

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Юридический институт
Кафедра «Гражданское право и гражданское судопроизводство»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
к.ю.н., доцент
_____ Г.С. Демидова
_____ 2018 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ПРАВА ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ
ПОМЕЩЕНИЯ: СОДЕРЖАНИЕ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ В
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
ЮУрГУ – 40.03.01.2018.402.Ю

Руководитель работы
к. ю. н, доцент, доцент
кафедры Береговая Татьяна
Александровна

_____ 2018 г.

Автор работы
студент группы Ю-402
Резниченко Владислав
Викторович

_____ 2018 г.

Нормоконтролер
Комелькова Юлия
Валерьевна,
старший преподаватель
кафедры

_____ 2018 г.

Челябинск 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Юридический институт
Кафедра «Гражданское право и гражданское судопроизводство»

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студента
Резниченко Владислава Викторовича

Группа Ю-402

- 1 Тема работы Право собственности и иные права граждан на жилые помещения: содержание и осуществление в Российской Федерации утверждена приказом № 580 от 04.04.2018.
- 2 Срок сдачи законченной работы 06.06. 2018 г.
- 3 Исходные данные к работе
Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 18-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 12. – п. 3. Ст. 288.
Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 16.
Шершеневич, Г. Ф. Курс гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.
Дроздов, И.А. Понятие жилого помещения / И.А. Дроздов // Закон. – 2006. – № 8. – С. 9 – 17.
- 4 Перечень вопросов, подлежащих разработке

- изучение действующего российского жилищного законодательства, в части правового регулирования жилого помещения;
- определение признаков и видов жилого помещения;
- рассмотрение особенностей содержания и осуществления права собственности на жилые помещения;
- исследование отдельных прав граждан на жилые помещения.

5 Иллюстративный материал

Отсутствует

6 Календарный план

Разделы выпускной квалификационной работы	Дата выполнения
Выбор темы	Сентябрь 2017 г.
Подбор источников	Октябрь 2017 г.
Введение	Декабрь 2017 г.
Глава 1	Февраль 2018 г.
Глава 2	Март 2018 г.
Заключение	Апрель 2018 г.

Руководитель работы,
доцент, к.ю.н.

_____ (Т.А. Береговая)
(подпись) _____ 2017 г.

Автор работы

_____ (В.В. Резниченко)
(подпись) _____ 2017 г.

АННОТАЦИЯ

Резниченко В.В. «Право собственности и иные права граждан на жилые помещения: содержание и осуществление в Российской Федерации».
ЮУрГУ, Ю – 402, 83 с., библиограф. список – 91 наим.

Работа посвящена анализу прав собственности и иных прав граждан на жилые помещения.

В работе рассмотрены нормативно-правовые акты, регулирующие отношения, складывающиеся из жилищных правоотношений; на основе теоретических разработок целого ряда ведущих ученых было исследовано понятие и правовая природа жилого помещения; выполнен сравнительный анализ видов жилых помещений; рассмотрены особенности содержания и осуществления права собственности на жилые помещения; проанализированы отдельные права граждан на жилые помещения.

Данная работа является сравнительно-правовым комплексным исследованием ряда важнейших теоретических и практических проблем, возникающих при приобретении и осуществлении права собственности граждан на жилые помещения, которые ранее не получили достаточного освещения, но, имеют большое теоретико-практическое значение.

Выводы по данной работе основываются на анализе и обобщении правоприменительной практики и могут быть использованы в практической деятельности, правотворческой деятельности по совершенствованию законодательства, в учебном процессе в образовательных учреждениях.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
Глава 1. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ КАК ОБЪЕКТ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ	
1.1 Понятие и виды жилых помещений.....	9
1.2 Особенности содержания права собственности на жилые помещения.....	26
1.3 Особенности осуществления права собственности на жилые помещения.....	40
Глава 2. ОТДЕЛЬНЫЕ ПРАВА ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	
2.1 Право проживания членов семьи собственника жилого помещения.....	51
2.2 Право проживания по завещательному отказу.....	60
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	70
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	74

ВВЕДЕНИЕ

Право на жилище является фундаментом для развития свободного человека, гражданского общества и правового государства. Оно гарантируется Конституцией Российской Федерации и обеспечивает должный уровень жизни граждан. Вместе с тем основные принципы данного права нашли свое развитие в Жилищном кодексе Российской Федерации, а именно, в ч. 2 и 3 ст. 1 отмечается, что граждане согласно собственному выбору и в личных интересах реализовывают принадлежащие им жилищные права, в частности распоряжаются ими.

Граждане независимы в установлении и осуществлении собственных жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, исполняя жилищные права и выполняя должные прямые обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан. Из этого следует, что жилищные споры среди граждан, а кроме того, среди граждан и организаций, органами власти оказываются более распространенными среди судебных споров в настоящее время.

Многие граждане, сталкиваясь с жилищными проблемами, неверно разъясняют правовые нормы, приходя в заблуждение, а некоторые не понимают личных прав и не могут их защищать. Следовательно, вопрос, касающийся понятия, содержания и правовой природы права на жилище, механизма его осуществления и особенностей защиты, видов жилых помещений, является актуальным в настоящее время и представляется полезным изучить эту тему.

Основной целью данной работы является анализ особенностей права собственности и иных прав граждан на жилое помещение, изучение гражданского и жилищного законодательства, рассмотрение судебной практики по спорам при осуществлении прав граждан на жилое помещение.

Достижение указанной цели осуществлялось с помощью решения комплекса задач:

1. изучить действующее российское гражданское и жилищное законодательство, в части правового регулирования отношений при осуществлении прав на жилое помещение;
2. определить понятие, признаки и виды жилого помещения;
3. рассмотреть особенности содержания и осуществления права собственности на жилые помещения;
4. исследовать отдельные права граждан на жилые помещения;
5. сформировать выводы на основе изученного материала.

Жилые помещения, отнесенные законодательством к объектам недвижимости, являются, прежде всего, объектами права собственности граждан, юридических лиц и на сегодняшний день за редким исключением принадлежат публично-правовым образованиям. В настоящее время правовой режим жилого помещения как объекта недвижимости закреплен федеральными законами «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ, «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ. Правовой режим жилых помещений определяется также специальным жилищным законодательством. Современная наука и практика нуждаются в выработке теоретических положений о пределах осуществления права собственности на жилое помещение как особо значимый объект недвижимости.

Предметом исследования являются нормативные акты, научные публикации и материалы судебной практики, относящиеся к теме исследования.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся по поводу определения права собственности и иных прав граждан на жилые помещения, а также порядка владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями.

При написании работы использовались методы научного познания такие, как диалектико-материалистический метод, метод сравнительного анализа, сравнительно-правовой, методы системного и логического анализа, формально-логический и иные.

Теоретической основой работы послужили труды М.А. Малахова, П.В. Крашенинников, Д.Ж. Утаров, И.А. Емелькиной, Б.М. Гонгалло, Е.А. Суханов, М.А. Лапина, В.П. Камышанский, Н.М. Коршунова, С.В. Нарушкевич и другими учеными. Нормативно-правовую основу образует российское законодательство, а именно: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ и т.д.; отдельные законы – Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», иные федеральные законы; законы субъектов РФ.

Данное исследование состоит из: введения; первой главы: «Жилое помещение как объект права собственности»; второй главы: «Отдельные права граждан на жилые помещения»; заключения и библиографического списка.

Выводы по данной работе основываются на анализе и обобщении правоприменительной практики и могут быть использованы в практической деятельности, правотворческой деятельности по совершенствованию законодательства, в учебном процессе в образовательных учреждениях.

Глава 1. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ КАК ОБЪЕКТ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

1.1. Понятие и виды жилых помещений

Процесс разгосударствления собственности сопровождался закреплением соответствующих норм в гражданском законодательстве в качестве оснований необходимых для приватизации жилых помещений. Все это стало своего рода юридической базой для урегулирования осуществления права и других вещных прав на жилые помещения, в том числе и на многоквартирные дома¹. Для того, чтобы яснее понимать, что же такое жилые помещения, следует провести дифференциацию таких понятий, как недвижимость в жилищной сфере, жилое помещение и жилище. Определение недвижимости в жилищной сфере мы можем найти в информационном письме Госжилинспекции МО от 12 ноября 2004 г., в котором частности говорится: «недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы»².

¹ Емелькина И.А. Право собственности и другие вещные права в Гражданском кодексе Российской Федерации: итоги и перспективы // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2015. – № 4. – С. 12.

² Информационное письмо Госжилинспекции МО от 12 ноября 2004 г. // Документ опубликован не был. [Электронный ресурс] – СПС «КонсультантПлюс». – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=МОВ&n=24449#018874948991298324>

Термин жилище встречается в Конституции России, в частности ст. 40¹ (далее КРФ). Однако данное закрепление не дает законодательного понятия. Исследованием данной категории занимались многие авторы. Так, А.Я. Сухарев и В.Е. Крутских под жилищем понимают выбранное человеком место, имеющее геолокацию необходимую для определения места помещения и предназначенное для проживания в нем человека². На сегодняшний момент к таким помещениям относят дома, квартиры и их изолированные части, а также общежития и т.д.

Законодатель в ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации³ (далее ГК РФ) заложил понятие жилого помещения, как помещения, предназначенное для проживания собственника и возможность проживать в нем членов семьи, а также право сдавать данные жилые помещения на основании договора. В продолжение вышесказанному можно добавить, что в ст. 673 ГК РФ конкретизируется понятие жилого помещения: пригодное и изолированное для постоянного проживания жилое помещение. Далее в этой же статье идет перечисление объектов договора найма (часть квартиры и квартира, часть жилого дома и жилой дом).

С.А. Степанов⁴ и И.А. Дроздов⁵ понимают под помещением пространство, ограниченное трехмерным контуром, не являющееся вещью. А.П. Сергеев⁶ считает, что помещение как часть здания не имеет материального выражения (в отличие от здания) и представляет собой юридическую фикцию, вещь только в юридическом, а не материальном

¹ Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с поправками от 21 июля 2014 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.

² См.: Большой юридический словарь/ Под ред. А.Я. Сухарева. – 3-е изд., доп. и перераб. – М.: ИНФРА-М, 2009. – С. 124.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

⁴ См.: Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М.: Статут, 2004. – С. 147.

⁵ См.: Дроздов И.А. Понятие жилого помещения // Закон. – 2006. – № 8. – С. 11.

⁶ См.: Гражданское право: учебник: в 3 Т. – 6-изд., перераб. и доп. / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: Проспект, 2005. – Т. 1. – С. 256.

смысле. Сторонники концепций «пространства» и «фикции» считают, что у помещений, в отличие от зданий и сооружений, отсутствует прочная связь с землёй, и они могут считаться недвижимостью только в силу указания закона¹.

Например, авторы Проекта федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект)² рассматривают понятие жилище с позиции концепций фикции и пространства, определяя помещение в ст. 298 Проекта как «часть здания или сооружения, ограниченную трехмерным замкнутым контуром, пригодную для использования». Хочется также указать, что в перечень недвижимых вещей ст. 130 Проекта входят «жилые и нежилые помещения, выделенные в установленном порядке в качестве объектов гражданских прав», но не в числе объектов, прочно связанных с землёй, а обособленно. Можно заключить, что авторы Проекта понимают под помещением вещь в юридическом смысле.

В ст. 298.1 Проекта дано определение жилого помещения: это помещение, предназначенное для проживания граждан. В п. 2 той же статьи содержится еще один признак жилого помещения – пригодность для проживания (причем отсутствует указание на постоянный характер проживания). Из определения исчезли признаки изолированности и указания на объект недвижимого имущества. Признака изолированности нет и в определении понятия «помещение», данном в ст. 298 Проекта, поскольку ограниченность трехмерным замкнутым контуром сама по себе не означает, что помещение не является смежным с другим. Понятие данное в Проекте нельзя считать достаточно хорошим, предлагаем дополнить его, закрепив в

¹ См.: Миролюбива О.Г. О понятии жилого помещения // Вестник ЯрГУ. Серия Гуманитарные науки. – 2015. – № 1. – С. 49-50.

² Законопроект № 47538-6. [Электронный ресурс] – URL: <http://base.garant.ru/58064654/>. (дата обращения: 29.05.2018)

нем все существенные признаки данного понятия. Об этих признаках мы поморим ниже.

Можно заметить, что жилое помещение выступает в качестве более узкого понятия, чем термин недвижимость в жилищной сфере.

Теперь уделим внимание вопросу: а что отличает жилое помещение от нежилого? Ответ на этот вопрос кроется в формулировке, заложенной законодателем: «постоянное проживание». Именно это, как нам кажется, является важным признаком при определении является ли данное помещение жилым или нет. Ведь ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации¹ (далее ЖК РФ) развивая эту тему, говорит нам о том, что конкретно признавать жилым помещением через ряд признаков, зафиксированных в определении: изолированность помещения, его недвижимость и что важно, пригодность для проживания граждан.

На наш взгляд, учитывая все вышеперечисленное следует раскрыть и дополнить ряд признаков, выделенных в законодательстве:

1. Предназначенность только для проживания, в иных целях использоваться оно не может, иначе необходимо как сказано в ст. 288 ГК РФ, перевести жилое помещение в нежилое. Условия и порядок данных действий прописаны в главе 3 ЖК РФ. Однако ЖК РФ в ст. 17 говорит: «использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение». Т.Д. Белкина, например, считает вполне допустимым использование жилых помещений не только лишь для проживания законных собственников².

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 14.

² См.: Белкина Т.Д. Товарищество собственников жилья: организация, регистрация и деятельность. – М.: Инфра-М, 1996. – С. 34.

Содержание ч. 3 ст. 17 ЖК РФ является важной новеллой, хоть и устанавливающей запрет на осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, допускает возможность использования жилья для осуществления религиозных обрядов и церемоний, предусмотренных ст. 16 ФЗ № 125 «О свободе совести и о религиозных объединениях» от 26 сентября 1997 г.¹ Введение данной нормы, можно назвать положительным, т.к. предыдущая редакция ЖК РФ совершенно об этом ничего не говорила.

2. Помещение должно быть пригодно для постоянного в нем проживания гражданина и соответствовать установленным нормам. В данном признаке критерием добавления помещений в состав жилого фонда, является «возможность проживания», под которым можно понимать не то, как долго проживает гражданин или члены семьи в помещении, а его первоначальная, установленная проектом предназначенность к этому. Данный признак говорит нам как раз о том, что жилое помещение обязано отвечать уровню безопасности для проживания в нем, быть благоустроенным, соответствовать санитарным и техническим требованиям установленным в Постановлении Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»² (далее Постановление Правительства № 47).

Ст. 50 ЖК РФ говорит о нормах предоставления и учетных нормах площади жилого помещения.

На сегодня существует три вида норм:

¹ Федеральный закон от 26 сентября 1997 г. № 125-ФЗ (ред. от 05.02.2018) «О свободе совести и о религиозных объединениях» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 39. – Ст. 4465.

² Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (ред. от 28.02.2018) «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. 702.

Минимальная санитарная норма – это минимальный размер площади помещения, где человек может жить безопасно для своего здоровья.

