и осуществлении права собственности граждан на жилое помещение.

Исходя из вышеуказанных целей, определены задачи данной работы:

1) определить понятие, виды и правовую природу жилых помещений;
2) рассмотреть теоретические аспекты права собственности граждан на жилые помещения, а также проанализировать действующее законодательство, связанное с регулированием отношений, складывающихся при приобретении и осуществлении права собственности граждан.

3) изучить отдельные виды жилых помещений

Объектом исследования являются правоотношения, возникающие в процессе возникновения, функционирования и развития жилых помещений.

Предметом исследования работы является действующее законодательство Российской Федерации, регулирующее возникновение, функционирование и развитие жилых помещений.

Методологическими основами исследования являются: сравнительно-правовой метод, диалектический, историко-правовой, системный, формально-логической, сравнительный и др.

Обоснование положений, выводов и рекомендаций, которые содержатся в работе, проводилось путем комплексного использования методов социально-правового исследования: исторического, юридического, статистического и логико-правового.

Нормативной базой работы были: гражданское законодательство Российской Федерации, жилищное законодательство Российской Федерации,

Конституция Российской Федерации¹, федеральные законы Российской Федерации, и материалы судебной практики.

Теоретической основой исследования были научные труды российских ученых в области гражданского права, а также другие литературные источники и материалы.

В данной работе проанализированы предлагаемые в научной литературе признаки жилого помещения. Также исследуются научные подходы к определению правового режима жилых помещений, способов приобретения жилых помещений. Делается акцент на недостаточном законодательном урегулировании отдельных видов жилых помещений и их характерных признаков. На основе гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации дается понятие жилого помещения, раскрываются основные требования, которым должно отвечать жилое помещение.

¹ Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 2.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1 Понятие, правовой режим жилого помещения и требования предъявляемые к жилому помещению

Под жилым помещением понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, пригодное для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам). Жилое помещение является видом жилища, обладающим своими отличительными признаками: изолированность; пригодность для проживания; соответствие установленным санитарным и техническим правилам, государственная регистрация в качестве объекта недвижимости.²

Выделяются следующие виды жилых помещений как объектов жилищных и гражданских правоотношений:

1) жилой дом, часть жилого дома, под которыми понимается индивидуально-определенное здание или его часть, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании ;

2) квартира, часть квартиры, под которыми понимается структурно обособленное помещение или его часть в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме 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;

² Кузьмина И.Д. Понятие жилого помещения// Российская юстиция. 2001. № 9. С. 17-19.

3) комната, под которой понимается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Поскольку жилое помещение способно быть объектом как жилищных, так и гражданских правоотношений, т.е. быть вещью, приобретение которой является целью участников экономического оборота, указанное имущество должно обладать индивидуализирующими признаками, чтобы субъекты имущественных отношений могли договориться относительно конкретного объекта сделки, в противном случае требование ст. 432 ГК РФ было бы невыполненным. К индивидуализирующим признакам жилого помещения относятся: вид жилого помещения; адрес местонахождения; кадастровый номер; площадь. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.³

Жилые помещения, относящиеся к жилому фонду индивидуального использования, могут принадлежать только частным лицам на праве собственности (физическим и юридическим лицам). При этом частные лица не могут иметь право собственности на жилые помещения, входящие в состав специализированного жилищного фонда, поскольку управление данной категорией объектов относится к специальной компетенции органов государственной и муниципальной власти. Все остальные жилые помещения могут принадлежать всем остальным. Единственным и не очевидным исключением являются жилые помещения социального использования, поскольку по праву частной собственности они могут принадлежать только юридическим лицам.

³ Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М., 2017. С. 98.

В действующей редакции Жилищного кодекса выделяются два основания для дифференциации видообразующих категорий объектов, относящихся к жилищному фонду.⁴

Первым основанием для классификации всех жилых помещений является целевое назначение объектов, входящих в состав жилищного фонда. На законодательном уровне выделяются: 1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, которые используются физическими и юридическими лицами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан либо предоставляются указанным субъектам на условиях безвозмездного пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение (или) в пользование, за исключением жилых помещений, входящих в состав иного жилого фонда.

Вторым основанием для классификации, а следовательно, для выделения видообразующих элементов является принадлежность по форме собственности. Иными словами, законодатель разделяет все жилые

⁴ Макеев П.В. К вопросу о понятии жилого помещения // Гражданин и право. 2017. № 7. С. 78-80.

помещения по принадлежности субъекту, т.е. по обладателю права собственности на указанные объекты.⁵

Итак, все жилые помещения, находящиеся на территории Российской Федерации, по указанному критерию разделяются: 1) на находящиеся в частной собственности, т.е. те, которые входят в состав частного жилищного фонда; 2) находящиеся в государственной собственности, т.е. те, которые входят в состав государственного жилищного фонда; 3) находящиеся в муниципальной собственности, т.е. те, которые входят в состав муниципального жилищного фонда.

Понятие, а также признаки, назначение и виды жилых помещений содержатся в жилищном законодательстве (ст. ст. 15 - 17 ЖК РФ). Объектом всех жилищных прав ст. 15 ЖК РФ называет жилое помещение, используя последнее в качестве родового понятия, объединяющего следующие его виды: квартира, часть квартиры; жилой дом, часть дома; комната.

Приведенный перечень видов жилого помещения свидетельствует о законодательном закреплении идеи его делимости. По логике ст. ст. 15 и 16 ЖК РФ каждый из перечисленных видов жилого помещения может выступать объектом жилищных правоотношений. Между тем законодатель, давая содержащие квалифицирующие признаки понятия квартиры, комнаты и жилого дома, не решает вопрос о том, что с правовой точки зрения представляет собой часть целого (квартиры, дома). В доктрине справедливо, на наш взгляд, указывается на спорность такого подхода, так как, исходя из природы жилого помещения, оно должно относиться к объектам неделимым.

В исследовательской литературе на основе анализа ст. 130 ГК РФ и ст. 15 ЖК РФ выделяются следующие признаки жилых помещений: «изолированность, прочную связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба для назначения, функциональное назначение — пригодность для постоянного проживания и соответствие установленным

⁵ Сафонов А.В. Жилое помещение как объект гражданских прав Дис. ... к.ю.н./ Сафонов А.В. Екатеринбург, 2017.

правилам». Как отмечает Т.И. Зайцева, «общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.»⁶

В современной литературе многие авторы, рассматривая квартиру как объект прав, обращают внимание на сложность такого объекта, входящего в состав дома. Так, в отношении жилого дома как объекта прав П.В. Крашенинников отмечает, что «многоквартирный дом может быть объектом правоотношений, например объектом договора купли—продажи, но только в тех случаях, когда он не заселен и когда не сформированы (не выделены в натуре) такие объекты, как помещения. После этого объектами гражданского, жилищного права становятся помещения со всеми вытекающими правовыми последствиями».⁷

Некоторыми авторами при определении жилого помещения указывается на признание государством жилого помещения посредством технического и кадастрового учета

Законом установлен определенный порядок признания помещений жилыми. Жилые помещения обладают особым правовым режимом. Относясь к объектам недвижимости, они имеют строго целевое назначение. Данный подход законодателя обусловлен, прежде всего, особой социальной значимостью данных объектов. Основное предназначение жилых помещений в соответствии с нормами жилищного законодательства заключается в проживании граждан.⁸ Собственник должен использовать жилое помещение по целевому назначению объекта недвижимости. Использование не по

⁶Макеев П.В. О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения / Семейное и жилищное право // Закон. 2015. № 3. С. 125-130.

