

УДК 347.22

DOI: 10.21779/2500-1930-2021-36-3-51–55

**О.А. Османов**

### **Некоторые аспекты права собственности на жилое помещение**

*Дагестанский государственный университет; Россия, 367000, г. Махачкала, ул. М. Гаджиева, 43а; osmandgu@gmail.com*

Статья посвящена анализу законодательства и научной доктрины о праве собственности на жилое помещение. Основными методами достижения результатов являются формально-юридический, системный, сравнительно-правовой, отдельные логические приемы, способы интерпретации нормативных документов. В статье исследуются отдельные аспекты института права собственности на жилое помещение. Последние как объекты гражданских прав в целом и права собственности в частности обладают специфическими характеристиками, что наложило отпечаток и на содержание права собственности на них. Автором сделана попытка исследовать понятие и признаки жилого помещения как объекта вещных прав, особенности отдельных его видов. Рассмотрены специфика реализации правомочий собственника, пределы и ограничения его прав. В заключении даны характеристики признаков жилого помещения, содержание прав и обязанностей собственника, их взаимосвязь.

Ключевые слова: *жилое помещение, жилье, право собственности, пользование жилым помещением, распоряжение жилым помещением, целевое назначение жилого помещения.*

В литературе подчеркивается характер современного института вещных прав как продолжения подхода к вещному праву, прошедшему становление еще в советский период [1, с. 34]. Раздел, определяющий содержание вещных прав, именуется в действующем ГК РФ «Право собственности и другие вещные права», что порождает определенные параллели с Основами законодательства Союза ССР и республик 1991 г., где содержался раздел «Право собственности. Другие вещные права». В то же время Е.А. Суханов указывает, что данное положение является принципиальной новеллой ввиду перехода от свойственного прежнему правопорядку «всеобъемлющего» института права собственности к полноценной подотрасли гражданского права – вещному праву [2, с. 7]. Следует учесть, что институт вещных прав в европейских странах преимущественно выделяется в особый раздел ГК «Вещное право»: это могло бы означать и для отечественного гражданского права, предпочитающего следовать европейской традиции, необходимость именоваться вещным правом, что указывает на его родовое понятие [3, с. 45]. Такого подхода придерживается и законодатель, предполагающий назвать раздел 2 ГК РФ «Вещное право».

В системе вещных прав на жилое помещение ключевое место занимает право собственности, содержание которого составляют: а) правомочия на собственные действия, предполагающие возможность собственника действовать в отношении такого помещения самостоятельно и независимо; б) право на устранение попыток неправомерного воздействия на имущество со стороны третьих лиц; в) несение бремени собственности (содержание, ремонт, охрана, ответственность и т. д.) [4, с. 172]. При этом сущность господства собственника над вещью состоит в возможности осуществлять указанные

правомочия по собственному усмотрению в пределах границ поведения, очерченных законом.

Особенности права собственности на жилое помещение в первую очередь обусловлены особенностями данного объекта прав. П.В. Крашенинников характеризует жилые помещения как сложные объекты, вещи, составленные искусственно из нескольких соединенных между собой частей [5, с. 25].

П.В. Макеев полагает: «Жилище следует отнести к собирательной категории, никоим образом не сводимой к материальному объекту, именуемому жилым помещением, хотя последнее служит элементом удовлетворения жилищных потребностей субъекта» [6, с. 44].

Содержание права собственности на жилое помещение составляют правомочия владения, пользования, распоряжения.

Владение предполагает обеспеченную законом возможность иметь жилое помещение в своем хозяйстве, осуществлять над ним господство, указывать его в своем балансе и т. п.

Реализация правомочия пользования, как правило, предполагает наличие владения, кроме случаев пользования жилым помещением, переданным иному лицу в наем. Собственник вправе передать жилое помещение иному лицу и по договору безвозмездного пользования. Пользование, по мнению М.М. Агаркова, означает «употребление вещи для достижения тех или иных целей, в частности, для удовлетворения каких-либо потребностей, а также для извлечения доходов» [7, с. 328]. По сути, речь идет об извлечении любых полезных свойств из вещи, в том числе и не по прямому их назначению. Однако применительно к жилым помещениям пользование предполагает применение его по целевому назначению (проживание собственника, членов его семей и иных лиц). Такое пользование имеет свои пределы – необходимость соблюдения установленных строительных, противопожарных, санитарных и иных требований к жилому помещению, нарушение которых чревато соответствующей ответственностью.

Правомочие распоряжения предполагает возможность совершения в отношении жилого помещения действий, влекущих существенные изменения в нем либо в состоянии его принадлежности. Это такие действия, как: отчуждение в любой форме, отказ, внесение изменений в правовой статус, сдача под залог и пр.