Само понятие минимальной санитарной нормы жилплощади найти в законодательстве непросто, однако в ст. 105 и 106 ЖК РФ отмечается норматив, установленный для общежитий и маневренного фонда, а это, как известно, и есть минимум – 6 метров квадратных на человека. В общежитие человек может попасть при прохождении учёбы в университете, службе по контракту, командировке и т.д. (ст. 105 ЖК РФ). Маневренный фонд не представляет самостоятельный вид жилищного фонда; все жилые помещения этого фонда принадлежат специализированному жилищному фонду.

В маневренном (временном) жилищном фонде жилые помещения нацелены на непостоянное проживание граждан в соответствии с капитальным ремонтом жилых помещений, в которых они проживают по договору найма или договору аренды, и должны отвечать санитарным, противопожарным и техническим требованиям.

Жильё в маневренном фонде предоставляется временно до окончания расчётов или завершения реконструкции дома. Но следует обратить внимание на ч. 3 ст. 106 ЖК РФ, там указано: «Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения данного договора». Здесь возникает проблема, заключающаяся в том, что если факт истечения конкретного периода произошел, а дом еще не отремонтировали, то, как решать этот вопрос неизвестно. Предлагаем дополнить ст.106 ЖК РФ следующим содержанием: «Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения данного договора, в случае если исполнена ч. 2 ст. 106 ЖК РФ».

Норма предоставления – другое минимальное значение, которое учитывается при предоставлении жилья по договору социального найма. Иными словами, государство не может предложить квартиру, которая будет меньше значения нормы предоставления.

Эта норма назначается местными органами власти в связи с выполненными в соответствующем муниципальном образовании показателями обеспеченности жилыми помещениями, которые наделены по договорам социального найма и иных условий. Это не минимальная площадь для выживания при вынужденном переселении, а квадратные метры для приемлемого уровня жизни, которые, как и учётная норма, описываются в ст. 50 ЖК РФ и определяются региональными властями. Муниципалитет может выдать квартиру большей площади, чем это указано в цифрах ниже, но не более чем в два раза. Для города Челябинска установлена норма предоставления, которая состоит в «18 квадратных метров общей площади на одного человека»¹.

Учётная норма – это норма, по которой компетентные органы определяют, имеют ли право на улучшение жилищных условий нуждающиеся граждане. Иными словами, если квартира граждан маленькая и на человека приходится меньше квадратных метров, чем это определено в нормативных документах (допустим, после рождения ребенка), то эти лица имеют право на улучшение жилищных условий. Когда человек признается нуждающимся в новом жилье, его ставят на учёт в специальную очередь. Место в очереди зависит от времени обращения в администрацию, и сама выдача квартир, соответственно, происходит в том же порядке. Однако, бывают особые случаи, когда муниципальное жильё выдается без очереди: гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат, гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний. Данный показатель также определяется региональными властями, но по закону он не может быть меньше нормы предоставления. В Челябинске установлена учетная норма в размере «10 квадратных метров общей площади

¹ Решение Челябинской городской думы третьего созыва от 25 октября 2005 г. № 7/9 «Об установлении нормы предоставления и учетной нормы площади жилого помещения на территории муниципального образования «город Челябинск» // Сборник нормативных правовых актов Челябинской городской Думы третьего созыва. – 2005. – № 6.

на одного человека»¹. Данное обстоятельство подтверждается судебной практикой.

В частности, Лопаткин Анат. Алекс., Лопаткина И.Н., Лопаткин Анд. Анат. обратились в суд с исковым заявлением к администрации Миасского городского округа Челябинской области с учетом уточнений о предоставлении жилого помещения и возложить обязанность на Администрацию Миасского городского округа предоставить истцам вне очереди другое благоустроенное жилое помещение, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, на территории Миасского городского округа.

В обоснование иска указали на то, что являются нанимателями жилого помещения. Решением Миасского городского суда Челябинской области за ними признано право пользования указанным жилым помещением по договору социального найма. Постановлением администрации Миасского городского округа Челябинской области признан аварийным и подлежащим сносу, однако до настоящего времени дом не расселен, проживание истцов в аварийном доме, подлежащем сносу, создает угрозу для их жизни и здоровья.

В силу п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ: «вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном законом порядке непригодными для проживания и ремонту и реконструкции не подлежат».

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 14 от 2 июля 2009 года «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»², в делах касающихся выселения физических лиц в другое более благоустроенное жилое помещение по основаниям, предусмотренным ст. 86 – 88 ЖК РФ, то есть в

¹ Там же.

² Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // БВС РФ. – 2009. – № 9.

связи с невозможностью использования жилого помещения по назначению, в том числе, если дом собираются снести; жилое помещение признано непригодным для проживания, судьи должны учесть, что жилье по договору социального найма обязано отвечать ст. 89 ЖК РФ: оно должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.

При таких обстоятельствах исковые требования Лопаткина Анат. Алекс., Лопаткина И.Н., Лопаткина Анд. Анат к администрации Миасского городского округа Челябинской области о предоставлении жилого помещения суд удовлетворил. Обязал администрацию Миасского городского округа Челябинской области предоставить Лопаткину Анат.Алекс., Лопаткину И.Н., Лопаткину Анд.Анат вне очереди по договору социального найма благоустроенное жилое помещение, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, на территории Миасского городского округа Челябинской области, общей площадью не менее 37,1 кв.м, и жилой площадью не менее 25,8 кв.м¹.

Для того чтобы лучше уяснить многообразие этих норм, обобщим все сказанное:

- учётная норма – это то, сколько метров положено на человека, чтобы он мог встать на учёт для получения другого жилья;
- норма предоставления – это минимальная площадь квартиры или комнаты на человека/семью, предоставленной муниципалитетом;
- минимальная санитарная норма – это норма общежитий и временного фонда, которая применяется либо при выселении злостных нарушителей или неплательщиков, либо при временном переселении на период, пока ремонтируется основное жильё.

¹ Решение Миасского городского суда Челябинской области по делу № 2-1300/2017. [Электронный ресурс] – URL: <http://www.rospravosudie.com>.

Стоит подчеркнуть, что при современном проектировании и строительстве, в частности, п. 5.2 Строительных правил 54.13330.2016¹ установлены подходящие минимальные габариты квартир по числу комнат и их площади (без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и приквартирных тамбуров) в зданиях муниципального, а также государственного жилищных фондов, жилищного фонда социального использования. Кроме того, число комнат и площадь квартир для конкретных регионов и городов уточняется органами местного самоуправления с учетом демографических требований, достигнутого уровня обеспеченности населения жилищем и ресурсообеспеченности жилищного строительства.

В современном строительстве учитываются и нормы по освещенности жилых помещений. Они утверждены приказом Министерства регионального развития Российской Федерации². Согласно документу в жилых комнатах и кухне должно обязательно быть естественное освещение. Однако зачастую застройщик в целях удешевления стоимости исполнения проекта принимает без учета светотехнических характеристик окон и затенения противостоящими зданиями. Вместе с тем, помещения дополнительного использования, целью которых является удовлетворение бытовых и иных нужд граждан, могут не иметь естественного освещения. Это такие помещения, относящиеся как к частной собственности (коридоры), так и составляющие общее имущество собственников в многоквартирном доме (чердаки, подвалы, лестницы и др.).

Требования инсоляции для жилых помещений должны обязательно выполняться застройщиками. «Инсоляция представляет необходимое условие, способствующее оздоровлению и улучшению человека в его окружающей среде. Она обозначает требования к облучению поверхностей и

¹ Свод правил СП 54.13330.2016. Здания жилые многоквартирные. от 03.12.2016 № 883/пр // [Электронный ресурс] – СПС «Гарант».

² Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации «Об утверждении свода правил «СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»: от 27 декабря 2010 г. № 783. [Электронный ресурс] – URL: <http://base.garant.ru/2325083/> (дата обращения: 14.02.2018).

пространств, прямыми солнечными лучами»¹. К тому же требования инсоляции применяются при расположении объектов, в проектах планировки и застройки микрорайонов и кварталов, проектов строительства и реконструкции отдельных зданий и сооружений и при осуществлении надзора за строящимися и действующими объектами. «Особое внимание должно быть уделено и вентиляции жилого помещения. Организация проветривания обязана содействовать чистоте (качестве) воздуха в комнатах и равномерность его распространения. При установке организации кондиционирования воздуха подходящие параметры должны гарантироваться и в теплое время года»².

Касаемо помещения, «находящегося в аварийном состоянии либо под угрозой разрушения вследствие воздействия внешних факторов природного и техногенного характера»³, можно согласиться с мнением А.А. Малаховой, которая считает, что «данные объекты необходимо признавать нежилыми, что послужит формальным поводом для переселения из него собственников с последующим предоставлением жилого помещения, равное по площади предыдущему»⁴.

3. Благоустроенность жилого помещения иногда можно считать в качестве одного из признаков в отношении жилых помещений, входящих в государственные и муниципальные жилищные фонды. Хотя, на наш взгляд, данный признак все-таки является крайне относительным. Потому что здесь очевидна прямая зависимость от условий населенного пункта, возможностью провести центральное отопление, газ и т.д.

¹ Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 октября 2001 г. № 29 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий СанПиН» // Российская газета. – 2001. – 21 ноября.

² Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (ред. от 02.07.2013) // Собрание законодательства. – 2010. – № 1. – Ст. 5.

³ Малахова А.А. Право собственности граждан на жилые помещения: содержание, осуществление и основания приобретения: дис. ... к. ю. н. – Рязань, 2008. – С. 6-7.

⁴ Там же. – С. 21.

А.А. Малахова¹, предлагает определять в процентах оснащенность благоустройства жилых помещений, однако на практике вычислить эту степень оснащенности, по нашему мнению, довольно затруднительно, а следовательно, такой подход является крайне сомнительным. Что действительно важно, так это обеспеченность основными коммунальными удобствами, что по всей видимости и есть соответствие санитарным и техническим нормам.

На сегодняшний момент, законодатель исключил из ст. 15 ЖК РФ благоустроенность, как признак жилого помещения. Это говорит нам о том, что благоустроенность важна, но, не является определяющей. Подтверждение этому мы видим в отсутствии существенных признаков благоустроенности в Постановлении Правительства № 47 в качестве оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания.

4. Признак изолированности говорит прежде всего о том, что жилое помещение разделены от смежных помещений перегородками (стенами), независимо от других оборудованными формами инженерного благоустройства относительно среднего уровня благоустройства города и иных населенных пунктов, а также включать автономную связь с лестничной клеткой, двором и придомовым земельным участком.

5. Помещение относится к недвижимому имуществу. Дифференциация между движимыми и недвижимыми вещами, сформулировано еще в римском праве. Г.Ф. Шершеневич к понятию недвижимости относил «часть земной поверхности и все то, что с ней связано настолько прочно, что эта связь не может быть порвана без нарушения вида и цели вещи»². Г.Ю. Дорский к недвижимости относит железные дороги, заводы, дома, деревни, лавки, земли и т. д.³.

¹ Малахова А.А. Указ. соч. – С. 23.

² См.: Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001. – С. 130.

³ См.: Дорский Г.Ю. Понятие недвижимого имущества в Российской империи во второй трети XIX – начале XX веков // Бюл. нотариальной практики. – 2007. – №1. – С. 45-47.

Анализ гражданского законодательства показал, что законодатель напрямую относит жилые помещения к недвижимости, например, ст. 130 ГК РФ закрепляет, что: «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». Также к числу примеров следует отнести ст. 5 ФЗ № 102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г.¹, которую можно назвать дополнением к ст. 130 ГК РФ.

Существенным признаком, относящим жилые помещения к недвижимости, является «прочная связь объекта с землей и невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению». Это крайне спорная формулировка, ведь с уровнем современно научно-технического прогресса, человечеству открылись возможности перемещать здания, сооружения, что отмечается Н.А. Сыроедовым² еще в 1998 г. Правильнее было бы говорить о том, что жилое помещение имеет стационарный характер, прочную связь с землей и не предназначено для перемещения в пространстве без видимых на то причин. Следовательно, все те помещения, что поставлены на землю, но не закреплены в ней нельзя ни при каких случаях относить к недвижимости, например, бытовки, сараи.

Подводя итог вышесказанному, мы предлагаем дополнить ст. 130 ГК РФ и ст. 15 ЖК РФ следующим образом: признавать жилым помещением изолированное помещение, прочно связанное с землей и имеющее стационарный характер, пригодное для постоянного проживания человека и соответствующее установленным санитарным, техническим правилам и нормам.

¹ Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

² См.: Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 91.

6. Последний признак на который мы хотим указать в своей работе, носит факультативный характер и является скорее требованием, предъявляемым к жилым помещениям, по мнению А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого¹. Это признак капитальности. Стоит отметить, что капитальность строения как признак, не закреплена на законодательном уровне, что мы можем видеть из анализа Постановления Правительства № 1301². Из этого можно сделать вывод, что данный признак не обязателен для жилых зданий и основным является скорее тип капитальности строения, т.е. речь идет о материале, используемом строителями, который в свою очередь определяет рыночную стоимость данного объекта недвижимости.

Классификация жилых помещений, на наш взгляд, носит не только научную, но и практическую важность. Начать следует с изучения ст. 16 ЖК РФ, которая сама указывает на жилые помещения следующего вида: «жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры и комната». Интересную мысль по этому поводу высказала Е.В. Горячева, по ее мнению, жилище являясь жилым помещением и выступая в роли объекта права собственности предназначена и используется для долговременного проживания, отвечающая всем установленным законам требованиям. Данный автор проводит следующую классификацию: жилые помещения на квартиры, индивидуальные жилые дома и комнаты³, что в полной мере совпадает со ст. 16 ЖК РФ.

Гражданский кодекс в ст. 289 обозначает квартиру в числе прочих объектов собственности, не раскрывая содержания. Данное понятие раскрывается п. 3 ст. 16 ЖК РФ, где под квартирой, законодатель предлагает

¹ См.: Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2000. – Т. 2. – С. 256.

² Постановление Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. № 1301 (ред. от 30.01.2013) «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 47. – Ст. 4787.

³ Горячева Е.В. Объекты права собственности на жилые помещения: доктринальные и законодательные подходы в Казахстане и России // Власть Закона. – 2015. – № 2. – С. 171.

нам понимать: «обособленное структурно помещение в многоквартирном доме, которое обеспечивает возможность на прямой доступ к общим помещениям в данном доме и включает в себя одну либо несколько комнат, а также помещения вспомогательного характера, предназначенные для удовлетворения жильцами своих бытовых и прочих нужд, которые связаны с их проживанием в данном помещении».

Важно добавить, что главный признак квартиры – обособленный вход со стороны площадки общего пользования, либо улицы. Иными словами, признаком квартиры выступает отдельный вход, обеспечивающий связь через квартиру непосредственный доступ в жилое помещение дома.

Квартира является сложной составной частью многоквартирного дома и выступает как объект прав, например, П.В. Крашенинников считает, что «многоквартирный дом может быть объектом правоотношений, например объектом договора купли-продажи, но только в тех случаях, когда он не заселен и когда не выделены в натуре такие объекты, как помещения. После этого объектами гражданского, жилищного права становятся помещения со всеми вытекающими правовыми последствиями»¹.

Помимо квартиры, ЖК РФ в п. 2 ст. 16 выделяет индивидуальный жилой дом, который является индивидуально-определенным зданием, состоящим из комнат, а также вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения жильцами своих бытовых и прочих нужд, которые связаны с их проживанием в данном здании.