⁷Крашенинников П.В. Взаимосвязь частноправовых отраслей законодательства (гражданское, семейное, жилищное и земельное) // Закон. 2017. № 2. С. 87.

⁸Канчукоева А.В. Недвижимость как объект права собственности (вопросы теории и практики): дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015.

целевому назначению жилого фонда не допускается. Таким образом, запрещается сдавать жилые помещения внаем под офисы, склады, а также запрещается продажа таких помещений с нарушением основной цели предназначения. Сначала осуществить перевод жилого помещения в нежилое, путем обращения в соответствующие государственные органы власти. Данные ограничения относятся ко всем собственникам жилых помещений, будь то это физические или юридические лица, либо публично—правовые образования.

ЖК РФ не содержит положений, посвященных правам и обязанностям обладателей вещных прав на жилое помещение. Полагаем, что следует легально закрепить права и обязанности носителей ограниченных вещных прав на жилое помещение, особенно учитывая тот факт, что неисполнение обязанностей может привести к выселению из жилого помещения, а также к применению иных мер ответственности.

Требования, которым должно соответствовать жилое помещение, закреплены в разделе II Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47⁹. В частности, к указанным требованиям можно отнести следующие: отсутствие в основании и несущих конструкциях жилого дома разрушений и повреждений, приводящих к деформации или образованию трещин, снижающих способность и ухудшающих эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом; обеспеченность инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение); обеспеченность изоляции жилого дома от проникновения наружного холодного воздуха; наличие непосредственного естественного (природного) освещения в комнатах и на кухне и т.п.

⁹ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 139.

Правительство РФ устанавливает порядок признания помещения жилым. К основным требованиям, которым должно отвечать жилое помещение относятся :

1) объект жилой недвижимости должен быть изолированным. К таким помещениям относятся жилые дома, часть жилого дома, квартира, часть квартиры . В их состав может включаться одна или несколько комнат. Законодательством допускается перепланировка жилого помещения путем раздела на несколько изолированных комнат. При этом необходимо соблюдать технические и санитарные требования. Не являются изолированным помещением, созданное в результате самостоятельной (неутвержденной) перепланировки жилья;

2) являться недвижимым имуществом, т.е. объектом, перемещение которого без несоразмерно — го ущерба его назначению невозможно. В соответствии со ст. 130 ГК РФ «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты , перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания , сооружения, объекты незавершенного строительства . К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино— места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

3) соответствовать установленным законом санитарным и техническим нормам, т.е. быть пригодным для проживания. Таким образом, нами были указаны основные требования, которым должно отвечать жилое помещение.

В главе 18 Гражданского кодекса РФ ¹⁰ закрепляется право собственности на жилые помещения. Нормы данной главы содержат

¹⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32.

положения о квартирах, как объектах права собственности ; об общем имуществе собственников квартир в многоквартирном доме ; закрепляют права членов семьи собственников жилого помещения, а также основания прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое помещение.

Субъектами жилищного права являются собственники, т.е. ими могут быть физические и юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Собственник жилого помещения имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью. Под распоряжением понимается сдача в наем, аренду, передача имущества в залог, как целого помещения, так и по частям, продавать, видоизменять, перестраивать и сносить. Возможно совершение и иных сделок, не противоречащих закону, и не ущемляющие права и свободы иных лиц.¹¹

Право владения означает обладания жилым помещением. Гражданин может постоянно находиться в помещении, имеет право использовать его в собственных нуждах, не нарушая при этом основную цель жилого помещения. К титульным владельцам жилой недвижимости следует также отнести лиц, проживающих по договору жилищного найма, поднайма, а также граждан, вселившиеся в жилое помещение в качестве временных жильцов. Право пользования собственника жилым помещением заключается в извлечении полезных свойств вещи. Жилое помещение возможно эксплуатировать только в целях удовлетворения собственником своих жилищно—бытовых потребностей. Пользование жилыми помещениями носит строго целевой характер — для постоянного проживания. Ограничение права пользования жилым помещением возможно только в соответствии с действующим законодательством.¹² Право распоряжения означает право собственника определить юридическую судьбу вещи, т.е. право на

¹¹ Павлова Л. Ю. Проблемные аспекты понятия правового режима // Современное государство и право: проблемы теории и практики : сб. науч. ст. Владимир : Изд-во Владимир.юрид. ин-та, 2018.

¹² Басос Е.В. Понятие и признаки помещения // Семейное и жилищное право. 2016. № 1. С. 157.

отчуждение, путем заключения следующих гражданско—правовых договоров: купля—продажа, мена, дарение, обмен, передача по наследству путем составления завещания.¹³ Собственник свободно и самостоятельно осуществляет свои правомочия. Закон устанавливает ряд ограничительных мер права собственности граждан в жилищной сфере. Не допускается использовать жилое помещение в домах для нужд промышленного характера. Собственник обязан использовать жилые и подсобные помещения без ущемления жилищных и иных прав и свобод других граждан. Если собственник жилого помещения своими действиями или бездействием нарушает права и свободы других граждан, то судом могут быть наложены временные ограничения на его право распоряжения жильем. Однако, несмотря на это, за собственником помещения остается право владения и пользования жильем. По гражданскому законодательству РФ к собственникам относятся граждане Российской Федерации, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования. В настоящее время законом не ограничены количество и стоимость жилья, находящегося в собственности граждан и юридических лиц.¹⁴

Необходимо отметить, что жилое помещение должно быть пригодным для постоянного проживания. Указанный признак раскрывается посредством соответствия жилого помещения критериям благоустроенности. Основания для признания жилого помещения непригодным для проживания закреплены в разделе 111 Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г . № 47, в частности, к ним относятся: ухудшение жилого помещения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик , приводящим к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований; изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не

¹³ Борисенко А.В. Купля-продажа жилой недвижимости (современные проблемы): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2002.

¹⁴ Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М., 2016. С. 48-52.

позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни здоровья граждан вследствие: ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности устойчивости строительных конструкций оснований; изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей ; расположение в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории ; расположение в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений , которые следует признавать непригодными для проживания, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно техническое состояние этих

домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования.

Собственник жилья должен поддерживать его в надлежащем состоянии, бесхозяйственное обращение с ним недопустимо. Собственник должен не нарушать права и законные интересы соседей, Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также Правила пользования жилыми помещениями. Несоблюдение данных ограничений может повлечь за собой административную (статьи 7.21, 7.22 КоАП РФ) и гражданско—правовую ответственность (в порядке ст. 293 ГК РФ).