Право собственности на жилое помещение, сообразуясь со ст. 288 ГК РФ, может осуществляться в соответствии с назначением, что определяет также его пределы [8, с. 142]. Ст. 17 ЖК РФ и п. 2 ст. 288 ГК РФ определяют назначение жилого помещения как проживание в нем граждан и членов их семей, иных лиц. Однако категория пределов использования такого помещения нуждается в большей правовой регламентации. Ст. 10 ГК РФ определяет данную категорию как ограничение прав субъектов гражданского права. Видимо, речь идет об определенных в законодательном порядке границах свободы усмотрения субъекта права, выраженных в виде запретов на конкретные социально вредные способы, формы, средства и цели реализации прав. Естественной границей прав является недопущение нарушения прав и законных интересов иных лиц. Допущение такого недобросовестного поведения влечет за собой негативные для нарушителя последствия в виде наложения решением суда ограничений отдельных прав собственника жилого помещения на определенный период времени, что, впрочем, не влечет утраты самого права собственности в целом.

Понятие жилого помещения определяется ст. 15 ЖК РФ как объект недвижимости, изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания. Ст. 288 ГК РФ не содержит указания на постоянный характер проживания в жилом помещении,

что, по мнению В.Н. Литовкина, следует понимать как трактовку жилого помещения как объекта права собственности в качестве места жительства [8, с. 14].

В то же время ст. 15 ЖК РФ не содержит указания на такой признак жилого помещения, как неразрывная связь с землей, хотя в силу ст. 130 ГК РФ недвижимость должна характеризоваться таким признаком. Неприменение такого признака к жилым помещениям способно повлечь отнесение к таковым и помещений для временного проживания (к примеру, жилых прицепов к автомобилям).

Наиболее обремененным в смысле всевозможных ограничений жилым помещением следует признать квартиру, правовой режим которой как объекта права собственности определяется в ст. 289 ГК РФ. Однако ни гражданское, ни жилищное законодательство не содержит определение данного объекта. Ее следует признать самостоятельной частью многоквартирного жилого дома, которая в качестве объекта имущественного оборота не зависит от МКД в целом. Право собственности на квартиру предполагает право собственности на соответствующую часть общего имущества в МКД, размер которой зависит от общей площади квартиры. Отчуждение данной доли осуществляется только с одновременным отчуждением самой квартиры. Собственник квартиры, неся бремя собственности в отношении квартиры, несет его и в отношении общего имущества в МКД.

Жилой дом как вид жилого помещения имеет непосредственную правовую связь с земельным участком, на котором оно расположено. Отчуждение жилого дома предполагается возможным с одновременным отчуждением прав и на такой земельный участок [9, с. 190]. Если земельный участок не принадлежит собственнику жилого помещения на праве собственности, он наделяется правом пользования таким участком земли. При отчуждении указанного жилого дома к приобретателю переходит и право пользования земельным участком на условиях и в объеме, принадлежащих правопреемнику. Смена собственника жилого дома не является основанием для прекращения права пользования земельным участком, на котором он расположен.

Комната как объект права собственности на жилое помещение впервые получил правовое закрепление в Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики» [10]. Комната должна быть изолированной и может располагаться в квартире или жилом доме, является сегодня самостоятельным объектом вещных прав. Изолированность есть обособление, т. е. отграничение одного помещения от другого в материальном пространстве, наличие самостоятельного входа [11, с. 280]. Изолированность и обособленность служат необходимым условием постановки жилого помещения на кадастровый учет в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, жилые помещения относятся к числу недвижимых вещей и классифицируются следующим образом: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, изолированная комната в квартире или жилом доме.

Право собственности на жилое помещение является неотъемлемым и служит гарантией реализации конституционного права на жилище [11, с. 281], предполагает осуществление собственником своей власти по собственному усмотрению в пределах, установленных законом. Право собственности на жилое помещение – это не только права, но и обязанности: а) соблюдение целевого назначения; б) содержание жилого помещения в надлежащем состоянии; в) исполнение требований безопасности, закрепленных санитарными, строительными, противопожарными и иными нормами и правилами; г) оплата коммунальных услуг, квартплаты, налогов и т. д.; д) капитальный ремонт жилого дома; е) соблюдение прав и интересов соседей и совместно проживающих лиц.