Видом жилого дома является его часть, а видом квартиры соответственно, часть квартиры. Эти части стоит различать с комнатами и частями жилого дома, которые законодатель определил как отдельный вид жилых помещений. Однако две и более комнаты квартиры или же комната в

¹ Крашенинников П.В. Жилищное право. – 9-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2016. – С. 33.

сочетании со вспомогательными помещениями, выступает как тождественная части жилого дома¹.

Комната в отечественном законодательстве рассматривается как независимая и самостоятельная разновидность объектов гражданско-жилищных правоотношений. Подтверждение этому мы можем найти в п. 4 ст. 16 ЖК РФ.

Российский правовед Т.И. Зайцева, на наш взгляд, справедливо отмечает следующее: «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»².

Помимо выделенных законодателем видов жилых помещений, включают сюда также категории, как «место жительства» – служебные жилые помещения, общежития, приюты, и другие жилые помещения, где человек постоянно или преимущественно проживает, а также «места пребывания», в роли которых выступают: гостиницы, санатории, дома отдыха, пансионаты, кемпинги и т.д., в них лицо находится временно, подтверждает этот тезис ст. 92 ЖК РФ. Таким образом, по нашему мнению, жилые помещения по специфике правового режима можно дифференцировать на несколько групп:

- 1) помещения, где гражданин постоянно или преимущественно проживает
- 2) помещения, в которых лицо находится временно.

Поводом для данной классификации служит специфический характер проживания, вид жилого помещения и юридические основания проживания.

¹ См.: Утаров Д.Ж. Жилое помещение как объект права собственности // Научно-практический электронный журнал Аллея Науки. – 2017. – № 9. – С. 636.

² Зайцева Т.И. Настольная книга нотариуса: в 4 томах / Под ред. И.Г. Медведева. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Статус, 2015. – Т. 3: Семейное и наследственное право в нотариальной практике. – С. 333.

Помимо этого, проводят следующие классификации: жилые помещения по типам строения делят на следующие категории: квартирного, дачного типа и общежития. По месту своего нахождения: городского и сельского типа, а также поселков городского типа. По виду: социальное жилье, индивидуальное, элитные дома и кооперативные.

Еще можно выделить классификацию по виду жилищного фонда: частные, муниципальные, а также государственные жилищные фонды.

Изучение содержания ЖК РФ показало, что жилые помещения в многоквартирных домах, принадлежат разным собственникам и отнесены к жилищным фондам.

Подводя итог всему вышесказанному можно сделать ряд следующих выводов и предложений. Жилое помещение отвечает ряду критериям, которые можно дифференцировать на обязательные и факультативные. Обязательными выступают: принадлежность к недвижимому имуществу, изолированность помещения, пригодность для проживания и использование его только в этих целях. Факультативными являются благоустроенность и капитальность, которые никак не влияют на статус жилого помещения.

Мы предлагаем дополнить ст. 130 ГК РФ и ст. 15 ЖК РФ следующим образом: признавать жилым помещением изолированное помещение, прочно связанное с землей и имеющее стационарный характер, пригодное для постоянного проживания человека и соответствующее установленным санитарным, техническим правилам и нормам.

Жилые помещения могут быть классифицированы по специфике правового режима, типам строения, месту нахождения, виду жилищного фонда и целям использования, что раскрывает природу правового режима любых «категорий жилых помещений, предопределяющего выбор способа их приобретения, а также объем прав, принадлежащих их собственникам или нанимателям»¹. Говоря об объеме прав, т.е. о правомочии собственника, следует отметить, что ряд серьезных цивилистических ученых отмечают

¹ Малахова А.А. Указ. соч. – С. 31.

«обыденность и упрощенность института права собственности», а также указывают на «скудную палитру правовых возможностей» предлагаемых гражданам. Надеемся, что это временная характеристика данных правоотношений и законодатель внесет необходимые поправки в законодательство¹.

1.2. Особенности содержания права собственности на жилые помещения

Сложно отыскать в юридической науке настолько большую и сложную категорию, чем право собственности. Анализ этого правового явления во всех гранях, позволяет говорить, что вряд ли когда-нибудь будет поставлена точка в дискуссии между учеными по единому представлению о собственности и праве собственности как общеправовой и гражданско-правовой категории. Причины этой дискуссии кроются в многоаспектности обсуждаемого явления, его динамичности, совокупности различных методологических, правовых и иных подходов к изучению данного вопроса.

Так, например, великий российский ученый юрист Б.Н. Чичерин говорил о праве собственности следующее: «Узаконивая собственность, так же, как и свободу государство освещало только то, что вытекало из природы человека и что составляло неизменное требование правды. В этом понимании собственность подобна краеугольному камню всего гражданского порядка, и все что сейчас колеблет собственность в будущем подрывает самые её основы»².

На сегодняшний день, рядом авторов³, собственность воспринимается как категория экономическая, а право собственности как явление,

¹ См.: Емелькина И.А. Право собственности и другие вещные права в Гражданском кодексе Российской Федерации: итоги и перспективы. – С. 13.

² Чичерин Б.Н. Собственность и государство. – СПб.: Изд-во Русской Христианской Гуманитарной Академии, 2005. – С. 164.

³ См.: Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности: Монография. – Уфа, 2001. – С. 15.

порожденное разумом человека. Имея ввиду, что это одностороннее правоотношение, все же следует иметь ввиду, что одна сторона обязана не нарушать права собственника, поэтому в содержание права собственности входят права самого собственника на жилое помещение.

Можно выделить следующие правомочия, раскрывающие содержание права собственности:

- 1) независимость собственника и его самостоятельность при осуществлении права на принадлежащее имущество;
- 2) правовая защита и охрана всеми доступными законными методами и средствами собственности от посягательств неопределённого круга лиц;
- 3) собственник несет ответственность за содержание своего имущества, что в юридической литературе получило понимание как «бремя содержания»¹.

Ключевой особенностью права собственности является возможность их осуществления самостоятельно и не выходя за допустимым законом рамки, о чем, на наш взгляд, справедливо пишет Е.А. Суханов².

М.С. Шабаева дает следующую характеристику праву собственности: «является правовой составляющей собственности, её формой, способом реализации, осуществления, ибо без правового содержания теряются основы, смысл существования самой собственности, возможности её защиты»³. Фактически речь идет о том, что право собственности обеспечивает присвоенность вещного объекта, закрепляя за собственником права и возможности, понуждают других лиц уважать права собственника, вести себя добросовестно в отношении имущества собственника, позволяя собственнику исключительным образом господствовать над своей вещью, а в

¹ Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. — Т. 1. — 2-изд. перераб. и доп. — М.: Статут, 2017. — С. 333.

² См.: Российское гражданское право: Учебник: В 2-х томах. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. — М.: Статут, 2016. — С. 513.

³ Шабаева М.С. Право собственности граждан на жилое помещение: понятие и содержание // Наука без границ. — 2016. — № 5. — С. 30.

случае нарушения законных интересов и имущественных прав, обращаться в специальные органы за защитой.

При этом А.В. Шульдайс отмечает, что «право собственности по своему содержанию владением, пользованием и распоряжением не ограничивается, так как в ряде случаев ими может обладать лицо, которое не является собственником»¹.

С уверенностью можно заявить, что право собственности в юридической литературе с его элементами приобрело категорию установившегося, то есть большинство авторов согласно с тем, что содержание составляют владение, пользование и распоряжение, однако имеется ряд теоретических проблем. Например, А.В. Венедиктов еще в 1948 году указал, что традиционный, перечень правомочий собственника есть ничто иное как «выражение того общего, что свойственно праву собственности во всех формациях»².

Другой точки зрения относительно этого вопроса придерживаются А.А. Рубанов³ и В.А. Кикоть⁴, которые утверждали, что содержание права собственности не ограничивается лишь тремя категориями, наоборот этот перечень вообще не может иметь универсального значения, он может иметь более тысячи вариантов правомочий собственника, включая в себя и ограничение права собственности, например.

¹ Шульдайс А.В. содержание права собственности на жилое помещение // Современные научные исследования и разработки. – 2016. – № 7. – С. 574.

² Государственная социалистическая собственность / Венедиктов А.В.; Отв. ред.: Райхер В.К. – М., Л.: Изд-во АН СССР, 1948. – С. 17.

³ См.: Рубанов А.А. Проблемы совершенствования теоретической модели права собственности // Развитие советского гражданского права на современном этапе / Отв. ред. В.П. Мозолин. – М., 1986. – С. 105.

⁴ См.: Собственность в буржуазной правовой теории. Перевод с немецкого / Лазар Я.; Пер.: Марченко В., Рассохин В.П.; Спец. науч. ред.: Кикоть В.А. (Вступ. ст.) – М.: Юрид. лит., 1985. – С. 20-21.

Также есть позиция Р.Ш. Нурмухамедова и Е.В. Протаса, согласно которой: право личного проживания представляет из себя особое правомочие собственника жилого помещения из владения и пользования¹.

Основания об утверждении о том, что правомочия собственника обширны, сторонники этой позиции находят в п. 2 ст. 209 ГК РФ, где сказано, что собственник вправе совершать любые действия, не противоречащие закону в отношении принадлежащего ему имущества. Исходя из этого можно понять, что содержание права собственности не ограничено «триадой» (владение, пользование и распоряжение)². Однако справедливо говорить, что речь в законодательстве идет не о новых правомочиях, а о конкретизации правомочия собственника и способах реализации данных прав.

Например, в странах Запада при развитой правовой культуре, сильными правами собственника и эффективных судебных системах, существует вариация правомочий. Так, во Франции есть только владение и пользование, а в англо-американской правовой семье их количество доходит до двенадцати³.

Важно отметить, что арест имущества не лишает собственника правомочий владения, пользования и распоряжения, он лишь ограничивает эти права. При этом есть возможность исключить имущество из описи и ареста приставами⁴, что является гарантией права собственности в России.

Вышеперечисленные мысли и идеи позволяют перейти непосредственно к рассмотрению специфики содержания права

¹ См.: Нурмухамедов Р.Ш., Протас Е.В. Теоретические вопросы содержания права собственности граждан на жилые помещения // Право и образование. – 2007. – № 1. – С. 63.

² См.: Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части 1 (постатейный) / Отв. ред. О.Н. Садилов. – М., 2006. – С. 416.

³ См.: Зенин И.А. Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебное пособие, руководство по изучению дисциплины, практикум по изучению дисциплины, учебная программа / Московский государственный университет экономики, статистики и информатики. – 5-е изд. Вып. 5 – М.: МЭСИ, 2005. – С. 44-45.

⁴ См.: Новосёлова А.А., Подшивалов Т.П. Вещные иски: проблемы теории и практики: Монография. – М.: ИНФРА-М, 2012. – С. 164-182.

собственности на жилые помещения, где существует свой порядок осуществления этого права, отдельные особенности принадлежат каждому элементу рассматриваемого права.

Под владением жилым помещением можно понимать возможность осуществления фактического господства над этим помещением, хотя это не говорит об обязательном непосредственном обладании подобным объектом. Применительно к недвижимости в гражданском законодательстве существует правило согласно, которому недвижимое имущество, собственник которого известен, но проживает не в месте нахождения собственности, не признается бесхозным. Этим самым законодатель не допустил возможность, для лиц, осуществляющих владение недвижимым имуществом, собственник которого известен, приобрести имущество на основании давностного владения.

Если есть вопрос, имеет ли место владение жилым помещением, определяющим фактором является фактическая возможность для владельца пользоваться данным помещением. В соответствии со ст. 606 ГК РФ пользование дифференцируется от владения в тех случаях, когда пользователю предоставляется вещь, находящаяся во владении наймодателя. Владелец не обязан использовать вещь, однако у него должна существовать такая возможность, иначе не будет владения. Это позволяет утверждать, что владение тесно связано с использованием вещью.

Фактически можно говорить о наличии правового основания, правовой охраны владения, а также права на его защиту, если это необходимо. Пользоваться этим имуществом можно в зависимости от юридического основания, подобного права владения. «Право владения, принадлежащее собственнику или нанимателю жилого помещения, связано с правом пользования данным помещением, а право владения, принадлежащее

залогодержателю, существует при отсутствии у данного субъекта права пользования»¹.

На сегодняшний день договор найма дает возможность собственнику жилья передать его во владение другому лицу или на безвозмездное пользование имуществом без передачи права собственности, с сохранением данного права за собственником в полном объеме, учитывая здесь и правомочие владения, и с возникновением этого права у титульного владельца.

Так как правомочие владения относительно жилого помещения утратить невозможно, ряд авторов высказывает мнение, что для его защиты в случае нарушения следует предъявлять не виндикационный, а негаторный иск, как иск о защите от нарушений, не соединенных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ)².

Теперь стоит детальней остановиться на праве пользования. На наш взгляд, хорошее определение данного правомочия дала М.А. Лапина: «основанная на законе и охраняемая им возможность иметь у себя в хозяйстве жилое помещение, из которого возможно извлечение полезных свойств, в известном смысле потребление его»³. Относительно жилого помещению необходимо говорить не про использование, вещи, а о использовании вещи в соответствии с ее назначением (для проживания, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом). Помимо этого, любой пользователь обязан соблюдать строительные, противопожарные и санитарно-гигиенические требования, к содержанию жилого помещения под угрозой применения к нему мер воздействия со стороны публичных органов.

Пользование может выражаться в разнообразных действиях и бездействии. Нет законодательно установленной обязанности пользоваться

¹ Малахова А.А. Указ. соч. – С. 47.

² См.: Эрделевский А.М. О защите права собственности на недвижимое имущество // Хозяйство и право. – 2007. – № 2. – С. 95.

³ Лапина М.А. Содержание права собственности граждан на жилое помещение // Транспортное дело России. – 2011. – № 12. – С. 113.

своим имуществом, однако, например, по ст. 426 ГК РФ возлагается обязанность предпринять определенные действия. Косвенно это может относиться и к пользованию необходимым для этого имуществом, в том числе и жилым помещением.

Жилые помещения, которые принадлежат гражданам на праве собственности, не могут, быть, у них изъяты, а собственник не может быть лишен права пользования жилым помещением, кроме случаев, установленных законодательством (ст. 25, 35, 40 КРФ). Это положение носит конституционный характер, и может относиться в том числе к случаям, когда происходит обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений, признанных непригодными для проживания. Поскольку действиями муниципальных органов могут «нарушаться законные права собственников жилых домов и членов их семей, последние вправе требовать от виновных лиц восстановления этих прав в полном объеме»¹.

Примеры мы можем найти в обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции²:

Гражданка Х., обратилась с иском в суд к городской администрации с требованием предоставить жилое помещения, равнозначное её семье, свои исковые требования обосновала тем, что является собственником 43/98 доли в праве общей долевой собственности квартиры в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу.

Районный суд отказал в удовлетворении иска пояснив это тем, что городской администрацией приняты постановления об изъятии жилого помещения, находящегося в аварийном многоквартирном доме, и об изъятии земельного участка для муниципальных нужд, Х. поставлена в известность о принятых решениях. Суд учел содержание ст. 32 ЖК РФ, согласно которой

¹ Малахова А.А. Указ. соч. – С. 50.

² Президиум Верховного Суда РФ от 29 апреля 2014 г. «Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». БВС РФ. – № 7. – 2014.