Законодательством допускается перепланировка жилого помещения путем раздела на несколько изолированных комнат. При этом необходимо соблюдать технические и санитарные требования. Не являются изолированным помещением, созданное в результате самостоятельной (неутвержденной) перепланировки жилья; являются недвижимым имуществом, т.е. объектом, перемещение которого без несоразмерно — го ущерба его назначению невозможно. В соответствии со ст. 130 ГК РФ «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».¹⁵

Необходимо отметить, что к жилым помещениям на основании и ст. 16 Жилищного кодекса РФ относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Приведенный перечень видов жилого помещения свидетельствует о законодательном закреплении идеи его делимости. По логике ст. ст. 15 и 16

¹⁵ Свит Ю. П. Жилищное право : учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. М., 2018.С. 385.

ЖК РФ каждый из перечисленных видов жилого помещения может выступать объектом жилищных правоотношений. Между тем законодатель, давая содержащие квалифицирующие признаки понятия квартиры, комнаты и жилого дома, не решает вопрос о том, что с правовой точки зрения представляет собой часть целого (квартиры, дома) (ст. 16 ЖК РФ). В доктрине справедливо, на наш взгляд, указывается на спорность такого подхода, так как, исходя из природы жилого помещения, оно должно относиться к объектам неделимым.

1.2. Пределы осуществления и ограничения права собственности на жилые помещения

Основополагающим вещным правом в сфере недвижимости, обеспечивающим интересы, как отдельных граждан, так и общества в целом, является право собственности. Как субъективное вещное право, право собственности является одним из самых разработанных вещных прав, что, однако, не свидетельствует о его устойчивости. Эволюционный характер института права собственности подчеркивается в высказывании Ю.С. Гамбарова, который отмечал, что институт собственности никогда не имел постоянного характера, который ему приписывался господствующей теорией. Напротив, в своем историческом развитии он проходил через множество форм, различных по степени ограничения, применявшегося к частным лицам, и по содержанию прав, которые им предоставлялись, по содержанию, которое постоянно менялось вместе с отличиями объектов собственности.¹⁶ Реформирование отношений собственности оказывает определенное влияние и на характер общественных отношений в сфере

¹⁶Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Часть особенная. Вещное право. М., 1995.

недвижимости, в частности на содержание вещных прав на недвижимость. Содержание отношений собственности определяется не только конкретными историческими условиями, оно еще зависит от развития научных представлений о данной категории. В то же время, несмотря на достаточное количество публикаций, посвященных проблеме права собственности и его содержания, исследования вопросов содержания права собственности на недвижимое имущество, объема прав собственника недвижимости практически не проводятся. В современной отечественной правовой системе понятие и содержание права собственности традиционно определяется так называемой «триадой правомочий» собственника (ст. 209 ГК РФ) закрепленными в законе возможностями совершения действий, в которых определяется фактическое господство над вещью.¹⁷ Подобная «триада правомочий», основывающаяся на перечислении правомочий владения, пользования и распоряжения, наиболее часто используется учеными и при определении понятия и содержания права собственности на недвижимое имущество.¹⁸

Содержание права собственности на недвижимое имущество невозможно установить в полной мере путем определения четкого перечня действий, которые собственник может совершать в отношении такого имущества. Это является возможным путем установления предельных границ этой свободы через определение ее пределов, конкретных обстоятельств, которые ее сужают. Чтобы ясно представить себе право собственности, необходимо знать установленные законом границы, то есть ограничения права собственности. Таким образом, по своему содержанию право собственности на недвижимое имущество представляет собой ограниченные законом или договором в интересах определенных лиц или общества возможности собственника совершать любые действия, направленные на

¹⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

¹⁸ Канчукоева А.В. Недвижимость как объект права собственности (вопросы теории и практики): дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. С. 31.

удовлетворение связанных с недвижимостью интересов, которые в наиболее общем виде можно представить как правомочия владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом. Такое понимание содержания права собственности на недвижимое имущество отвечает содержанию права собственности, определяемому Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации¹⁹, в основе которого находятся правомочия владения, пользования и распоряжения вещью, при этом, с одной стороны, предполагается максимально полное господство собственника над вещью, с другой – возможность совершать лишь действия, не запрещенные законом и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Жилые помещения относятся к недвижимому имуществу, права на которые, а также различные сделки, с которыми в обязательном порядке подлежат государственной регистрации в тех случаях и в том порядке, которые установлены законодательством.²⁰

Изучение вопроса о жилом помещении как предмета гражданско-правовой сделки следует начать с того, что жилое помещение по своей правовой сущности является гражданско-правовой категорией исключительно в отношениях, связанных с осуществлением гражданско-правовых сделок. Законом обеспечивается возможность осуществления любых сделок с недвижимостью. Владельцы жилого помещения при необходимости проводят такие сделки: продажа, обмен на любое движимое или недвижимое имущество, дарение. Сделки с жилой недвижимостью как показывает практика, осуществляются довольно часто. Одной из самых распространенных является договоры купли-продажи жилой недвижимости.

¹⁹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009). Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс

²⁰ Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хорев А.А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. 2000. № 10. С. 169-175.

Согласно ст. 549 ГК РФ²¹, при купле-продаже недвижимости продавец обязуется передать покупателю жилое помещение.

Согласно ч. 1 ст. 572 ГК РФ по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. В силу ч. 1 ст. 573 ГК РФ одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара от него отказаться.²² Из смысла приведенных норм следует, что одаряемый может принять дар целиком, в том виде, в котором его передает даритель, или отказаться от него. Признаками договора дарения является: консенсуальность (передача жилого помещения будет осуществляться в будущем) или реальность (передача ключей символизирует акт дарения), односторонне обязывающий, срочный, отсутствует встречное имущественное предоставление. Дарение как реальная сделка никаких обязательственных правоотношений не порождает, а заключается путем исполнения сделки, сразу же превращающей одаряемого в собственника имущества, полученного в виде дара.²³

Под договором пожизненного содержания с иждивением понимается соглашение, по которому одна сторона (плательщик ренты) обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением другой стороны (получателя ренты) и/или указанного им третьего лица при условии передачи плательщику ренты жилого помещения в собственность. Договор пожизненного содержания с иждивением не является безвозмездным, т.к. по условиям договора плательщик ренты обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина указанного им третьего лица (лиц).

²¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 549.

²² Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. М., 2015. С. 347.

²³ Татаркина К.П. Форма сделок в гражданском праве России: Монография. Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2016.