### Литература

1. *Ахметьянова З.П.* Вещное право: к вопросу о понятии // *Нотариус*. – 2014. – № 1. – С. 33–37.
2. *Суханов Е.А.* К понятию вещного права // *Гражданское право*. – 2004. – № 1. – С. 6–12.
3. *Суханов Е.А.* О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // *Журнал Российского права*. – 2006. – № 12. – С. 42–50.
4. *Исмаилов С.Н.* Жилое помещение как объект права собственности // *Проблемы экономики и юридической практики*. – 2016. – № 5. – С. 172–175.
5. *Крашенинников П.В.* Жилищное право. – 9-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2016. – 384 с.
6. *Макеев П.В.* О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения // *Семейное и жилищное право*. – 2010. – № 6. – С. 44–47.
7. *Суханова Т.А.* Содержание права собственности граждан на жилые помещения // *Новое слово в науке: перспективы развития*. – 2017. – № 1. – С. 328–330.
8. *Литовкин В.Н.* Комментарий к жилищному кодексу РФ (постатейный). – М.: ТК Велби, 2005. – 304 с.
9. *Матвеев Г.В., Шакирова Р.Т.* Жилое помещение как объект права собственности // *Вестник научных трудов «Юрист»*. – 2017. – Вып. 6. – С. 188–194.
10. Закон РФ от 24.12.1992 № 4218 – 1 «Об основах федеральной жилищной политики» // *ВСНД и ВС РФ*. – 1993. – № 3. – Ст. 99 (утратил юридическую силу).
11. *Фарион К.Ю.* Некоторые аспекты жилого помещения как объекта права собственности // *Бюллетень науки и практики*. – 2018. – Т. 4, № 8. – С. 279–285.
12. *Булгаков В.В.* Право собственности на жилые помещения // *Актуальные проблемы государства и права*. – 2019. – № 10. – С. 200–206.

### References

1. Akhmet'yanova Z.P. Veshchnoye pravo: k voprosu o ponyatii // *Notarius*. – 2014. – № 1. – S. 33–37.
2. Sukhanov Ye.A. K ponyatiyu veshchnogo prava // *Grazhdanskoye pravo*. – 2004. – № 1. – S. 6–12.
3. Sukhanov Ye.A. O ponyatii i vidakh veshchnykh prav v rossiyskom grazhdanskom prave // *Zhurnal Rossiyskogo prava*. – 2006. – № 12. – S. 42–50.
4. Ismailov S.N. Zhiloye pomeshcheniye kak ob"yekt prava sobstvennosti // *Problemy ekonomiki i yuridicheskoy praktiki*. – 2016. – № 5. – S. 172–175.
5. Krashenninnikov P.V. Zhilishchnoye pravo. – 9-ye izd., pererab. i dop. – M.: Statut, 2016. – 384 s.
6. Makeyev P.V. O roli kategorii prednaznachennosti v opredelenii ponyatiya zhi-logo pomeshcheniya // *Semeynoye i zhilishchnoye pravo*. – 2010. – № 6. – S. 44.
7. Sukhanova T.A. Soderzhaniye prava sobstvennosti grazhdan na zhilyye pomeshcheniya // *Novoye slovo v nauke: perspektivy razvitiya*. – 2017. – № 1. – S. 328.
8. Litovkin V.N. Kommentariy k zhilishchnomu kodeksu RF (postateynyy). – M.: Yurist, 2005. – 304 s.
9. Matveyev G.V., Shakirova R.T. Zhiloye pomeshcheniye kak ob"yekt prava sobstvennosti // *Vestnik nauchnykh trudov «Yurist»*. – 2017. – Issue 6. – S. 189–191.
10. Zakon RF ot 24.12.1992 № 4218 – 1 «Ob osnovakh federal'noy zhilishchnoy politiki» // *VSND i VS RF*. – 1993. – № 3. – St. 99 (utratil yuridicheskuyu silu).

11. Farion K.YU. Nekotoryye aspekty zhilogo pomeshcheniya kak ob"yekta prava sobstvennosti // Byulleten' nauki i praktiki. – 2018. – T. 4, № 8. – S. 279–285.

12. Bulgakov V.V. Pravo sobstvennosti na zhilye pomeshcheniya // Aktual'nyye problemy gosudarstva i prava. – 2019. – № 10. – S. 200–206.

*Поступила в редакцию 17 апреля 2021 г.*

UDC 347.22

DOI: 10.21779/2500-1930-2021-36-3-51–55

### **Some Aspects of Home Ownership**

***O.A. Osmanov***

*Dagestan State University; Russia, 367000, Makhachkala, M. Gadzhiev st., 43a; osmandgu@gmail.com*

The article is devoted to the analysis of legislation and scientific doctrine on the ownership of residential premises. The main methods for achieving results are formal legal, systemic, comparative legal, individual logical techniques, methods of interpreting regulatory documents. The article is of a scientific and practical nature and examines certain aspects of the institution of property rights to residential premises. The latter, as objects of civil rights in general and property rights in particular, have specific characteristics, which left an imprint on the content of the property right to them. The author made an attempt to investigate the concept and characteristics of a dwelling as an object of property rights, and the peculiarities of its individual types. The specifics of the implementation of the owner's rights, the limits and restrictions of his rights are considered. The main conclusions were the characteristics of residential premises, the rights and obligations of the owner, and their interrelation.

*Keywords: residential premises, housing, ownership, use of residential premises, disposal of residential premises, intended purpose of residential premises.*

*Received 17 April 2021*