на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии земельного участка и жилого помещения, возлагается обязанность по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

Поскольку соглашения сторон о предоставлении другого жилого помещения взамен изымаемого не имелось, суд был не вправе обязать орган местного самоуправления обеспечить другим жильем собственника жилого помещения подлежащего изъятию (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ).

Право на предоставление другого жилого помещения или его выкуп, возникает, если дом, подлежит сносу или признан аварийным (включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда).

Собственник жилого помещения самостоятельно определяют способы обеспечения его жилищными правами в рамках определенных законодательством.

Так, судебная коллегия областного суда отменила решение первой инстанции: гражданам Б.В. и Б.Д. в равных долях принадлежит жилое помещение на праве собственности, данное недвижимое имущество находится в многоквартирном доме, который признан непригодным для проживания еще в 2005 году. Данный жилой дом в рамках реализации программы переселения граждан из ветхого и аварийного муниципального жилищного фонда на 2004 - 2010 годы был включен в перечень многоквартирных домов, что подтверждается материалами дела, признанных до 1 января 2007 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, однако ко времени рассмотрения дела требований к собственникам жилых помещений в многоквартирном жилом доме о его сносе или реконструкции, в том числе к истцам, в порядке ст. 32 ЖК РФ предъявлено не было.

Учитывая продолжительное бездействие муниципального образования, выразившееся в непринятии мер, определенных ч. 10 ст. 32 ЖК РФ, и то, что

аварийный дом, в котором находится спорное жилое помещение, включен в региональную адресную программу по переселению из аварийного жилищного фонда, судебная коллегия пришла к выводу, что истцы по своему выбору имеют право требовать либо выкупа жилого помещения или предоставления им жилого помещения в собственность.

По новому решению судебной коллегии на муниципальное образование возложили обязанность предоставить новое жилое помещение истцам в общую долевую собственность в равных долях взамен признанного аварийным и непригодным для проживания жилого помещения, причем новое жилье должно быть благоустроено.

Требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о выселении собственника такого жилого помещения и членов его семьи с предоставлением другого жилья на праве собственности не может быть удовлетворено, если между этими органом власти и собственником не достигнуто соглашение о предоставлении иного жилого помещения взамен изымаемого.

Анализ судебной практики рассмотрения дел по искам администрации муниципальных образований о переселении собственников аварийного жилья в другие жилые помещения, предоставляемые им на праве собственности, свидетельствует об отсутствии сложившейся единообразной правоприменительной практики.

Ряд судов полагает возможным удовлетворение исков о принудительном переселении собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и членов их семей в предлагаемые органами местного самоуправления жилые помещения, ссылаясь на равноценность и благоустроенность предлагаемого жилья.

Другие суды исходят из того, что предоставление собственнику непригодного для проживания жилого помещения другого жилого

помещения на праве собственности возможно исключительно при наличии достигнутого об этом соглашения с органом государственной власти или местного самоуправления, принявшим решение о сносе дома.

Позицию последних следует признать правильной, она нашла отражение и в судебной практике Верховного Суда Российской Федерации.

Третьим «важным правомочием собственника является распоряжение, под которым понимается совершение действий, влекущих за собой существенное изменение самой вещи, либо её правовой принадлежности, а также предполагающих возможность такой перемены»¹. Этими действиями являются: отказ от вещи, её отчуждение, уничтожение, залог², изменение правового статуса (перевод жилого помещения в нежилое).

А.А. Малахова отмечает, что «распоряжение и пользование тесно связаны между собой. Когда собственник осуществляет пользование и распоряжение, то вопрос о том, какие действия относятся к пользованию, а какие к распоряжению, практического значения не имеет, но если пользование предоставляется другому лицу, то практически важно установить правовую природу рассматриваемых понятий»³.

Право распоряжения «признается наиболее специфическим элементом права собственности, поэтому оно довольно редко осуществляется лицами, не являющимися собственниками вещи. Право распоряжения так же, как и другие элементы, служит для удовлетворения потребностей собственника имущества. Например, собственник жилого помещения имеет право сдавать его в наем, аренду, отдавать в залог, перестраивать или сносить, совершать иные действия, если при этом не нарушаются правовые нормы, права и свободы граждан, а также общественные интересы. Так, для нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма смена собственника не влечет расторжения или изменения названного договора в соответствии со ст. 675 ГК РФ. В связи с этим до истечения срока действия договора права

¹ Малахова А.А. Указ. соч. – С. 51.

² См.: Лапина М.А. Указ. соч. – С. 114.

³ Там же. – С. 51.

собственника ограничены обязанностью соблюдения жилищных прав нанимателей, то есть договор коммерческого найма выступает в качестве обременения по отношению к правомочиям пользования жилым помещением нового собственника»¹.

Основаниями для перевода жилого помещения в нежилое являются решения государственных органов и органов местного самоуправления; договоры (договор социального найма, который предусматривает случаи перевода жилого помещения в нежилое) и иные сделки; решения владельцев (собственников) жилого помещения.

Нежилое помещение – это помещение, используемое под коммерческую или другую деятельность.

Признаками нежилых помещений являются:

- 1) изолированность и материальность.
- 2) объекты относятся к недвижимому имуществу. Права на нежилые помещения подлежат государственной регистрации.
- 3) недвижимость входит в состав зданий.
- 4) связь помещения как недвижимой вещи с участком проявляется в невозможности перемещения здания и регистрации имущества по адресу.
- 5) нежилое помещение является объектом нежилого фонда.
- 6) функциональное назначение имеет двойственный характер: недвижимое имущество не предназначено для проживания, а предоставляется для производственных и общественных целей.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение разрешается, если соблюдены требования законодательства о градостроительной деятельности и ЖК РФ.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение запрещен, если:

- невозможен доступ к переводимому помещению без использования помещений, которые обеспечивают доступ к жилым помещениям;

¹ Малахова А.А. Указ. соч. – С. 51-52.

– право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц;

– нет технической возможности обеспечить таковой доступ к этому помещению, если переводимое помещение – это часть жилого помещения или используется владельцем как место постоянного проживания.

Нельзя переводить квартиру в нежилой фонд, если дом признан аварийным или нуждается в капитальном ремонте, подлежит сносу. Недвижимость не должна находиться под арестом или в залоге. Помимо этого, в квартире не должно быть незаконной перепланировки, в ней не должны нарушаться противопожарные, технические, санитарные и прочие нормы.

Особые условия для перевода квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение:

– квартира располагается на первом этаже дома;

– если квартира находится выше первого этажа, то помещения, расположенные под квартирой, которая переводится в нежилое помещение, не должны быть жилыми.

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) предоставляет в орган, осуществляющий перевод помещений по месту нахождения переводимого помещения:

1) заявление о переводе помещения. Форма заявления действующим законодательством не утверждена. Следовательно, она может быть составлена произвольно. Этот документ является сопроводительным письмом. В нем нужно указать прилагаемые документы, отметить, планирует ли заявитель переустройство или перепланировку помещения, кому адресовано заявление и намерение организации перевести квартиру в разряд нежилых помещений;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (оригиналы или копии, заверенные в нотариальном порядке);

3) план переводимого помещения с его техническим описанием либо технический паспорт помещения, если оно является жилым;

4) поэтажный план дома, где находится переводимое помещение;

5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства или перепланировки переводимого помещения. Проект собственник подготавливает самостоятельно, но окончательный вариант требуется согласовать с органом местного самоуправления по месту нахождения помещения.

После сдачи документов заявителю предоставляется расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом. По итогам рассмотрения заявления и других представленных документов принимают решение о переводе или об отказе в переводе помещения не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в орган.

Не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных решений данный орган выдает или направляет по адресу, который заявитель указал в заявлении, документ, подтверждающий принятие решения. Одновременно с этим орган информирует о принятии решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

Решение об отказе в переводе помещения должно включать в себя основания отказа с обязательной ссылкой на указанные нарушения. Решение об отказе выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения. Оно может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Прежде чем рассмотреть вопрос о переводе жилого помещения в состав нежилого фонда, необходимо отметить, что в определенных случаях жилищное законодательство позволяет использовать жилое помещение в предпринимательской деятельности налогоплательщика, но с одной оговоркой (п. 2 ст. 17 ЖК РФ): если это не нарушает права и законные

интересы других граждан, а также требований, которым должно отвечать жилое помещение.

Стоимость перевода в нежилой фонд зависит от различных факторов. Это могут быть, например, технические характеристики помещения, уровень сложности проекта.

Эти «установленные государством ограничения в осуществлении собственниками их правомочий в отношении жилого помещения вполне оправданны и отвечают интересам как самих собственников, так и третьих лиц, и общества в целом. Безусловно, предоставление собственнику права по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия не исключает ограничений его прав, но нельзя допустить, чтобы вследствие установленных законом ограничений собственник оказался не в состоянии использовать имущество по своему усмотрению»¹.

Таким образом, автор пришел к следующим выводам.

Во-первых, право собственности, с точки зрения субъективного права вбирает в себя права владения, пользования и распоряжения, содержащие разные вариации правовых действий, необоснованно отождествляемых рядом «ученых с самостоятельными правомочиями. Особенности осуществления данного права применительно к жилому помещению предопределяются спецификой данного вида недвижимого имущества как объекта права собственности»².

Во-вторых, право в любой момент осуществлять в отношении данного объекта фактическое господство и составляет суть владения жилым помещением. «При этом непосредственное обладание вещью не является обязательным условием такого господства, то есть владения, тем более что количество жилых помещений, находящихся в собственности граждан, в настоящее время законом не ограничивается. Ограничение права владения

¹ Малахова А.А. Указ. соч. – С. 52.

² Там же. – С. 53.

возможно только в случае ареста имущества, а также предоставления его в пользование другим лицам»¹.

В-третьих, «содержание права пользования во многом является отражением особого правового режима жилого помещения, которое может быть использовано только для проживания, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом. Кроме того, любой пользователь обязан соблюдать строительные, противопожарные и санитарно-гигиенические требования к содержанию жилого помещения под угрозой применения к нему санкций со стороны уполномоченных органов»².

В-четвертых, «распоряжение жилым помещением как объектом недвижимости социального назначения, чаще всего, требует особого оформления, включая государственную регистрацию. Специфическим проявлением права распоряжения жилым помещением является его перевод в нежилое помещение, требующий соответствующей санкции со стороны уполномоченных органов. Гарантией реализации этого права является исчерпывающий перечень оснований для отказа в переводе жилого помещения в нежилое»³.

1.3. Осуществление прав на жилые помещения

Одна из наиболее популярных форм осуществления гражданами Российской Федерации своих жилищных прав на жилые помещения является право собственности.

Осуществление данного права представляет собой реализацию собственником гарантированных законом возможностей удовлетворения определенных потребностей и законных интересов за счет имущества,

¹ Малахова А.А. Указ. соч. – С. 53.

² Там же. – С. 53.

³ Там же. – С. 53.

которое находится в его непосредственной собственности, составляющих содержание субъективного (личного) права собственности¹.

Классическую триаду прав собственника представляют: право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. ГК РФ в ст. 210 закрепляет, что именно на собственнике лежит «бремя содержания, собственного имущества, если иное не вытекает из закона или договора».

Правомочие владения представляет из себя опирающуюся на закон возможность иметь конкретное имущество в своей собственности по факту, а также осуществлять за ним содержание и (или) включать в свой баланс.

Правомочие пользования – законное право использования, хозяйственного или иного эксплуатирования вещи через получение из него полезных свойств, его потребления. Данное право переплетается с правомочием владения, по той причине, что большую часть случаев можно пользоваться вещью, только фактически владея ей.

Судьба имущества, т.е. её юридическая принадлежность определяется через изменение принадлежности, состояния и назначения данной вещи (добровольное отчуждение, наследование и т.п.)

Вместе с правом собственности собственник наделяется обязанностью по ее содержанию – «бременем» несения соответствующих расходов и риска. Как установлено ст. 210 ГК РФ, хозяин вещи отвечает за содержание своей собственности, если что-то другое не вытекает из закона или договора. Это означает его обязанность поддерживать имущество в надлежащем состоянии (ремонт, внесение в почву минеральных удобрений и т.д.), уплаты коммунальных платежей, налогов, регистрации и т.д.

Особой разновидностью такого «бремени» является риск случайной гибели или случайного повреждения имущества. По некоторым случаям собственник может быть освобожден от его несения, например, согласно положениям ст. 344 ГК РФ «залогодатель несет риск случайной гибели или

¹ См.: Гражданское право. Том 1. Учебник. / под ред. Камышанского В.П., Коршунова Н.М., Иванова В.И. – М.: 2012. – Ч. 1. – С.343.

случайного повреждения заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге».

Характерной особенностью триады правомочий собственника можно назвать, как реальную возможность определять самому, дальнейшую судьбу вещи, основываясь на своем желании и интересе, совершая в отношении данного имущества действия, которые не вступают в противоречие с действующими законами и нормативно правовыми актами, также нужно помнить, что нельзя нарушать права и законные интересы третьих лиц. На наш взгляд, это и есть суть власти собственника над имуществом.

Существует своего рода «граница» («красная линия»), за пределы которой выходить нельзя и речь идет о пределах права собственности. Если же собственник перейдет эту «линию», к нему могут применяться меры воздействия, целью которых выступает понуждение к прекращению противоправных действий, ведь «по своей сущности запреты – такие государственно-властные сдерживающие средства, которые под угрозой ответственности должны предотвращать возможные нежелательные, противоправные действия, причиняющие вред как личным, так и общественным интересам»¹.

В отношении соотношения таких категорий, как пределы и ограничения права собственности, нами поддерживается точка зрения П.В. Крашенинникова, который пределы называет «общими стеснениями права, а ограничения – частными»². Исходя из этого можно заключить, что пределы представляют из себя более широкое понятие, чем ограничения, которые входят в него.

К числу ограничений права собственности не следует относить вещные права лиц, не являющихся собственниками, поскольку они устанавливаются при участии самого собственника (в частноправовом порядке). Они не

¹ Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. – М.: 2000. – С. 144.

² Крашенинников П.В. Жилищное право. – 10-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – С. 249.

ограничивают право собственности, которое по своему содержанию остается неизменным, но обременяют его.

Так, законом разрешено совершение в отношении жилого помещения разного рода правовых действий, но при этом существуют пределы осуществления этого права для того, чтобы эти действия собственника жилого помещения не вступали в противоречия с нормами законодательства, не нарушали права и законные интересы третьих лиц (например, от ущерба окружающей природной среды страдает неопределённый круг людей). В общем же, действует главный принцип демократического правового государства: разрешено все, что не запрещено.

Право осуществления гражданских прав не безгранично (об этом говорилось выше). Свобода заканчивается там, где появляются интересы другого лица, а также интересы гражданского общества и государства. По данной причине объем субъективных гражданских прав определяется не только «рамками», установленными управомочивающими и предоставительно-обязывающими нормами, но также общим комплексом норм, в содержание которых входят запреты и ограничения.

На практике собственники жилья сталкиваются с большим количеством разных запретов при реализации личных прав.

Одно из таких ограничений утверждено в законодательстве посредством установления назначения жилого помещения – для проживания граждан (ч. 1 ст. 17 ЖК РФ).