Динамика развития отношения, возникающего из договора пожизненного содержания с иждивением, может быть представлена следующим образом: начальная стадия - обусловлена заключением договора пожизненного содержания с иждивением с соблюдением правила о квалифицированной письменной форме; исполнительная стадия - характеризуется государственной регистрацией перехода права собственности на объект договора выплатой ренты или обеспечения пожизненного содержания; завершающая стадия - сводится к одной из следующих вариаций развития обязательственной связи: смерти получателя ренты, снятию обременения с объекта договора прекращению обязанности плательщика ренты осуществлять действия по содержанию получателя ренты и/или выплате ему рентных платежей; расторжению договора пожизненного содержания с иждивением по инициативе одной из сторон, возврату объекта договора получателю ренты. Одна из особенностей заключения договора пожизненного содержания с иждивением обусловлена необходимостью соблюдения специального правила о форме указанного вида соглашения. Договор пожизненного содержания с иждивением подлежит нотариальному удостоверению.²⁴ На практике оснований для расторжения договора пожизненного содержания с иждивением является существенное нарушение плательщиком ренты своей обязанности по содержанию получателя ренты и/или выплате ему причитающихся рентных платежей, что является основанием для возникновения возвратного обязательства, свидетельствующего о необходимости возвращения жилого помещения назад в собственность получателя ренты.²⁵

М.И. Брагинский, который выделял две разновидности найма: социальный наем коммерческую аренду.²⁶ В юридической литературе существует не вполне однозначная позиция относительно момента

²⁴ Харитонова Ю.В. Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству: автореф. дис. ... канд. юрид. наук, М., 2016.

²⁵ Щенникова Л. В. Вещное право: Учебное пособие / Л. В. Щенникова. Пермь, 2017. С. 157.

²⁶ Белов В.А. Расторжение договора аренды в условиях финансового кризиса / В.А. Белов // Право и экономика. 2016. № 2. С. 28-30.

возникновения обязательственной связи по договору аренды. Нормы гражданского законодательства, регулирующие договор аренды, характеризуют его как консенсуальный договор и не связывают заключение договора с моментом передачи имущества арендатору.²⁷ Если лицо заключает договорные отношения в личных целях (удовлетворения личной потребности в жилье), с точки зрения действующего законодательства он приобретает статус нанимателя, а не арендатора, следовательно, вступает в отношения, возникающие из договора найма жилого помещения. Несмотря на то что на законодательном уровне объект договора аренды прямо не относится к какому-либо конкретному жилищному фонду, представляется, что основная совокупность жилых помещений, являющихся объектом договора аренды, принадлежит к частному жилищному фонду коммерческого использования.²⁸ Договор аренды жилого помещения относится к разновидности срочных обязательств, где предоставление арендодателем жилого помещения арендатору осуществляется на какой-либо отрезок времени. В договоре аренды жилого помещения (размер арендной платы) является его существенным условием, умолчание сторонами о таком по тексту договора будет свидетельствовать о незаключенности договора. Начальная стадия - обусловлена заключением договора аренды жилого помещения в простой письменной форме. При этом необходимо отметить, что, несмотря на положения ст. 651 ГК РФ, согласно которой договор аренды считается заключенным с момента государственной регистрации, обязательственная связь между субъектами анализируемого договора возникает именно с момента достижения ими соглашения по всем существенным условиям. Договор, заключенный на срок более одного года, подлежит обязательной государственной регистрации.

²⁷ Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. 2014. № 3. С. 348.

²⁸ Белов В.А. Договор аренды и государственная регистрация / В.А. Белов // Вестник Арбитражной практики. 2016. № 2.

Под договором коммерческого найма жилого помещения понимается соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение, относящееся к коммерческому жилищному фонду, на условиях временного возвратного платного использования в целях проживания в нем. Основное целевое назначение жилого помещения сводится к созданию таких условий, при которых фактический владелец, т.е. обладатель жилого помещения, способен удовлетворить свою потребность в безопасном и комфортном существовании (проживании). В связи с чем, принимая во внимание особенности наемных правоотношений, где объектом выступает жилое помещение, а на стороне нанимателя может выступать исключительно физическое лицо (за исключением арендных правоотношений). По смыслу положений ГК РФ как договор аренды, так договор найма жилого помещения являются консенсуальными, т.е. считаются заключенными с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора. Различие между договором найма жилого помещения и договором аренды жилого помещения следует из того, что граждане могут использовать жилье для проживания в соответствии с договором коммерческого найма; юридическим лицам жилое помещение предоставляется по договору аренды только для проживания граждан. В соответствии с п. 1 ст. 687 ГК РФ наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца. В случае если наниматель прекращает договор найма без предупреждения наймодателя, последний вправе требовать внесения платы за пользование помещением за три месяца. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на срок не менее чем один год, но не более чем десять лет.

1.3. Государственная регистрация прав на жилые помещения

ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» РФ государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним определяет как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. С начала 1990 годов по настоящее время институт государственной регистрации прав на жилые помещения и договоров об их отчуждении подвергся значительным изменениям и, как следствие, стал предметом многочисленных теоретических исследований. В соответствии с Концепцией развития гражданского законодательства РФ государственная регистрация должна носить не учетный, а правоустанавливающий характер. Право собственности подлежит государственной регистрации в соответствии с п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации. С 1 января 2017 года государственная регистрация прав на жилое помещение осуществляется в порядке, регламентированном Федеральным законом от 13.05.2015 г. № 218—ФЗ. Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) является единственным доказательством существования зарегистрированного права (п. 5 ст. 1) и удостоверяется внесением в него соответствующей записи. С 1 января 2020 года утрачивает силу Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122—ФЗ от 21.07.1997 г. Данный закон предусматривал обязательную государственную регистрацию как права собственности или иного вещного права (его возникновение, изменение и прекращение) на жилую недвижимость, так и сделки с ними, заключенные в соответствии со ст. 130, 131, 164, 558 ГК РФ.

Государственная регистрация права на жилое помещение проводится в следующем порядке: 1) прием документов; 2) правовая экспертиза документов и проверка законности сделки, проверка документов требованиям, установленных статьями 16—18 ФЗ № 218; 3) проверка на наличие записей об уже имеющихся в ЕГРН записей о праве на данный объект недвижимого имущества и других оснований для отказа или приостановки государственной регистрации права; 4) внесение записи в ЕГРН. 5) уведомление заявителя о внесении соответствующей записи. Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.²⁹

Для осуществления государственной регистрации перехода права потребуются правоустанавливающие бумаги, документы, удостоверяющие личности сторон их статус (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, например); выписка из ЕГРН, чем свежее, тем лучше; доверенность, если в сделке участвует представитель. Различные согласия, если имущество приобретено в браке или находится, например, в долевой собственности. Государственная регистрация прав проводится в течение девяти рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены федеральным законом.

Весьма дискуссионным представляется вопрос о моменте, когда сделка об отчуждении жилого помещения считается состоявшейся: с даты внесения записи в ЕГРН, либо с момента подачи заявления о регистрации в соответствующий орган. Анализ судебной практики свидетельствует о том, что суды придерживаются позиции, что право собственности на жилое помещение возникает с момента его государственной регистрации. По нашему мнению, моментом государственной регистрации права на жилое

²⁹ Мягкова Д. В. Особенности и проблемы договоров купли—продажи жилых помещений // Бюллетень науки и практики. Электрон. журн. 2017. №9 (22). С. 163—168.

помещение является дата внесения в ЕГРН записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости. В обоснование нашей точки зрения достаточно упомянуть, что Федеральный закон № 218 прямо указывает на это в п. 2 ст. 16. Вопрос об обязательности государственной регистрации сделок по отчуждению жилого помещения вытекает из правовой природы института государственной регистрации. У Конституционного Суда РФ по этому поводу сформулирована достаточно обоснованная, на наш взгляд, позиция. Государственная регистрация призвана удостоверить юридическую силу соответствующего правоустанавливающего документа. Этим государственная регистрация является гарантией надлежащего исполнения сторонами договора обязательств и способствует стабильности гражданского оборота. Кроме того, она позволяет осуществлять контроль за законностью сделок в интересах ее участников, а также иных лиц, что отмечалось в науке гражданского права.