Применение жилого помещения носит ограниченный характер и включает ряд особенностей: использование имеют право совершать только жильцы помещения; оно не должно нарушать прав и законных интересов других граждан; эксплуатация соответствующей жилой площади по какому-либо иному назначению обязано отвечать условиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям, а также правилам пользования жилыми помещениями.

Таким образом, разрешается: «размещать предприятия, учреждения, организации в принадлежащих на праве собственности жилого помещения лицу, но лишь совершив установленные законом действия перевода из жилого в нежилое помещение» (ч. 3 ст. 288 ГК РФ). А также «использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение» (ч. 2 ст. 17 ЖК РФ).

Важным для исследования является положение о том, что, как и в гражданском, так и в жилищном кодексе содержатся сходные положения об ограничении расположения промышленных производств в жилых помещениях. (п. 3 ст. 288 ГК РФ и ч. 3 ст. 17 ЖК РФ). Вместе с тем, анализируя данное положение, мы приходим к выводу о спорности этих норм. Гражданское законодательство оперирует термином «жилые дома», в жилищном же кодексе используется – «жилые помещения». Если произвести толкование ст.17 ЖК РФ, становится очевидным, что норма действует только на жилые помещения. Возникает проблема о применении нормы, если дом многоквартирный с нежилыми помещениями, о которых не указано в статье. Соответственно, в многоквартирном здании с нежилыми помещениями могут располагаться промышленные производства. Помимо этого, в ГК РФ установлено ограничение расположения промышленных производств в жилых домах. Подобное выражение ч. 3 ст. 17 ЖК РФ способно явиться причиной законного размещения промышленных производств при переводе жилого помещения в нежилое. Результаты проведенного анализа позволяют приступить к решению поставленной проблемы следующим образом: следует внести в содержание ч.3 ст. 17 ЖК РФ изменение термина «жилое помещение» на «жилые дома». Эта поправка исключит противоречия Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса и одновременно разрешит проблемные и коллизионные вопросы в правоприменительной практике.

Устанавливается жилищным законодательством пределы осуществления прав собственника относительно его жилой недвижимости. К примеру, данное лицо не имеет право осуществлять переустройство и перепланировку своего жилья самовольно. Эта процедура в силу с ч. 1 ст. 26 ЖК РФ должна проводиться после получения разрешения органа местного самоуправления и с выполнением законодательных требований. В большинстве случаев подобные изменения направлены на улучшение жилищных условий собственника. Вместе с тем, они часто порождают отрицательные последствия (обвал подъездов и разрушение домов и квартир), следствием чего является нарушение прав и законных интересов иных граждан, которые остаются без жилого помещения в результате этих самовольных переустройств и перепланировок. Ввиду этого в законодательстве установлена ответственность для собственника, который произвел самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения: он обязан в разумный срок и в установленном порядке привести свое жилое помещение в прежнее состояние. Не исключено и то, что можно сохранить жилое помещение при наличии на руках решения суда, если это не ущемляет законных права и интересов граждан или если отсутствует риск возникновения угрозы их жизни или здоровью. Однако если такой вариант невозможен и собственник жилого помещения не приведет его в прежнее состояние, то «суд в отношении собственника жилого помещения может вынести решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств, за вычетом расходов на исполнение судебного решения, с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние» (ч. 4 – 5 ст. 29 ЖК РФ).

Вне зависимости на то, что у собственника жилой недвижимости существует право на вселение в свое жилье членов семьи и проживать вместе с ними, выполнив его, он в части получает ограничение осуществлять правомочия владения, пользования и распоряжения этим имуществом. Это

происходит из-за того, что члены семьи, проживающие вместе с собственником, имеют такое же право пользования помещением (ст. 31 ЖК РФ и п. 1 ст. 292 ГК РФ), поэтому они вправе требовать устранения всяких нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая и самого собственника. Более того, собственник не имеет права в одностороннем порядке (без согласия членов своей семьи) создать ограничения для права пользования членами семьи соответствующим жилым помещением.

Следует отметить, что существует ограничение права собственника, которое относится к реализации его прав на общее имущество в многоквартирном доме, где право долевой собственности появляется одновременно с правом собственности на само жилое помещение – квартиру. Согласно ч. 2 ст. 37 Жилищного кодекса РФ, «при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такого помещения». Во-первых, ограничение представляется в том, что собственник жилой недвижимости не может получить свою долю в праве общего имущества в многоквартирном доме в натуре. Во-вторых, существуют определенные пределы в праве собственника, а именно на него возлагается содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Это порождает у собственника жилой недвижимости существенные дополнительные расходы.

Ключевой характеристикой юридико-правового режима недвижимости является специфический порядок возникновения, изменения и прекращения права собственности и иных прав на данные объекты, особые требования, предъявляемые к сделкам, связанным с недвижимым имуществом.

С.А. Гришаев утверждал, что «государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством

возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, включая жилые помещения»¹.

Отечественный правовед Д.И. Мейер в свое время указывал, что «вопрос о признании права со стороны общественной власти стоит в тесной связи с приобретением права. Ведь любое юридическое отношение может прийти в соприкосновение с общественной властью, может нуждаться в её защите, а это возможно лишь при условиях, что само существование права представляется несомненным»².

Именно такое последнее условие нужно для действенных принудительных мер к осуществлению права, принимаемых публичной властью. Из этого следует, что возникновение права всегда должно быть обозначено «каким-либо резким следом», свидетельствующим о его существовании. И поэтому все законодательства очень дорожат наружным проявлением права, установлением наружного знака, обличающего его существование. Установление такого знака составляет «укрепление права»³.

Или, иначе говоря, право можно укрепить благодаря изданию определенного акта, который «служит надлежащим доказательством (знаком) того, что право возникло, изменилось, прекратилось и для участников правоотношения, и для третьих лиц»⁴.

Общим правилом как мы можем заметить, является государственная регистрация сделок с жилыми помещениями, хотя даже из этого требования есть исключения.

¹ Гришаев С.А. Правовое регулирование недвижимости // Государство и право. – 2008. – № 3. – С.42.

² Русское гражданское право. В 2-х частях: По исправленному и дополненному 8-му изданию, 1902 г. Ч. 2 / Мейер Д.И.; Редкол.: Ем В.С., Козлова Н.В., Корнеев С.М., Кулагина Е.В., Панкратов П.А., Суханов Е.А. – М.: Статут, 1997. – С.56

³ Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // Бюллетень Министерства Российской Федерации. – 2001. – № 1. – С. 21.

⁴ Жилкин Д.Г. Регистрация недвижимости по-новому // Жилищное право. – 2007. – № 6. – С. 14.

Например, государственной регистрации права на жилые помещения не подлежат договоры, которые возникли из коммерческого, социального и иного найма жилого помещения (гл. 35 ГК РФ).

«Члены жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопление, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество (п. 4 ст. 218 ГК РФ)»¹, фактически у данных людей право собственности на недвижимость возникает не с момента государственной регистрации, а с момента выплаты соответствующего пая.

С 1 января 2017 г. вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее ФЗ № 218). Кадастровый учет недвижимости и госрегистрация прав на нее объединены в единую систему учета и регистрации.

В ЕГРН войдут, в частности, «реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости), реестр прав, их ограничений и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость), а также реестр границ. Согласно новому закону в кадастр недвижимости будут вносить сведения о едином недвижимом комплексе и предприятии как имущественном комплексе. В соответствии с законом о кадастре недвижимости сведения о таких комплексах в кадастр не вносятся. В то же время права на них должны быть зарегистрированы (что невозможно без учета в кадастре), поэтому они учитываются, как сооружения. Зарегистрировать право собственности на предприятие как имущественный комплекс можно будет только после учета и госрегистрации прав на каждый объект, который входит в его состав. Что касается участков недр, то согласно закону о кадастре недвижимости они в кадастре не учитываются. Новый закон исключил их и из перечня объектов

¹ Малахова А.А. Указ. соч. – С. 110.

недвижимости, права на которые на сегодняшний день подлежат госрегистрации»¹.

Данный ФЗ № 218 указывает, что проведение кадастрового учета и его регистрация выполняется только Росреестром и его территориальными органами (далее вместе – Росреестр). Данные полномочия запрещено передавать подведомственным учреждениям. В прошлом госрегистрацию прав на недвижимость и сделок с ним осуществлял Росреестр, а кадастровый учет – подведомственная ему Кадастровая палата по субъектам РФ.

С введением нового закона бумажные свидетельства о государственной регистрации возникновения и перехода прав, о постановке на кадастровый учёт больше выдаваться не будут. В соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ кадастровый учёт, государственная регистрация возникновения и перехода прав будут подтверждаться выпиской из ЕГРН, а регистрация договора или иной сделки – специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки. Ведение ЕГРН в электронной форме является важным и в настоящий момент крайне необходимым для нормального функционирования органов Росреестра. В условиях, когда требуется постоянное хранение данных, существует множество проблемы дефицита ресурсов. Сегодня загруженность архивохранилищ оценивается довольно высоко. Поэтому переход на электронные технологии представляет собой удачное решение данной проблемы. Эти мероприятия позволяют усовершенствовать процесс оказания государственных услуг, в том числе по учету и регистрации недвижимого имущества².

Исходя из рассмотренного нами, можно сделать следующие выводы, так, в частности, собственник жилого помещения, с одной стороны, наделен свободой в реализации правомочий владения, пользования и распоряжения,

¹ См.: Нарушкевич С.В., Ткачева Л.Д. Новеллы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимость // Вопросы современной юриспруденции. – 2016. – № 6 (57). – С. 52.

² См.: Тешебаева А.Н. К вопросу об унификации норм законодательства в сфере объектов государственной регистрации прав на недвижимость // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2017. – № 1–4. – С. 29.

но, с другой – ограничен установленными в законодательстве пределами осуществления данного права.

Осуществление прав на недвижимое имущество происходит после госрегистрации, которая является актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, включая жилые помещения. Реализация любого права по своей природе не может обходиться без запретов, поскольку с их помощью достигается конкретизация пределов того, что именно позволено обладателю субъективного права. Поэтому в случае установления пределов права, дозволительная направленность регулирования гражданских правоотношений является малоэффективным средством. Главными правовыми средствами установления пределов осуществления субъективных гражданских прав должны являться законодательные запреты.

Глава 2. ОТДЕЛЬНЫЕ ПРАВА ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Права членов семьи по пользованию жилым помещением собственника

Статья 292 ГК РФ определяет круг лиц, которые имеют право совместного проживания с собственником жилого помещения – это члены его семьи.

Отечественный законодатель выделил специфического субъекта жилищных правоотношений, дав ему право пользования жилым помещением. Это объясняется историческим содержанием данного правоотношения, возникшего еще в советский период и перекочевавшего в современное российское право.

Действительно, обладание жилым помещением является важным условием, для обеспечения всех основных жизненных потребностей, личностной и социальной реализации, рождения и воспитания детей. Так кого же законодатель относит к субъектам данного правоотношения?

Представляется, что речь идет о лицах, закрепленных в ст. 31 ЖК РФ. К членам семьи собственника относятся его дети, родители, супруг(а), а также иные родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. Важно отметить, на наш взгляд, пробел в законодательстве в связи с отсутствием как таковой процедуры вселения и определения как такого качества, подобного вселения лиц не имеющих семейно-правовых связей, но признаваемых собственником членами своей семьи. В этой связи имеет смысл продумать «семейно-гражданский договор», который определял бы связь между собственником и лицом, признаваемым им своим «близким». В этом договоре можно было бы прописать права и обязанности сторон, а также это могло бы послужить ступенькой в формировании процедуры

вселения. Предоставив, таким образом, гражданам «определенную свободу выбора при регулировании их правоотношений в жилищной сфере»¹. Стоит также отметить, что стоит закрепить в ЖК РФ жилищные права несовершеннолетних детей супруги(а) собственника, чтобы гарантировать права детей как одних из самых слабо защищенных граждан.

Правовая природа права совместного проживания, в науке вызывает дискуссию. Так, Е.А. Суханов², Л.В. Щенникова³ и К.И. Скловский⁴ говорят о том, что с момента своего возникновения данное право представляется большинством ученых как вещное. При этом существует позиция М.И. Брагинского, который заявляет об вещно-обязательственном характере данного права.

В подтверждение первой точки зрения, приводятся следующие аргументы: права пользования членов семьи собственника пользуются абсолютной защитой от разного рода посягательств неустановленного круга лиц, в том числе и от самого собственника жилого помещения; глава 18 ГК РФ посвящена вещным правам на жилые помещения, в ней закрепляются нормы о правах членов семьи собственника жилого помещения; следование права пользования за жилым помещением, т.е. права пользования за членами семьи сохраняются при переходе права собственности на жилое помещение.

О.Г. Ломидзе⁵ отмечает, что несмотря на изменения в ст. 292 ГК РФ и принятие самого ЖК РФ, по факту прекратило ранее присущее праву члена семьи собственника свойство следования за жилым помещением и что в общем-то ставило под сомнение вещно-правовую природу прав члена семьи собственника. Однако по-прежнему существенным критерием, позволяющим

¹ Дмитриева Н.Е. Об актуальных проблемах регулирования прав бывших членов семьи собственника жилого помещения по законодательству Российской Федерации // Вестник государственного и муниципального управления. – 2015. – № 1. – С. 51.

² См.: Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах // Хозяйство и право. – 1995. – № 6. – С. 45.

³ См.: Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. – Пермь, 2001. – С. 143.

⁴ См.: Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. – М., 2002. – С. 435-436.

⁵ См.: Ломидзе О.Г. Правонаделение в гражданском законодательстве России. Монография – СПб., 2003. – С. 54.

нам отнести к числу абсолютного это субъективное право, является характер возможностей, составляющих содержание соответствующего субъективного права. Они описывают взаимодействие их обладателя с неопределенным кругом лиц. Именно под это описание подпадает член семьи собственника, т.к. может совершать собственные активные действия в отношении помещения, эти возможности находятся под абсолютной защитой.

Исходя из приведенных утверждений, мы будем анализировать и сравнивать некоторые аспекты действующего законодательства с проектом изменений в ГК РФ о правах членов семьи собственника жилого помещения, анализируя уже выработанные положения законодательства и предлагаемые новеллы.

Во-первых, сопоставим нормы ГК РФ и ЖК РФ. О противоречиях в этих кодексах отмечалось А.В. Мыскиным¹ и И.А. Михайловой². По общему правилу, жилищные отношения должны регулироваться жилищным законодательством, а если отсутствует норма в жилищном законодательстве, то применению подлежит гражданское законодательство, что установлено в ст. 7 ЖК РФ. Анализ ст. 298 прим. 3 Проекта изменений в ГК РФ не дополняет ЖК РФ, а в данный момент даже противоречит ст. 31 ЖК РФ. Рассматривая как специальный нормативный акт ЖК РФ по отношению к разделу II ГК РФ, размывается понятие жилищных правоотношений, что на наш взгляд, недопустимо.

Во-вторых, ст. 288 ГК РФ определяет жилое помещение как помещение, предназначенное для проживания граждан. Это понятие есть в ст. 298 прим. 1 Проекта, дополняя пригодностью для проживания. В ст. 15 ЖК РФ законодатель добавляет два признака: изолированность и пригодность для постоянного проживания. В данном случае помещение,

¹ См.: Мыскин А.В. Член семьи собственника жилого помещения и вопросы приобретательной давности // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. – 2017. – № 1. – С. 65-69.