Таким образом, государственная регистрация права на жилое помещение в сочетании с нотариальным заверением сделки по передаче этого права является наиболее оптимальным способом обеспечения интересов, как продавца, так и покупателя и снижает вероятность возникновения споров по вопросам их действительности. Несмотря на это, следует признать, что процесс государственной регистрации сделок с жилой недвижимостью усложнен наличием недостатков нормативного регулирования и юридической техники. Кроме того, государственная регистрация договора может выступать в качестве средства защиты от отказа в одностороннем порядке от исполнения обязательств, а также, от случаев, когда происходит продажа одного жилого помещения нескольким лицам.

ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

2.1 Жилой дом и квартира как отдельный вид жилых помещений

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ 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.

Жилой дом — важнейший объект в составе жилых помещений. Он является постройкой капитального типа, предназначен для удовлетворения потребностей людей в жилье и пригоден для постоянного проживания. Жилой дом в установленном законом порядке вводится в эксплуатацию и должен быть зарегистрирован в органах государственного управления. Для того, чтобы признать жилой дом в качестве самостоятельного объекта права и предмета сделок необходимо наличие совокупности определенных юридических фактов. Во—первых, это решение соответствующего органа власти о предоставлении земельного участка для строительства жилого дома. Во—вторых, акт о введении в эксплуатацию жилого строения. В—третьих, регистрация объекта недвижимости как жилого дома в соответствующих государственных органах.

В Жилищном Кодексе РФ содержится определение жилого дома, где указано, что "жилым домом признается индивидуально-определенное здание...". Возникает закономерный вопрос: а можно ли считать, что "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" являются тождественными категориями?³⁰ Анализируя классификацию жилых строений в зависимости от количества в них жилых помещений (квартир или комнат) на жилые дома

³⁰ Астахов П.А. Большая правовая энциклопедия. М.: Эксмо, 2010. С. 145-147.

(том числе индивидуальные) и многоквартирные дома, возможно дать утвердительный ответ том, что "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" являются категориями тождественными. Отсутствие легального определения индивидуального жилого дома позволяет сформулировать следующее его определение: "Индивидуальный жилой дом - это индивидуально-определенное здание, возведенное на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, предназначенное и используемое его собственниками или нанимателями для проживания и удовлетворения иных бытовых нужд".

П.В. Крашенинников дает следующее определение: " Жилым признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан".³¹

Основным отличительным признаком, характеризующим индивидуальный жилой дом и многоквартирный жилой дом или так называемый жилой дом блокированной застройки, является цель их использования. Целью использования индивидуального жилого дома является безвозмездное проживание граждан, объединенных в одну семью.

По нашему мнению, наиболее обоснованным следует признать Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда по делу № 33-12115³², где суд указал, что понятие части жилого дома в ЖК РФ не дается. Однако из системного толкования статей 15, 16, 18 ЖК РФ, статей 131, 252, 558 ГК РФ, статьи закона «О государственном кадастре недвижимости», пункта 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей долевой собственности на

³¹ Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. С. 384.

³² Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда по делу № 33-12115 от 13 января 2015. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

жилой дом»³³ следует, что часть жилого дома может быть самостоятельным объектом гражданских правоотношений при условии, что эта часть является изолированной и может эксплуатироваться отдельно от других частей жилого дома. Предполагаем, что в этом случае должен применяться термин «жилой дом блокированной застройки», под которым, согласно пункту 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ, определяют дома, состоящие из нескольких блоков каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Часто такие дома еще называют «таунхауз» от английского «townhouse» - городской дом.

По мнению автора, определение основных признаков, позволяющих разграничить рассматриваемые дефиниции, невозможно без изучения строительных нормативно-технических актов. Не рассматривая вопроса об их правовой природе, отметим, что разграничение таких дефиниций как «квартира» и «часть жилого дома», так и других определений, используемых в жилищном праве возможно только на основе их конструктивных и технических особенностей, которые устанавливаются соответствующими техническим регламентами и сводами правил.

Например, Свод правил в абзаце 1 раздела 1 определяет, что свод распространяется на дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), если они: не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков; не имеют общих входов,

³³ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 г. № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей долевой собственности на жилой дом». Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

вспомогательных помещений, чердаков; имеют самостоятельные системы вентиляции; имеют самостоятельные системы отопления или индивидуальные вводы и подключения к внешним тепловым сетям .

Блокированные дома, не отвечающие этим условиям, проектируют и строят в соответствии с требованиями СП 54.13330 « Здания жилые многоквартирные ». Такая конструкция, по мнению автора, позволяет разграничивать понятия «квартира» и «часть жилого дома» по следующим критериям: жилой дом может быть многоквартирным или многоквартирным; если у жилого дома несколько собственников, каждый из которых владеет индивидуально определенной изолированной частью жилого дома, то в зависимости от конструктивных особенностей, такие дома должны признаваться многоквартирными или блокированными, руководствуясь Действующими техническими регламентами и сводами правил.³⁴ Приведенные признаки позволяют в должной степени разграничить рассматриваемые дефиниции и позволяют устранить правовую неопределенность в данном вопросе.

Рассматриваемый пример является частным случаем, а общая проблема неопределенности дефиниций жилищного законодательства может быть решена только путем разработки и принятия изменений в ЖК РФ в части установления единого перечня основных понятий (дефиниций), используемых в жилищном праве, по аналогии с Градостроительным кодексом РФ, в статье которого даны определения двадцати восьми дефиниций, используемых в нем.

Наиболее часто в правоприменительной практике встречается вариант, при котором жилое помещение изначально проектировалось, строилось, сдавалось в эксплуатацию в качестве жилого помещения, но находится в здании, имеющем производственное или иное (нежилое) назначение.

³⁴ Суханов Е.А. О понятии недвижимость // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М., 2013. С. 196.

В правоприменительной практике существуют различные варианты изначального появления вышеуказанной проблемы, которые в последующем практически неизбежно приводят к попытке сторон спорных правоотношений разрешить вопрос в судебном порядке.

Обычно для разрешения вышеуказанной проблемы гражданами заявляются, и судами разрешаются следующие исковые требования: о признании помещения жилым; о признании права пользования по договору социального найма (или иному договору); о признании права собственности по тому, или иному основанию.³⁵

По одному из дел изначально верхние этажи дома (несколько корпусов разного уровня - 9-й, 16-й этажи) были спроектированы как технические. Однако еще до оформления собственности на вновь возведенные квартиры в проектную документацию застройщиком были внесены изменения: верхние этажи были учтены органами БТИ как квартиры. Впоследствии эти квартиры были проданы наряду с прочими квартирами в доме. Товарищество собственников жилья, ссылаясь на наличие права общей долевой собственности на данные «квартиры», обратилось в суд с иском об их виндикации у ответчиков-приобретателей по сделкам купли-продажи у застройщика. Согласно позиции ответчиков, в силу того, что на дату отчуждения первой квартиры в доме весь спорный этаж уже был учтен органами БТИ как содержащий в себе квартиры, а не как «технический этаж», наличие на данном этаже коммуникаций формально не должно иметь правового значения для определения правового режима спорных помещений.

Вместе с тем по делу была проведена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно выводам которой спорные объекты не отвечают признакам, предъявляемым к жилым помещениям. По факту на

³⁵ Быков В. Выселение как следствие расторжения договора социального найма // Жилищное право. 2015. № 11. С. 152.

месте спорных 16 квартир имеет место единое пространство, не разделенное на самостоятельные помещения.³⁶

В настоящее время резко увеличилось количество обращения граждан в суды для признания садовых домов пригодными для проживания, поскольку пробелы в праве не могут препятствовать гражданам в реализации права на выбор места их жительства и регистрацию по месту жительства. Как показывает практика, резолютивная часть решений по делам о признании садовых домов пригодными для проживания формулируется примерно следующим образом: « Установить (признать), что садовый дом пригоден для постоянного проживания граждан в целях регистрации их по месту жительства». ³⁷ Данной формулировки вполне достаточно для территориальных органов ФМС, для того чтобы зарегистрировать граждан в садовых домах по месту их жительства. В решении еще и на то, что садовый дом не просто пригоден для постоянного проживания, но является жилым домом, пригодным для постоянного проживания, мотивируя это тем, что решение с такой формулировкой позволяет им в дальнейшем (помимо регистрации в садовом доме по месту жительства) внести изменения в ЕГРП в части назначения садового дома (заменить назначение «нежилое» на «жилое»). Одним из основных спорных вопросов, который сразу же возникает при первом приближении к поставленной проблеме, является вопрос о том, возможен ли в принципе судебный порядок признания помещения жилым. Судебная практика по данному вопросу весьма противоречива. Нормами ЖК РФ установлен административный порядок перевода нежилого помещения в жилое, т.е. данный вопрос законодатель отнес к компетенции органов местного самоуправления. Согласно части 2 статьи 23 ЖК РФ с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое вправе обратиться собственник. Следовательно, по аналогии, с заявлением о переводе из нежилого в жилое праве, также, обратится собственник. Однако,

³⁶ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. 2-е изд. М., 2010.С. 199.

³⁷ Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. С. 149.

зачастую, судам приходится иметь дело не собственниками помещений, а нанимателями. Наниматели вынуждены обращаться в суд, так как действующим законодательством они ограничены, и не правомочны действовать в рамках административного механизма.

На практике также отмечается необходимость разграничения понятий «объект недвижимости» «объект капитального строительства» как относящихся к различным сферам правового регулирования. Однако если обратиться к Приказу Федеральной службы государственной статистики от 12 января 2017 г. № 9 " Об утверждении указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения "Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений", то под индивидуальными жилыми домами понимаются отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи. В их число также включаются дома коттеджного типа, состоящие из автономных жилых блоков, многоквартирные блокированные жилые дома и другие дома.³⁸

Жилой дом — важнейший объект в составе жилых помещений. Он является постройкой капитального типа, предназначен для удовлетворения потребностей людей в жилье и пригоден для постоянного проживания.

Жилой дом в установленном законом порядке вводится в эксплуатацию и должен быть зарегистрирован в органах государственного управления. Для того, чтобы признать жилой дом в качестве самостоятельного объекта права и предмета сделок необходимо наличие совокупности определенных юридических фактов. Во—первых, это решение соответствующего органа власти о предоставлении земельного участка для строительства жилого дома. Во—вторых, акт о введении в эксплуатацию жилого строения. В—третьих, регистрация объекта недвижимости как жилого дома в соответствующих государственных органах.

³⁸ Прокопьев А.Ю. Абсолютные и относительные гражданские правоотношения: общее и особенное / А.Ю. Прокопьев // Современное право. 2015. № 11. С. 159.

В современной литературе многие авторы, рассматривая квартиру как объект прав, обращают внимание на сложность такого объекта, входящего в состав дома. Согласно части 3 статьи 16 ЖК РФ 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.

Жилищный кодекс Российской Федерации одним из видов жилых помещений определяет квартиру, под которой понимается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, также устанавливает порядок защиты нарушенных жилищных прав: по общему правилу их можно защитить только через суд. Как исключение из этого правила защитить указанные права в административном порядке возможно лишь в случаях, предусмотренных как ЖК РФ, так и другими федеральными законами. Однако в самом ЖК РФ таких случаев не содержится. В научной литературе приводится лишь один пример административной защиты нарушенных жилищных прав, который предусмотрен Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях. В данном случае речь идет о рассмотрении специально образованными органами, осуществляющими государственный жилищный надзор (контроль), дел об административных правонарушениях, перечисленных в ряде статей Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Защита жилищного права в административном порядке осуществляется только по обозначенным составам правонарушений, касающимся в основном общих вопросов, связанных с техническим обеспечением жилого дома, а судебная защита жилищных прав весьма длительная процедура, да еще и связанная со сложностью представления доказательств, подтверждающих нарушение жилищного права.

При буквальном анализе приведенных терминов, можно сделать вывод, что ключевым элементом в определении многоквартирного дома, является наличие в нем общедомового имущества, в том числе инженерного оборудования и помещений общего пользования. В многоквартирном жилом доме вся система коммуникаций является имуществом общего пользования, которые обслуживают более одной квартиры.

В Апелляционном определении Белгородского областного суда по делу № 33-4655/2016,³⁹ суд указал, что « действующее законодательство не содержит правил, позволяющих при наличии в доме нескольких квартир признать такой дом индивидуальным жилым домом, в отношении которого возможен раздел и образование общей долевой собственности» . Суд определил, что основным критерием отнесения жилого дома к многоквартирному дому является совокупность нескольких квартир, имеющих самостоятельные выходы на прилегающий земельный участок, либо в помещения общего пользования, а также наличие элементов общего имущества.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на прилегающий к жилому дому земельный участок, либо в помещения общего пользования. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в соответствии с жилищным законодательством.

В современном законодательстве отсутствуют нормы, защищающие права проживающих в многоквартирном доме лиц от соседей, позволяющих нарушать тишину и покой других проживающих в доме лиц в дневное время. В многоквартирных домах наряду с названной проблемой соблюдения тишины и покоя граждан одной из важнейших является проблема своевременной оплаты (вернее, хронической неоплаты) жилищно-коммунальных услуг. Как отметил в своем выступлении главный

³⁹ Апелляционное определение Белгородского областного суда по делу № 33- 4655/2016 от 13 января 2016. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

государственный жилищный инспектор России А.В. Чибис, задолженность граждан за предоставленные жилищно-коммунальные услуги по данным на конец 2015 г. составляет 250 миллиардов рублей.⁴⁰

В соответствии со ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан, во-первых, нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а во-вторых, участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт. С правовой точки зрения с первой обязанностью вопрос в принципе ясен: обязан платить. В отношении второй обязанности среди юристов нет однозначного понимания. Например, Е.А. Чефранова и А.Д. Сидоренко в своей статье "Общее имущество в многоквартирном жилом доме и его функциональная дифференциация" говорят о несправедливости установленного порядка определения доли обязательных расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, они полагают, что в многоквартирных домах, имеющих в своем составе разнородные объекты выделенного имущества, долю обязательных расходов на содержание общего имущества следовало бы определять дифференцированно по группам однородных объектов.⁴¹

Не секрет, что отдельные собственники жилых помещений осуществляют присоединение части общего имущества многоквартирного дома, отгораживая примыкающие к квартире площади (коридоры, проходы, ниши и т.п.), воздвигая препятствия для других и фактически присоединяя к своему имуществу (квартире) принадлежащее всем общее имущество или сооружая для себя кладовки и чуланы. Борьба организаций, управляющих многоквартирными домами, не приносит результата.