² См.: Михайлова И.А. Соотношение прав на жилое помещение собственника и членов его семьи: коллизия принципов и интересов // Юридическая наука. – 2017. – № 2. – С. 60-63.

признаваемое жилым, представляет из себя объект права собственности или же оно может передаваться по договору коммерческого найма, при этом оно должно обладать одними признаками, а в других случаях к нему будет предъявляться требование об изолированности.

Важно заметить, что в ст. 298 прим. 2 Проекта ГК РФ указывается только квартира и комната, как вид жилого помещения. Хотя ст. 16 ЖК РФ перечисляет: жилой дом, часть жилого дома; квартиру, часть квартиры; комнату. Можно ли говорить об ошибке составителей Проекта ГК РФ или это намеренная тенденция сокращения видов жилых помещений? Ответ на данный вопрос пока представляется невозможным, т.к. неясна логика составителей Проекта ГК РФ.

В-третьих, ст. 298 и 298 прим. 1 Проекта ГК РФ, говорят о целевом назначении: для личного проживания и проживания членов своей семьи, а также предоставлять в пользование другим лицам для проживания по договорам. Ст. 17 действующего на сегодняшний момент ЖК РФ, также говорит о целевом назначении жилого помещения: право гражданина заниматься профессиональной и (или) индивидуальной предпринимательской деятельностью. Принять Проект ГК РФ в такой редакции, значит лишить собственника и нанимателя по договору коммерческого найма обладать правами ст. 17 ЖК РФ, а все остальные категории пользователей данное право сохраняют. Что говорит о противоречии предлагаемого с существующим.

В-четвертых, Проект ГК РФ предлагает изменить систему прав граждан на жилые помещения. Поддерживая необходимость корректировки перечня ограниченных вещных прав указанных в ст. 216 ГК РФ, выражаем сомнения по поводу нового для отечественного законодательства права пользования.

В соответствии со ст. 302 прим. 2 Проекта ГК РФ это личное право может быть установлено на основании соглашения с собственником либо приобретено в порядке наследования на основании завещания. При этом

право социального пользования (разновидность пользования) может возникнуть на основании закона в силу совместного проживания с собственником жилого помещения, но только того члена семьи, перед кем собственник имеет алиментные обязанности. Так в чем же заключается предлагаемая составителями Проекта ГК РФ новелла?

Сегодня право на жилое помещение собственника имеют:

1) на основании ст. 602 ГК РФ и ст. 34 ЖК РФ это рентополучатель на основании договора пожизненного содержания с иждивением. По мнению М.Н. Рахваловой, данные нормы не раскрывают содержания права пользования жилым помещением¹. По Проекту ГК РФ в ст. 302 прим. 2, у рентополучателя появится право на пользование при заключении соглашения с собственником.

2) легатарий, право пользования которого возникает в силу завещательного отказа. Право на завещательный отказ можно рассматривать как новое право, по сравнению с советским законодательством² и важно напомнить, что легат «не входит в состав наследственной массы»³. Не понятно, о каком пользователе жилого помещения идет речь в ст. 302 прим. 2 Проекта ГК РФ, и речь явно не про легатарию, который в Проекте ГК РФ не упоминается совсем. Что не может не тревожить.

3) члены семьи собственника жилого помещения и бывшие члены семьи собственника жилого помещения. О проблемах понятия членов семьи, состава члена семьи собственника и нанимателя жилого помещения, их правах и обязанностях, как субъектов жилищных правоотношений писал О.В. Скляр⁴, поэтому детально останавливаться не будем, а только коснемся общих положений и посмотрим предложения составителей Проекта

¹ См.: Рахвалова М.Н. Отказополучатели и получатели ренты как субъекты жилищных отношений: монография. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2009. – С. 164–167.

² См.: Черепяхин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. – М.: Госюриздат, 1962. – С. 6–8.

³ Синайский В.И. Русское гражданское право. – М.: Статут, 2002. – С. 699.

⁴ См.: Скляр О.В. Члены семьи как субъекты жилищных правоотношений // Устойчивое развитие науки и образования. – 2017. – № 9. – С. 132-136.

ГК РФ. Так, в ст. 298 прим. 3 Проекта ГК РФ члены семьи получают право социального пользования, однако по п. 2 ст. 302 прим. 2 Проекта ГК РФ данное право имеют только те члены семьи собственника, в отношении которых существуют алиментные обязательства. Отнесение к этой категории лиц легко устанавливается по факту кровного родства или состояния в брачных отношениях, а интересным на наш взгляд являются лица, которые буквально приглашаются собственником в качестве членов семьи. Спецификой владения в данном случае выступает именно особенность возникновения и прекращения прав данной категории лиц. Утрата отношений с собственником ведет к прекращению прав пользования, а возникнуть оно может принудительно по решению суда.

При желании сохранить это право владения, нужно установить ряд фактов:

- прекращение брака или ведения совместного хозяйства;
- отсутствие возможности приобретения или осуществления владения и права пользования иным жилым помещением (можно предоставить в суд выписки об отсутствии жилья из Росреестра, установить факт отсутствия работы, наличие заболевания тоже легко, предоставив лишь соответствующие документы);
- факт наличия алиментных обязательств.

Другой особенностью данного права является тот факт, что оно зависит от владения самого собственника, значит можно говорить об его ограниченности волей самого собственника.

По этому поводу высказал свое мнение Р.Ф. Габитдинов: «Владение собственностью, принадлежащее собственнику владельцем обладателем права владения, практически не защищается по этой причине вводя в Гражданский кодекс институт владельческой защиты необходимо предусмотреть и права добросовестного владельца чужим жилым

помещением, включив в Жилищный кодекс норму права о владельческой защите»¹.

Классик цивилистической мысли в XIX веке И.А. Покровский указал на то, что «настоящее основание защиты владения как такового, независимо от вопроса о праве собственности, состоит в предположении права собственности на стороне владельца и, таким образом, представляется целесообразным для обеспечения защиты права собственности представлять владельцу защищать его владение»².

На наш взгляд, это мнение не утратило своей актуальности.

В соответствии со ст. 298 прим. 3 и ст. 302 прим. 6 Проекта ГК РФ право пользования жилым помещением собственника бывший член его семьи, перед которым у собственника отсутствуют алиментные обязанности, приобретет только при заключении соглашения с собственником, а не по решению суда. Перед кем собственник сохраняет такую обязанность, будет наделен правом пользования жилым помещением на весь период сохранения такой обязанности в силу закона.

Круг данных лиц определяется достаточно широко семейным законодательством в ст. 80, 85, 87, 89, 90 Семейного кодекса РФ³ (далее СК РФ).

Круг же членов семьи собственника жилого помещения, как было отмечено выше, определен ст. 31 ЖК РФ и далеко не перед каждым собственник сохраняет указанные обязанности. Помимо этого, как мы уже могли заметить, Проект ГК РФ не уточняет любой ли гражданин, имеющий право на получение алиментов от данного собственника, вправе требовать вселения в жилое помещение собственника?

¹ Габитдинов Р.Ф. К вопросу о вещных правах в жилищной сфере. Правовые аспекты // Труды Оренбургского Института (филиала) Московской Государственной Юридической Академии. – 2014. – № 21. – С. 32.

² См.: Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – 3-е изд., стереотип. – М.: «Статут», 2001. – С. 153.

³ Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (ред. от 29.12. 2017) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16.

Понятно только, что из классификации исчезают отказополучатели; члены семьи собственника, в отношении которых он не имеет алиментных обязанностей; бывшие члены семьи собственника, перед которыми у него отсутствуют алиментные обязанности.

К сожалению, на данный момент, ст. 302 прим. 6 Проекта ГК РФ противоречит ст. 31 ЖК РФ. Обзор мнений по этому поводу проведен в работе Комитета государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству¹.

На наш взгляд, стоит дополнить ст. 302 прим. 2 Проекта ГК РФ следующими пользовладельцами: рентополучатели, легатарии, члены семьи собственника жилого помещения, а также бывшие члены его семьи, в отношении которых отсутствуют алиментные обязанности. Таким образом, основанием возникновения права пользования жилым помещением выступает соглашение или решение суда применительно к последней группе лиц. К социальным пользовладельцам отнести бывших членов семьи, в отношении которых собственник несет алиментные обязанности, хотя М.Н. Рахвалова, например, вообще сомневается в их необходимости².

В-пятых, в ст. 223 Проекта ГК РФ описывается правовая природа права личного пользования. Так, оно является вещным производным, по общему правилу срочным, оно может быть как за установленную плату, так и без неё. Моментом возникновения этого права: государственная регистрация, что может создать неопределенные трудности для тех, кто пользуется этим правом.

В-шестых, правовое положение пользовладельца как пользователя жилого помещения. Составители Проекта ГК РФ предлагают уйти от

¹ О проекте Федерального Закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: Решение Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству от 26 апреля 2012 г. № 12. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Рахвалова М.Н. Проект изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации о правах членов семьи собственника жилого помещения // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2014. – № 2. – С. 138.

приравнивания пользовладельца с собственником при реализации правомочия пользования. В соответствии со ст. 302 прим. 3 Проекта ГК РФ помещение может быть использовано только для личного проживания, т.е. нельзя вести в нем коммерческую деятельность, утрачивается право пользовладельца на вселение других лиц (кроме своих несовершеннолетних детей), при такой ситуации неясно, нужно ли согласие члена семьи на вселение собственником этих лиц. В ст. 302 прим. 6 Проекта ГК РФ указываются основания прекращения права личного пользования.

По Проекту изменений ГК РФ есть ряд отличий права пользования жилым помещением собственником от права пользования помещением, членами семьи и бывшими членами семьи собственника жилого помещения, а также рентополучатели и отказополучатели (легатарии).

Подводя итог всему вышесказанному можно сделать ряд выводов: необходим на сегодняшний день детальный пересмотр положений Проекта изменений ГК РФ, касающихся права собственности и права пользования жилым помещением для устранения противоречий и пробелов, ведь принятие его сейчас могло бы привести к ряду необратимых и ужасных ошибок, что недопустимо. Кроме того, если в ГК РФ сейчас включить нормы, регулирующие жилищные отношения, возникающие между собственником жилого помещения и членами его семьи, бывшими членами его семьи, рентополучателями или легатариями, тогда возникает необходимость включения в ЖК РФ норм, регулирующих эти отношения, к тому же противоречащих ГК РФ. А вводя в ГК РФ институт владельческой защиты необходимо предусмотреть и права добросовестного владельца чужим жилым помещением, включив в ЖК РФ норму права о владельческой защите. Также, стоит дополнить ст. 302 прим. 2 Проекта ГК РФ следующими пользовладельцами: рентополучатели, легатарии, члены семьи собственника жилого помещения, а также бывшие члены его семьи, в отношении которых отсутствуют алиментные обязанности. Таким образом, основанием возникновения права пользования жилым помещением выступает

соглашение или решение суда применительно к последней группе лиц. К социальным пользовладельцам отнести бывших членов семьи, в отношении которых собственник несет алиментные обязанности.

2.2. Права легатария на жилое помещение собственника

Гражданский кодекс РФ в ст. 1119 закрепил принцип свободы завещания, позволив наследодателю распоряжаться своим имуществом на свое собственное усмотрение. В том числе, давая имущественные блага лицам, которых он не хочет возводить в ранг наследников.

Именно в этом и проявляется институт завещательного отказа (легат), который, являясь распоряжением воли наследодателя, указанным в завещании, возлагает обязанность на наследника имущественного характера в пользу легатария.

Законодатель в ст. 1137 ГК РФ говорит о праве пользования помещением или его определенной частью. Безусловно стоит сказать, что по юридической природе оно носит вещный характер и не переходит к другим лицам, поскольку является личным правом отказополучателя.

Одним из видов завещательного отказа является возложение на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение в собственность, обязанности предоставить отказополучателю право пользования этим помещением или его определённой частью (п.2 ст. 1137 ГК РФ). Этот вид завещательного отказа наиболее распространен в нотариальной практике.

Содержание права пользования жилым помещением в силу завещательного отказа определено в ст. 33 ЖК РФ.

Не вызывает сомнений, что право пользования жилым помещением по завещательному отказу является вещным правом, хотя в законе таковым не именуется. Ему присущи все признаки вещных прав: во-первых, оно имеет непосредственную связь с вещью, во-вторых, противостоит неограниченному

кругу лиц, каждое из которых может вторгнуться в сферу действия вещного права, в-третьих, обладает абсолютной защитой, и, в-четвертых, обладает свойством следования¹. Последний признак права пользования, как вещного права, определен в законе.

Так, в соответствии с абз. 3 п. 2 ст. 1137 ГК РФ при последующем переходе права собственности на имущество, входящее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу.

Действующий Жилищный кодекс РФ право пользования жилым помещением по завещательному отказу также признает вещным (оно помещено в раздел II «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» ЖК РФ).

Вместе с тем заметим, что право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа, с одной стороны, это ограниченное вещное право. Ограничения заключаются в наличии условий, стесняющих правообладателя при осуществлении своего права. Среди них – невозможность распоряжаться жилым помещением по своему усмотрению, а также целевое его использование, т. е. только в целях проживания. С другой стороны, исследуемое право является обременением собственности наследника.

Отказополучатель имеет равные права с наследником в пользовании жилым помещением, полученным последним по наследству. В связи с этим актуальным является вопрос о соотношении интересов наследника и отказополучателя в пользовании этим жилым помещением.

Нередки случаи, когда площадь жилого помещения, переданного по наследству и обремененного правом пользования легатария, настолько мала, что одновременное проживание наследника (членов его семьи) и отказополучателя фактически приведет к ущемлению прав обеих сторон.

¹ См.: Ахметьянова З.А. О вещном праве пользования жилым помещением в силу завещательного отказа // Наследственное право. – 2007. – № 1. – С. 21–24.

Однако ни в законодательстве, ни в науке не решен вопрос о преимущественном праве пользования жилым помещением в таких случаях. В частности, при подселении отказополучателя, страдающего хроническим заболеванием, потребуется изолированное помещение, что также не всегда возможно. При этом в ГК РФ и ЖК РФ нет правил о пределах обременения жилого помещения в целях предоставления его части в пользование отказополучателю. Также и нуждаемость самого наследника в пользовании жилым помещением, обремененным отказом, не может служить таким пределом¹. В этой связи в научной литературе прозвучало предложение о внесении некоторых корректив в ст. 33 ЖК РФ. Эти изменения связаны, во-первых, с необходимостью соблюдения правового режима помещения при установлении завещательного отказа; и, во-вторых, в запрещении такого обременения, если в пользование отказополучателя невозможно выделить изолированное помещение².

Позволим себе не согласиться с таким предложением. На наш взгляд, нет необходимости вносить в действующее законодательство условие о соблюдении правового режима жилого помещения при установлении завещательного отказа, поскольку такие изменения будут дублировать положения п. 2 ст. 35 ЖК РФ. Отказополучатель, использующий жилое помещение не по назначению, предупреждённый собственником о необходимости устранить нарушения и не устранивший их, может быть выселен по требованию собственника жилого помещения на основании решения суда.