⁴⁰ Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В. В. Чубаров. М., 2016. С. 187.

⁴¹ Сидоренко А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. № 11. 2000. С. 347.

Выходом из создавшегося положения до принятия соответствующего судебного решения может стать следующая предупредительная мера. В случае самовольного присоединения или выгораживания части общей площади многоквартирного жилого дома организация, управляющая многоквартирным домом, сначала предупреждает собственника жилого помещения о нарушении им прав остальных собственников многоквартирного дома и предлагает разобрать воздвигнутые стены и перегородки. Порядок предупреждения должен быть аналогичным порядку предупреждения потребителя-должника.⁴² А если предупреждение о сносе перегородок, стен, других незаконно возведенных конструкций не возымело действия, то на период до подачи иска, судебного разбирательства, выполнения судебного решения организация, управляющая многоквартирным домом, включает неправомерно присоединенную и (или) выгороженную собственником территорию в площадь принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения, начисляя все коммунальные платежи в целом и по квартире, и по присоединенной и (или) выгороженной площади. При этом присоединенная (выгороженная) площадь временно исключается из состава общей собственности для того, чтобы была уменьшена сумма, определяемая на содержание общего имущества в многоквартирном доме и распределяемая на всех собственников соразмерно их доле в праве общей собственности.

В этой ситуации собственник, присоединивший к своей собственности часть общедомовой собственности и (или) выгородивший часть общедомовой собственности для своих нужд, будет вынужден оплачивать присоединенную (выгороженную) площадь как жилую по установленным ставкам и тарифам.⁴³ Такая форма предварительного (досудебного) урегулирования, с одной стороны, заставит нерадивого собственника задуматься о выгодности осуществленных им действий, а с другой стороны,

⁴² Грудцына Л.Ю. Защита жилищных прав по новому Жилищному кодексу. М.: Эксмо, 2015 С.314.

⁴³ Прихожан М. Из жилого в нежилое // Электронный журнал «Юрист». 2016. № 14. С. 254.

временно (до исполнения судебного решения о сносе различных конструкций) восстановит справедливость по отношению к другим собственникам в части оплаты расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома.

Нормативно урегулировать этот вопрос можно, дополнив ст. 158 ЖК РФ ч. 5 следующего содержания: "В случае неправомерного присоединения собственником части общего имущества многоквартирного дома, до решения в установленном законодательством порядке вопроса о правомерности такого присоединения, организация, управляющая многоквартирным домом, для расчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает площадь присоединенного имущества многоквартирного дома в площадь принадлежащего данному собственнику жилого помещения".

Поскольку в соответствии со ст. 2 Конституции Российской Федерации обязанностью государства является признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина, а по ст. 45 Основного Закона страны государственная защита прав и свобод человека и гражданина гарантируется, то предлагаемые меры позволят государству не просто гарантировать защиту права человека и гражданина на жилище, а принять реальные меры по их соблюдению, в том числе по использованию жилого помещения в соответствии с его назначением.

2.2. Части жилого дома и квартиры как отдельный вид жилых помещений

Понятие "часть жилого дома" в Жилищном кодексе РФ отсутствует. При этом согласно положениям ст. 15 и 16 Жилищного кодекса РФ часть жилого дома является объектом жилищных прав. Гражданский кодекс РФ

также указывает на часть жилого дома как на недвижимую вещь, которая может являться самостоятельным предметом сделки (ст. 558).

В Письме Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"⁴⁴ от 5 августа 2013 г. № 08-2508-КП указано, что часть жилого дома представляет собой не что иное, как помещение (совокупность помещений - комнат и подсобных помещений в жилом доме), являющееся конструктивной частью здания (его неотъемлемой частью). Части помещений нельзя приравнять к долям, поэтому проблем при впадении долей в квартире не будет возникать.

Главное отличие доли в квартире от комнаты в том, что покупка комнаты подразумевает приобретение конкретного жилого помещения либо его обособленной части, в то время как доля нематериальна и, по сути, является только правом на обладание частью жилого помещения.

Владение "долей в квартире" нельзя приравнять к обладанию обособленной комнатой. Доля в помещении неосвязаема, ее нельзя увидеть, очертить ее границы или однозначно определить, какая часть квартиры ей соответствует (угол, полкоридора и т.д.) Части жилого дома будут приравнены к иным помещениям, для которых не предусматривается никаких особенностей налогообложения, льгот и возможностей уменьшения размера налоговой базы на сумму вычета.

Против такого вывода может быть применен п. 7 ст. 3 НК РФ, что обусловлено вышеизложенным подходом, что квартира является тоже частью жилого помещения, поэтому не должно быть разного правового регулирования в отношении квартиры, которая является частью дома, и части дома, который не является квартирой. Однако необходимо понимать, что во многом эта проблема была порождена изменениями, которые были внесены Федеральным законом от 30 сентября 2017 г. № 286-ФЗ "О внесении

⁴⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29.

изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", которым НК РФ был изложен в следующей редакции, а именно из этого пункта исключено было словосочетание "жилое помещение", в связи с чем остались только термины "квартира" и "комната".⁴⁵ К сожалению, по уже сложившейся практике эти изменения были внесены во втором чтении, в связи с этим сложно определить, какую цель преследовал законодатель, ограничивая виды жилых помещений только домами, квартирами и комнатами и исключая все остальные виды помещений, а также выявить, были ли эти изменения внесены целенаправленно или ошибочно.

При этом многие авторы считают, что признание квартиры и комнаты самостоятельным объектом недвижимости представляет собой не что иное, как юридическую фикцию. В частности, указывается, что, несмотря на законодательное признание квартиры и комнаты в многоквартирном доме самостоятельными недвижимыми вещами, они ни фактически, ни юридически не приспособлены к тому, чтобы быть самостоятельными объектами недвижимости.⁴⁶ Таким образом, можно отметить, что с точки зрения жилищного законодательства и квартиры, и комнаты являются частью жилого помещения, в связи с этим представляется, что исключение частей домов и частей квартир не может быть оправданно, так как отсутствует существенная разница между данными объектами.

Исходя из нормативного определения части определяются как виды жилых помещений, но не просто помещений, и поставить в данном случае знак равенства преждевременно.

Под комнатой понимается часть жилого дома или квартиры для проживания граждан в жилом доме или квартире. Такая градация жилых помещений имеет важнейшее значение, поскольку в соответствии с нормами

⁴⁵ Чефранова Е. А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме // Закон. 2015. № 6. С. 458.

⁴⁶ Чимов З.В. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2017. № 4. С. 196.

российского законодательства, при заключении договора найма жилого помещения предметом может выступать только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания .

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилое помещение - это индивидуально-определенный изолированный (обособленный) объект недвижимости, отвечающий специальным требованиям закона (пожарной безопасности, санитарным и техническим требованиям и пригодным для постоянного проживания. Жилое помещение как индивидуально-определенный объект обладает своими уникальными отличительными признаками.

Анализ положений статьи 15 ЖК РФ позволяет выделить три вышеназванных существенных признака жилых помещений. К индивидуализирующим признакам жилого помещения следует относить: вид, адрес, кадастровый номер. Следует закрепить общее положение о неделимости жилого помещения со ссылкой на жилищное законодательство. В свою очередь, в Жилищный Кодекс РФ в качестве исключения из общего правила должны устанавливаться условия, при которых возможен раздел жилого помещения с учетом его видового многообразия.

Также, необходимо отметить понятие «структурно обособленное» и «изолированное» в законодательстве на данный момент времени остается недостаточно раскрытым.

В дипломной работе рассматривается право человека и гражданина в Российской Федерации на жилище в многоквартирном доме в части пользования жилым помещением по назначению, то есть в первую очередь с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом доме других граждан, соседей. Анализируется реализация законодательства по следующим аспектам данного конституционного права: соблюдение тишины и покоя граждан в любое время; своевременная оплата жилищно-коммунальных услуг; меры по предотвращению неправомерного

присоединения к своему имуществу части общего имущества многоквартирного дома.

Жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота.

В настоящее время в юридической науке существует дискуссия относительно полноты определения жилого помещения, содержащегося в Жилищном Кодексе РФ. Детально проанализировав соответствующие нормы Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации, точки зрения по рассматриваемой проблеме различных ученых-юристов, можно прийти к выводу, что указанное определение является неполным, и предлагает включить в него признак предназначенности жилого помещения для постоянного проживания граждан. Главное предназначение жилого помещения заключается в проживании в нем граждан. Предназначенность жилого помещения для постоянного проживания граждан позволяет проводить отграничение данного помещения от нежилых помещений, которые используются для производственных, торговых и любых других целей, кроме проживания в нем физических лиц. В связи с вышесказанным считается необходимым изменить определение жилого помещения и изложить п. 2 ст. 15 ЖК РФ в новой редакции: «жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, предназначенное и пригодное для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям, предусмотренным законодательством)». Таким образом, можно обозначить, что определение «жилое помещение», содержащееся в п. 2 ст. 15 ЖК РФ, нуждается в доработке. Благодаря вышеназванным нововведениям данное определение станет более полным за счёт отражения в нём признака «предназначенности жилого помещения для

постоянного проживания граждан», которое позволяет жилые помещения отграничить от нежилых.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 40.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.
5. Федеральный Закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3302.
6. Федеральный Закон от 26.01.1996 № 15-ФЗ (ред. от 09.04.2009) «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 411.
7. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 03.07.2018) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 15.
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.
9. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016. № 1. Ст. 11.

10. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 (ред. от 22.11.2006) «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 8. Ст. 963.

11. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 139.

12. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 26.12.2016) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Собрание законодательства РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

13. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009). Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

Научная и учебная литература:

14. Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хорев А.А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. 2000. № 10.

15. Астахов П.А. Большая правовая энциклопедия. М.: Эксмо, 2010.

16. Басос Е.В. Понятие и признаки помещения // Семейное и жилищное право. 2016. № 1.

17. Белов В.А. Договор аренды и государственная регистрация / В.А. Белов // Вестник Арбитражной практики. 2016. № 2.

18. Белов В.А. Расторжение договора аренды в условиях финансового кризиса / В.А. Белов // Право и экономика. 2016. № 2.

19. Борисенко А.В. Купля-продажа жилой недвижимости (современные проблемы): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2002.
20. Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016.
21. Быков В. Выселение как следствие расторжения договора социального найма // Жилищное право. 2015. № 11.
22. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М., 2017.
23. Грудцына Л.Ю. Защита жилищных прав по новому Жилищному кодексу. М.: Эксмо, 2015
24. Канчукоева А.В. Недвижимость как объект права собственности (вопросы теории и практики): дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015.
25. Качановский Ю.В. Римское право в XX веке // Право и политика. 2016. № 4.
26. Кузьмина И.Д. Понятие жилого помещения// Российская юстиция. 2001. № 9.
27. Крашенинников П.В. Взаимосвязь частноправовых отраслей законодательства (гражданское, семейное, жилищное и земельное) // Закон. 2017. № 2.
28. Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. С. 384.
29. Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. 2014. № 3.
30. Макеев П.В. К вопросу о понятии нежилого помещения // Гражданин и право. 2011. № 7.
31. Макеев П.В. О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения / Семейное и жилищное право // Закон. 2015. № 3.

32. Павлова Л. Ю. Проблемные аспекты понятия правового режима // Современное государство и право: проблемы теории и практики : сб. науч. ст. Владимир : Изд-во Владимир.юрид. ин-та, 2018.
33. Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М., 2016.
34. Прихожан М. Из жилого в нежилое // Электронный журнал «Юрист». 2016. № 14.
35. Прокопьев А.Ю. Абсолютные и относительные гражданские правоотношения: общее и особенное / А.Ю. Прокопьев // Современное право. 2015. № 11.
36. Сафонов А.В. Нежилое помещение как объект гражданских прав Дис. ... к.ю.н./ Сафонов А.В. Екатеринбург, 2011.
37. Свит Ю. П. Жилищное право : учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. М., 2018.
38. Сидоренко А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. № 11. 2000.
39. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учеб.-практ. пособие. М., 2016.
40. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. 2-е изд. М., 2010.
41. Суханов Е.А. О понятии недвижимости // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М., 2013.
42. Татаркина К.П. Форма сделок в гражданском праве России: Монография. Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012.
43. Харитонов Ю.В. Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству: автореф. дис. ... канд. юрид. наук, М., 2016.
45. Чефранова Е. А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме// Закон. 2015. № 6.

46. Чимов З.В. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2017. № 4.

47. Чубаров В. В. Земельный участок: понятие о его составных частях и принадлежностях в зарубежном гражданском праве // Семейное и жилищное право. 2016. № 4.

48. Чубаров В. В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. 2013. № 3.

49. Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В. В. Чубаров. М., 2016.

50. Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория // Нотариус. 2013. № 4.

51. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. М., 2015.

52. Щенникова Л. В. Вещное право: Учебное пособие / Л. В. Щенникова. Пермь, 2017.

Материалы судебной практики:

53. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 г. № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей долевой собственности на жилой дом»». Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

54. Апелляционное определение Белгородского областного суда по делу № 33- 4655/2016 от 13 января 2016. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

55. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда по делу № 33-12115 от 13 января 2015. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.