¹ Постановление Пленума Верховного суда РФ от 23 апреля 1991 г. № 2. п. 15 «О некоторых вопросах, возникающих у судов по делам о наследовании» в ред. Постановления Пленума от 21 декабря 1993 г. № 11 с изм. и доп., внесенными Постановлением Пленума от 25 октября 1996 г. №10 // Постановления Пленумов Верховных судов СССР и РСФСР (Российской Федерации) по гражданским делам. – М., 1997. – С. 14 (утратило силу).

² См.: Бобровская О.Н. Завещательный отказ как основание возникновения жилищного правоотношения // Наследственное право. – 2008. – № 1. – С. 22.

Также считаем неверным введение запрета об установлении завещательного отказа, если в пользование отказополучателя невозможно выделить изолированное помещение. Во всех случаях, когда площадь жилья мала или нет возможности выделить отказополучателю изолированное помещение, наследник будет вынужден исполнить возложенный на него завещательный отказ, пусть и в ущерб своему праву проживания в собственном помещении, поскольку, принимая наследство, наследник знал о наличии указанных фактов. Иное, на наш взгляд, будет ограничением основного принципа наследственного права – свободы завещания, что считаем недопустимым. Кроме того, включение таких положений в ЖК РФ может послужить основанием для злоупотреблений со стороны наследников, на которых возложено исполнение завещательного отказа.

Таким образом, каких бы вопросов распоряжения наследодателя ни касались, лица, к ним причастные, должны стремиться к максимально полному исполнению последней воли завещателя.

К сожалению, нормы гражданского законодательства, содержащие обязанность наследника предоставить отказополучателю право пользования конкретным жилым помещением (поименованным в завещательном отказе), носят императивный характер. Закон не предусматривает возможности заключить соглашение, в котором наследник и отказополучатель могли бы установить иное, к примеру урегулировать вопросы предоставления легатарии другого жилого помещения в пользование. Думается, что это соглашение способствовало бы установлению баланса интересов собственника и отказополучателя, в частности в тех случаях, когда их совместное проживание в одном помещении невозможно.

Еще один вопрос, который также не получил своего разрешения, касается возможности вселения членов семьи отказополучателя в занимаемое им жилое помещение. По этому вопросу ученые-цивилисты заняли совершенно противоположные позиции. По мнению большинства, право

пользования имеет личный характер, поэтому отказополучатель вправе пользоваться помещением только для личного проживания¹.

Другие, напротив, допускают проживание с отказополучателем членов его семьи². Жилищное законодательство не наделяет легатария правом вселять в жилье членов своей семьи.

Безусловно, право пользование жилым помещением, предоставленное по завещательному отказу, является личным. Такой вид права предоставляется строго поименованному в завещании лицу – отказополучателю. Но, несмотря на это, за несовершеннолетними детьми легатария должно быть признано право на вселение по аналогии норм ст. 679 ГК РФ и ст. 70 ЖК РФ в целях обеспечения прав несовершеннолетних жить и воспитываться в семье (ст. 54 СК РФ).

Личный характер права пользования жилым помещением или его частью исключает возможность перехода этого права по наследству. В случае смерти легатария прекращает свое существование право пожизненного пользования жилым помещением. Если срок действия этого права определен конкретно (срочное право пользования), то оно прекращается по истечению указанного в завещании срока. Возникает вопрос, прекращается ли пожизненное право пользования жилым помещением по завещательному отказу, если отказополучатель приобрел в собственность другое жилое помещение? Закон, к сожалению, не дает ответа на поставленный вопрос.

На наш взгляд, для его разрешения следует исходить из направленности и цели установления завещательного отказа. В юридической литературе неоднократно упоминается, что завещательный отказ призван

¹ См.: Мищенко И.В. Завещательный отказ как основание возникновения ограничений в праве частной собственности на жилье // Гражданское право. – 2006. – № 4. – С. 26-27.

² См.: Слободян С.А. О предоставлении права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа: сравнительный анализ законодательств России и Украины // Юрист. – 2009. – № 10. – С. 47-48; Рахвалова М.Н. Право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа // Семейное и жилищное право. – 2006. – № 2. – С. 2-4.

выполнять социальную функцию, состоящую в предоставлении пользования жилым помещением лицу, не обладающему достаточными средствами для приобретения жилья в собственность¹.

Поэтому, если потребность отказополучателя в жилье будет удовлетворена путем приобретения другого жилого помещения, то право пользование жилым помещением по завещательному отказу должно прекращаться. В ином случае вряд ли наследодатель предоставил бы легатарию, обладающему своим жильем, возможность пользоваться жилым помещением наследника.

Тогда завещательный отказ имел бы не социальную направленность, а скорее, преследовал бы цель ухудшения имущественного положения наследника. Еще в римском цивилистическом праве завещательный отказ (легат), установленный с целью наказания наследника путем лишения его наследственного имущества полностью или в части, считался ничтожным². Поэтому считаем, необходимо предусмотреть в жилищном законодательстве в качестве основания прекращения права пользования жилым помещением по завещательному отказу приобретение отказополучателем иного жилого помещения.

В цивилистике неоднократно поднимался вопрос о возмездности проживания легатария в жилом помещении в силу завещательного отказа³.

По этому поводу представляются интересными рассуждения В.А. Микрюкова, который предложил распространить правило об исполнении завещательного отказа только в пределах стоимости наследственного имущества на случаи установления права пожизненного проживания. Исходя из этого, при безвозмездности проживания

¹ См.: Шилохвост О.Ю. Новеллы наследственного права в новом Жилищном кодексе Российской Федерации (критический анализ) // Журнал российского права. – 2005. – № 8. – С. 54.

² См.: Римское частное право. Учебник для вузов / Дождев Д.В.; под ред.: Нерсесянц В.С. – М.: Норма, Инфра-М, 1996. – С. 594.

³ См.: Ишбердина Р.Р. Некоторые правовые проблемы права пользования жилым помещением, возникшего на основании завещательного отказа // Юрист. – 2006. – № 12. – С. 34–35.

отказополучателя в доме наследника, когда легатарий не только не обеспечивает наследнику определенный доход, но и не участвует в содержании занимаемого помещения, «фактически имеет место не «пожизненное проживание», как указано в п. 2 ст. 1137 ГК РФ, а постоянное проживание до того момента, как расходы собственника дома на содержание жилой площади, занимаемой легатарием, не превысят стоимость перешедшего к нему наследственного имущества»¹.

Предложение В. А. Микрюкова в целом обоснованно. Однако, на наш взгляд, нет необходимости специально предусматривать в законодательстве правило об исполнении завещательного отказа в пределах стоимости наследственного имущества, в случае если его предметом является обязанность наследника предоставить право пользования жилым помещением, поскольку норма п. 1 ст. 1138 ГК РФ применяется к исполнению завещательного отказа независимо от его вида.

Более того, согласно п. 2 ст. 33 ЖК РФ дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, следующим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанным собственником и гражданином.

Таким образом, отказополучатель в силу закона обязан нести расходы на содержание жилого помещения (его части), даже если в завещании на наследника возложена обязанность безвозмездно предоставить легатария право пользования жилым помещением. Освободить отказополучателя от обязанности участвовать в содержании жилого помещения можно только по соглашению наследника и легатария.

Что касается возмездности права пользования отказополучателя в части платы за проживание (по аналогии с арендной платой), то, на наш

¹ Микрюков В.А. Ограничения и обременения гражданских прав. – М.: Статут, 2007. – С. 107.

взгляд, если в завещании не предусмотрено условие о возмездности проживания, то наследник не вправе требовать от легатария плату за проживание.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности и иные вещные права, ограничения этих прав, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре. Право пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, является ограничением права собственности (обременением жилого помещения), соответственно оно подлежит государственной регистрации.

Также в случаях, предусмотренных ГК РФ и другими федеральными законами, регистрации подлежат и иные права. ЖК РФ к таким «иным правам» относит право пользования жилым помещением, возникающее из завещательного отказа. Так, по п. 3 ст. 33 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа. Таким образом, право пользования жилым помещением (его частью), возникшее на основании завещательного отказа, может быть зарегистрировано как обременение жилого помещения, а также как самостоятельное вещное право.

В случае регистрации права пользования легатария в качестве обременения жилого помещения, такая регистрация должна производиться в рамках государственной регистрации права собственности наследника путем отражения соответствующей записи в государственном реестре. При регистрации права пользования жилым помещением как обременения в органы, осуществляющие регистрацию прав, должно быть предъявлено свидетельство о праве на наследство, в котором указано содержание завещательного отказа. Приказом Минюста России № 313 от 27 декабря 2016 г. утверждена форма регистрации такого обременения¹.

¹ Приказ Минюста России от 27 декабря 2016 г. № 313 (ред. от 21.12.2017) «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных

Вполне возможна ситуация, когда наследник, приняв наследство, не обратился в соответствующие органы для регистрации своего право на недвижимость. В таком случае ЖК РФ предоставляет отказополучателю возможность, независимо от регистрации права собственности наследника, потребовать регистрации своего права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа¹.

В юридической литературе² указывают на необходимость законодательного установления механизма регистрации и определения, на основании какого документа она должна быть произведена. Основанием регистрации будет являться свидетельство о праве на наследство, однако в ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости»³ не прописаны специфические элементы регистрации прав легатария. Поэтому на практике необходимо учитывать п. 24-26 ППВС РФ от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»⁴.

Государственная регистрация права пользования легатария в качестве обременения жилого помещения и как самостоятельного вещного права выступает, с одной стороны, гарантиями права отказополучателя от неправомерных действий наследника (собственника), а, с другой – гарантиями прав всех третьих лиц, которые могут претендовать на жилое помещение в качестве покупателя или залогодержателя.

свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления» // В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в издании Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 30.12.2016.

¹ Низамова Е.А. К вопросу о правах собственника и отказополучателя по пользованию жилым помещением, обремененным завещательным отказом // Ленинградский юридический журнал. – 2016. – № 4. – С. 137.

² Нотариальное право: Учебник / Под ред. проф. В.В. Яркова. 2-е изд. испр. и доп. – М.: Статут, 2017. – С. 378. Зависимость правовых последствий сделки от отлагательного и отменительного условий: научно-практическое пособие / Е.А. Останина. – М.: Юстицинформ, 2010. – С. 142.

³ Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29. – Ст. 4344.

⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // БВС РФ. – 2012. – № 7.

В одном из своих недавних постановлений Конституционный суд РФ предписывает законодателю «выработать надлежащий правовой механизм, обеспечивающий максимальную прозрачность информации о правах всех третьих лиц на отчуждаемые жилые помещения, что позволяло бы их приобретателям, действующим разумно и добросовестно, иметь достоверные сведения о сохранении или прекращении права пользования жилым помещением за членами семьи его прежнего собственника»¹. Предполагаем, что это поручение касается обеспечения публичности всех возможных обременений жилого помещения, в том числе права пользования легатария.

¹ Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 5-П «По делу о проверке конституционности ст. 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного суда РФ. – 2015. – № 3.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилое помещение, относится к числу особых, специфических объектов гражданских правоотношений, в связи с этим, вопросы приобретения, осуществления и прекращения прав граждан на данные объекты, важны для науки и практики. На сегодняшний день актуальность приобрели проблемы, относящиеся к определению сущности, признаков и особенностей реализации права собственности на жилые помещения, а также вопросы, характеризующие основания и способы приобретения этого важнейшего субъективного права.

В результате проведенного исследования сделаны следующие выводы.

В результате анализа понятия жилого помещения по действующему законодательству и по Проекту федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» можно заключить, что разработчики рассматривают жилое помещение с позиции концепций фикции и пространства, определяя помещение как «часть здания или сооружения, ограниченную трехмерным замкнутым контуром, пригодную для использования». Отметим, что в перечень недвижимых вещей по Проекту входят «жилые и нежилые помещения, выделенные в установленном порядке в качестве объектов гражданских прав», но не в числе объектов, прочно связанных с землёй, а обособленно. Можно заключить, что авторы Проекта понимают под помещением вещь в юридическом смысле.

Проект ГК РФ выделяет такие признаки жилого помещения как предназначенность для проживания граждан, а также пригодность для проживания (причем отсутствует указание на постоянный характер проживания). Из определения исчез признак изолированности и указания на объект недвижимого имущества. Признака изолированности нет и в определении понятия «помещение», данном в ст. 298 Проекта, поскольку

ограниченность трехмерным замкнутым контуром сама по себе не означает, что помещение не является смежным с другим. Считаем, что понятие данное в Проекте нельзя назвать совершенным, так как в нем не перечислены все существенные признаки.

На сегодняшний день предлагаем изменить ст. 130 ГК РФ и ст. 15 ЖК РФ следующим образом: признавать жилым помещением изолированное помещение, прочно связанное с землей и имеющее стационарный характер, пригодное для постоянного проживания человека и соответствующее установленным санитарным, техническим правилам и нормам.

Жилые помещения могут быть классифицированы по специфике правового режима, типам строения, месту нахождения, виду жилищного фонда и целям использования, что раскрывает природу правового режима любых категорий жилых помещений, предопределяющего выбор способа их приобретения, а также объем прав, принадлежащих собственникам или нанимателям.

Право собственности, с точки зрения субъективного права вбирает в себя права владения, пользования и распоряжения, содержащие разные вариации правовых действий, необоснованно отождествляемых рядом ученых с самостоятельными правомочиями. Особенности осуществления данного права применительно к жилому помещению предопределяются спецификой данного вида недвижимого имущества как объекта права собственности. Право в любой момент осуществлять в отношении данного объекта фактическое господство и составляет суть владения жилым помещением. Ограничение права владения возможно только в случае ареста имущества, а также предоставления его в пользование другим лицам.

Собственник жилого помещения, с одной стороны, наделен свободой в реализации правомочий владения, пользования и распоряжения, но, с другой – ограничен установленными в законодательстве пределами осуществления данного права. Важно подчеркнуть, что пределы, установленные законом, всегда носят объективный характер, так как они не зависят от воли

собственника и третьих лиц. Например, ст. 30 ЖК РФ в числе пределов осуществления права собственности на жилые помещения называет: недопустимость бесхозяйного обращения, требование его использования только по назначению, соблюдения правил содержания и пользования жилым помещением и т.д. Нарушение установленных пределов всегда носит отрицательный характер для собственника, например, ст. 293 ГК РФ указывает случаи прекращения права собственности на жилое помещение, а также порядок его принудительного прекращения.

Осуществление прав на недвижимое имущество происходит после госрегистрации, которая является актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, включая жилые помещения. Реализация любого права по своей природе не может обходиться без запретов, поскольку с их помощью достигается конкретизация пределов того, что именно позволено обладателю субъективного права.

Важно отметить необходимость разграничения пределов от ограничений, ведь имея общие черты (речь о границах осуществления права собственности) правовая природа все-таки у них разная. Так, ограничения права носят субъективный характер, что означает право лица самостоятельно создавать для себя эти границы, например, путем договорных ограничений (ст. 606 ГК РФ аренда), так и путем вселения члена своей семьи в жилое помещение, создавая ограничения в осуществлении правомочия пользования (ст. 31 ЖК РФ). И последним, на наш взгляд, является ограничение права собственности путем установления ограничений судебным актом при наличии такого спора.

Также стоит сказать, что необходим на сегодняшний день детальный пересмотр положений Проекта изменений ГК РФ, касающихся права собственности и права пользования жилым помещением для устранения противоречий и пробелов, ведь принятие его сейчас могло бы привести к ряду ошибок. Кроме того, если в ГК РФ сейчас включить нормы,

регулирующие жилищные отношения, возникающие между собственником жилого помещения и членами его семьи, бывшими членами его семьи, рентополучателями или легатариями, тогда возникает необходимость включения в ЖК РФ норм, регулирующих эти отношения, к тому же противоречащих ГК РФ. А вводя в ГК РФ институт владельческой защиты необходимо предусмотреть и права добросовестного владельца чужим жилым помещением, включив в ЖК РФ норму права о владельческой защите.

Необходимо дополнить ст. 302 прим. 2 Проекта ГК РФ следующими пользовладельцами: рентополучатели, легатарии, члены семьи собственника жилого помещения, а также бывшие члены его семьи, в отношении которых отсутствуют алиментные обязанности. Таким образом, основанием возникновения права пользования жилым помещением выступает соглашение или решение суда применительно к последней группе лиц. К социальным пользовладельцам отнести бывших членов семьи, в отношении которых собственник несет алиментные обязанности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с поправками от 21 июля 2014 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 14.

3. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (ред. от 29.12. 2017) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

5. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29. – Ст. 4344.

6. Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (ред. от 02.07.2013) // Собрание законодательства. – 2010. – № 1. – Ст. 5.

7. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

8. Федеральный закон от 26 сентября 1997 г. № 125-ФЗ (ред. от 05.02.2018) «О свободе совести и о религиозных объединениях» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 39. – Ст. 4465.

9. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (ред. от 28.02.2018) «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. 702.

10. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. № 1301 (ред. от 30.01.2013) «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 47. – Ст. 4787.

11. Приказ Минюста России от 27 декабря 2016 г. № 313 (ред. от 21.12.2017) «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления» // В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в издании Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 30.12.2016.

12. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации «Об утверждении свода правил «СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»: от 27 декабря 2010 г. № 783. [Электронный ресурс] – URL: <http://base.garant.ru/2325083/> (дата обращения: 14.02.2018).

13. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 октября 2001 г. № 29 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076–01 Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий СанПиН» // Российская газета. – 2001. – 21 ноября.

14. Свод правил СП 54.13330.2016. Здания жилые многоквартирные. от 03.12.2016 № 883/пр // [Электронный ресурс] – СПС «Гарант».

15. Информационное письмо Госжилинспекции МО от 12 ноября 2004 г. // Документ опубликован не был. [Электронный ресурс] – СПС «КонсультантПлюс». – URL:

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MOB&n=24449#018874948991298324>

16. Решение Челябинской городской думы третьего созыва от 25 октября 2005 г. № 7/9 «Об установлении нормы предоставления и учетной нормы площади жилого помещения на территории муниципального образования «город Челябинск» // Сборник нормативных правовых актов Челябинской городской Думы третьего созыва. – 2005. – № 6.

17. Законопроект № 47538-6. [Электронный ресурс] – URL: <http://base.garant.ru/58064654/>. (дата обращения: 29.05.2018).

18. О проекте Федерального Закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: Решение Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству от 26 апреля 2012 г. № 12. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

2. Постановление высших судебных инстанций и материалы юридической практики

19. Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 5-П «По делу о проверке конституционности ст. 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного суда РФ. – 2015. – № 3.

20. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // БВС РФ. – 2012. – № 7.

21. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // БВС РФ. – 2009. – № 9.

22. Президиум Верховного Суда РФ от 29 апреля 2014 г. «Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». БВС РФ. – № 7. – 2014.

23. Решение Миасского городского суда Челябинской области по делу № 2-1300/2017. [Электронный ресурс] – URL: <http://www.rospravosudie.com>.

24. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 23 апреля 1991 г. № 2. п. 15 «О некоторых вопросах, возникающих у судов по делам о наследовании» в ред. Постановления Пленума от 21 декабря 1993 г. № 11 с изм. и доп., внесенными Постановлением Пленума от 25 октября 1996 г. №10 // Постановления Пленумов Верховных судов СССР и РСФСР (Российской Федерации) по гражданским делам. – М., 1997. – С. 14 (утратило силу).

3. Литература

25. Ахметьянова, З.А. О вещном праве пользования жилым помещением в силу завещательного отказа / З.А. Ахметьянова // Наследственное право. – 2007. – № 1. – С. 21–24.

26. Бобровская, О.Н. Завещательный отказ как основание возникновения жилищного правоотношения / О.Н. Бобровская // Наследственное право. – 2008. – № 1. – С. 21-25.

27. Большой юридический словарь / Под ред. А. Я. Сухарева. – 3-е изд., доп. и перераб. – М.: ИНФРА-М, 2009. – 858 с.

28. Белкина, Т.Д. Товарищество собственников жилья: организация, регистрация и деятельность / Т.Д. Белкина. – М.: Инфра-М, 1996. – 144 с.

29. Государственная социалистическая собственность / Венедиктов А.В.; Отв. ред.: Райхер В.К. – М., Л.: Изд-во АН СССР, 1948. – 839 с.

30. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. – Т. 1. – 2-изд. перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – 511 с.

31. Горячева, Е.В. Объекты права собственности на жилые помещения: доктринальные и законодательные подходы в Казахстане и России / Е.В. Горячева // Власть Закона. – 2015. – № 2. – С. 171-182.
32. Габитдинов, Р.Ф. К вопросу о вещных правах в жилищной сфере. Правовые аспекты / Р.Ф. Габитдинов // Труды Оренбургского Института (филиала) Московской Государственной Юридической Академии. – 2014. – № 21. – С. 26-34.
33. Гражданское право. Том 1. Учебник. / под ред. Камышанского В.П., Коршунова Н.М., Иванова В.И. – М.: 2012. – Ч. 1. – 543 с.
34. Гришаев, С.А. Правовое регулирование недвижимости / С.А. Гришаев // Государство и право. – 2008. – № 3. – С. 37-42.
35. Гражданское право: учебник: в 3 Т. – 6-изд., перераб. и доп. / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: Проспект, 2005. – Т. 1. – 776 с.
36. Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2000. – Т. 2. – 600 с.
37. Дмитриева, Н.Е. Об актуальных проблемах регулирования прав бывших членов семьи собственника жилого помещения по законодательству Российской Федерации / Н.Е. Дмитриева // Вестник государственного и муниципального управления. – 2015. – № 1. – С. 47-54.
38. Дорский, Г.Ю. Понятие недвижимого имущества в Российской империи во второй трети XIX – начале XX веков / Г.Ю. Дорский // Бюл. нотариальной практики. – 2007. – №1. – С. 45-47.
39. Дроздов, И.А. Понятие жилого помещения / И.А. Дроздов // Закон. – 2006. – № 8. – С. 9-17.
40. Емелькина, И.А. Право собственности и другие вещные права в Гражданском кодексе Российской Федерации: итоги и перспективы / И.А. Емелькина // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2015. – № 4. – С. 11-15.
41. Жилкин, Д.Г. Регистрация недвижимости по-новому / Д.Г. Жилкин // Жилищное право. – 2007. – № 6. – С. 11-19.

42. Зайцева, Т.И. Настольная книга нотариуса: в 4 томах / Под ред. И.Г. Медведева, Т.И. Зайцева. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Статус, 2015. – Т. 3: Семейное и наследственное право в нотариальной практике. – 717 с.

43. Зависимость правовых последствий сделки от отлагательного и отменительного условий: научно-практическое пособие / Е. А. Останина. – М.: Юстицинформ, 2010. – 248 с.

44. Зенин, И.А. Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебное пособие, руководство по изучению дисциплины, практикум по изучению дисциплины, учебная программа / И.А. Зенин. Московский государственный университет экономики, статистики и информатики. – 5-е изд. Вып. 5 – М.: МЭСИ, 2005. – 194 с.

46. Ишбердина, Р. Р. Некоторые правовые проблемы права пользования жилым помещением, возникшего на основании завещательного отказа / Р.Р. Ишбердина // Юрист. – 2006. – № 12. – С. 34–35.

47. Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. – 10-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – 415 с.

48. Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. – 9-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2016. – 385 с.

49. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части 1 (постатейный) / Отв. ред. О.Н. Садилов. – М., 2006. – 448 с.

50. Камышанский, В.П. Право собственности: пределы и ограничения / В.П. Камышанский. – М.: 2000. – 303 с.

51. Лапина, М.А. Содержание права собственности граждан на жилое помещение / М.А. Лапина // Транспортное дело России. – 2011. – № 12. – С. 112-114.

52. Ломидзе, О.Г. Правонаделение в гражданском законодательстве России. Монография / О.Г. Ломидзе – СПб., 2003. – 535 с.

53. Михайлова, И.А. Соотношение прав на жилое помещение собственника и членов его семьи: коллизия принципов и интересов / И.А. Михайлова // Юридическая наука. – 2017. – № 2. – С. 60-63.

54. Мыскин, А.В. Член семьи собственника жилого помещения и вопросы приобретательной давности / А.В. Мыскин // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. – 2017. – № 1. – С. 65-69.

55. Миролюбива, О.Г. О понятии жилого помещения / О.Г. Миролюбова // Вестник ЯрГУ. Серия Гуманитарные науки. – 2015. – № 1. – С. 49-52.

56. Микрюков, В.А. Ограничения и обременения гражданских прав / В.А. Микрюков. – М.: Статут, 2007. – 255 с.

57. Мищенко, И.В. Завещательный отказ как основание возникновения ограничений в праве частной собственности на жилье / И.В. Мищенко // Гражданское право. – 2006. – № 4. – С. 26-27.

58. Нотариальное право: Учебник / Под ред. проф. В.В. Яркова. 2-е изд. испр. и доп. – М.: Статут, 2017. – 576 с.

59. Нарушкевич, С.В., Ткачева, Л.Д. Новеллы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимость / С.В. Нарушкевич, Л.Д. Ткачева // Вопросы современной юриспруденции. – 2016. – № 6 (57). – С. 50-54.

60. Низамова, Е.А. К вопросу о правах собственника и отказополучателя по пользованию жилым помещением, обремененным завещательным отказом / Е.А. Низамова // Ленинградский юридический журнал. – 2016. – № 4. – С. 137-145.

61. Новосёлова, А.А., Подшивалов, Т.П. Вещные иски: проблемы теории и практики: Монография / А.А. Новосёлова, Т.П. Подшивалов. – М.: ИНФРА-М, 2012. – 279 с.

62. Нурмухамедов, Р.Ш., Протас, Е.В. Теоретические вопросы содержания права собственности граждан на жилые помещения / Р.Ш. Нурмухамедов, Е.В. Протас // Право и образование. – 2007. – № 1. – С. 62-78.

63. Пискунова, М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность

учреждений юстиции / М.Г. Пискунова // Бюллетень Министерства Российской Федерации. – 2001. – № 1. – С. 21-30.

64. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – 3-е изд., стереотип. – М.: «Статут», 2001. – 353 с.

65. Российское гражданское право: Учебник: В 2-х томах. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2016. – 958 с.

66. Рахвалова, М.Н. Проект изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации о правах членов семьи собственника жилого помещения / М.Н. Рахвалова // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2014. – № 2. – С. 135-139.

67. Рахвалова, М.Н. Отказополучатели и получатели ренты как субъекты жилищных отношений: монография / М.Н. Рахвалова. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2009. – 192 с.

68. Рахвалова, М.Н. Право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа / М.Н. Рахвалов // Семейное и жилищное право. – 2006. – № 2. – С. 2-5.

69. Русское гражданское право. В 2-х частях: По исправленному и дополненному 8-му изданию, 1902 г. Ч. 2 / Мейер Д.И.; Редкол.: Ем В.С., Козлова Н.В., Корнеев С.М., Кулагина Е.В., Панкратов П.А., Суханов Е.А. – М.: Статут, 1997. – 455 с.

70. Римское частное право. Учебник для вузов / Дождев Д.В.; Под ред.: Нерсесянц В.С. – М.: Норма, Инфра-М, 1996. – 704 с.

71. Рубанов, А.А. Проблемы совершенствования теоретической модели права собственности / А.А. Рубанов // Развитие советского гражданского права на современном этапе / Отв. ред. В.П. Мозолин. – М., 1986. – 267 с.

72. Скляр, О.В. Члены семьи как субъекты жилищных правоотношений / О.В. Скляр // Устойчивое развитие науки и образования. – 2017. – № 9. – С. 132-137.

73. Слободян, С.А. О предоставлении права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа: сравнительный анализ законодательств России и Украины / С.А. Слободян // Юрист. – 2009. – № 10. – С. 47-58.

74. Степанов, С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С.А. Степанов. – М.: Статут, 2004. – 223 с.

75. Синайский, В. И. Русское гражданское право / В.И. Синайский. – М.: Статут, 2002. – С. 699.

76. Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве / К.И. Скловский. – М., 2002. – 512 с.

77. Сыроедов, Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н.А. Сыроедов // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 90-97.

78. Суханов, Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах / Е.А. Суханов // Хозяйство и право. – 1995. – № 6. – С. 29-46.

79. Собственность в буржуазной правовой теории. Перевод с немецкого / Лазар Я.; Пер.: Марченко В., Рассохин В.П.; Спец. науч. ред.: Кикоть В.А. (Вступ. ст.) – М.: Юрид. лит., 1985. – 192 с.

80. Тешебаева, А.Н. К вопросу об унификации норм законодательства в сфере объектов государственной регистрации прав на недвижимость / А.Н. Тешебаева // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2017. – № 1–4. – С. 28-30.

81. Тархов, В.А., Рыбаков, В.А. Собственность и право собственности: Монография / В.А. Тархов, В.А. Рыбаков. – Уфа, 2001. – 248 с.

82. Утаров, Д.Ж. Жилое помещение как объект права собственности / Д.Ж. Утаров // Научно-практический электронный журнал Аллея Науки. – 2017. – № 9. – С. 634-638.

83. Чичерин, Б. Н. Собственность и государство / Б.Н. Чичерин. – СПб.: Изд-во Русской Христианской Гуманитарной Академии, 2005. – 823 с.

84. Черепяхин Б. Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. – М.: Госюриздат, 1962. – 162 с.

85. Шабаева, М.С. Право собственности граждан на жилое помещение: понятие и содержание / М.С. Шабаева // Наука без границ. – 2016. – № 5. – С. 28-31.

86. Шульдайс, А.В. Содержание права собственности на жилое помещение / А.В. Шульдайс // Современные научные исследования и разработки. – 2016. – № 7. – С. 574-576.

87. Шилохвост, О. Ю. Новеллы наследственного права в новом Жилищном кодексе Российской Федерации (критический анализ) / О.Ю. Шилохвост // Журнал российского права. – 2005. – № 8. – С. 53-64.

88. Шершеневич, Г.Ф. Курс гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.

89. Щенникова, Л.В. Вещное право: Учебное пособие / Л.В. Щенникова. – Пермь, 2001. – 240 с.

90. Эрделевский, А.М. О защите права собственности на недвижимое имущество / А.М. Эрделевский // Хозяйство и право. – 2007. – № 2. – С. 92-96.

4. Диссертации и авторефераты диссертаций на соискание ученой степени

91. Малахова, А.А. Право собственности граждан на жилые помещения: содержание, осуществление и основания приобретения: дис. ... канд. юрид. наук / А.А. Малахова. – Рязань, 2008. – 223 с.