Ownership right of citizens of the Russian Federation on dwelling

Valeev D.¹, Shapovalov D.² (Russian Federation)

Право собственности граждан Российской Федерации на жилые помещения

Валеев Д. Р.¹, Шаповалов Д. А.² (Российская Федерация)

¹Валеев Давид Рафаилович / Valeev David Rafailovich - студент магистратуры,

²Шаповалов Дмитрий Анатольевич / Shapovalov Dmitry Anatolyevich - кандидат юридических наук, доцент,
Международный институт экономики и права, г. Челябинск

Аннотация: в данной статье рассмотрено конституционное право граждан на жилище, относящееся к основным правам человека и заключающееся в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключении случаев произвольного лишения граждан жилища (ст. 25, 40 Конституции Российской Федерации).

Abstract: this article examines the constitutional right of citizens to housing is related to basic human rights and achieving stable government, the permanent use of premises by persons occupying it legally, in the provision of housing from state, municipal and other housing funds for the poor and other specified by law to citizens in need of housing, to assist citizens in improving their housing conditions and in the privacy of the home warranty, the exclusion of cases of arbitrary deprivation of citizens' homes (art. 25, 40 The Constitution of the Russian Federation).

Ключевые слова: права человека, жилые помещения, жилищные условия.

Keywords: human rights, dwelling, and housing conditions.

Основные принципы, формы и порядок реализации права граждан на жилище определены в Жилищном кодексе Российской Федерации, введенном в действие с 1 марта 2005 года.

Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, необходимости судебной защиты жилищных прав и их восстановления в случаях нарушений.

Жилые помещения (квартиры, дома) - это недвижимое имущество. Право собственности на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом [20, с. 210]. Право собственности бессрочно. Права всех собственников защищаются равным образом. Чтобы иметь гражданские права, и в том числе право собственности, гражданин должен быть правоспособным, а чтобы полностью самостоятельно их осуществлять, нужно быть дееспособным. Право собственности на жилое помещение возникает только на основаниях, предусмотренных законом (по договору приватизации, купли-продажи, дарения и др., в порядке наследования, при новом строительстве и др.). Для подтверждения права собственности на жилое помещение служат правоустанавливающие документы. Состав этих документов зависит от того, каким образом получено в собственность данное жилое помещение.

Довольно часто право собственности на жилую недвижимость нуждается в защите и эта проблема была и остается актуальной до сих пор. Увы, случается, что регистрация прав, порой, производится государственным органом без надлежащей проверки юридической чистоты сделки.

Изучение правового регулирования прав на жилые помещения и сделок с ними вызвало в научных кругах значительный интерес. Данной проблематике посвящены диссертационные исследования А. Г. Щербинина, Е. В. Лапугиной, В. В. Маловой.

Вместе с этим для раскрытия понятия и содержания сделки с жилым помещением по действующему гражданскому и жилищному законодательству РФ в исследовании использованы работы ряда современных юристов, таких как М. И. Брагинский, В. В. Витрянский, П. И. Седугин, П. В. Крашенинников, Е. А. Суханов, С. П. Гришаев, В. В. Груздев и другие.

Понятие «жилищный фонд» применяется для характеристики определенной совокупности жилых помещений [17, с. 43]. Для максимально полного исследования данного понятия следует определить, что признается жилым помещением. Жилым помещением является изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан (а другими словами, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям

законодательства) [5, ст. 15]. Общую площадь жилого помещения составляет сумма площадей всех частей данного помещения. В общую площадь не включаются балконы, лоджии, веранды и террасы.

В научной юридической литературе понятие «жилое помещение» является весьма дискуссионным.

Так, А. А. Титов определяет жилое помещение, как: 1) жилой дом, предназначенный для индивидуального пользования (для одной семьи), другими словами, в целом дом с обязательным набором жилых комнат и других необходимых помещений; 2) отдельная квартира в многоквартирном жилом доме, т.е. всю квартиру, состоящая из жилых комнат и подсобных помещений (мест вспомогательного использования); 3) часть жилого дома, состоящая из одной или нескольких жилых комнат и необходимых подсобных помещений (помещений вспомогательного пользования); 4) часть квартиры, т.е. только одна комната или несколько комнат в коммунальной квартире [19, с. 83].

Другой российский ученый, П. В. Крашенинников, считает жилые помещения сложными объектами, и определяет их как вещи, составленные искусственно из нескольких соединенных между собой частей [12, с. 25]. В составе указанных объектов, как правило, в качестве главной присутствует само помещение, которое непосредственно предназначено для удовлетворения основных жилищных потребностей граждан, а также другие вещи или же имущественные права [12, с. 28]. Отметим, что их состав напрямую зависит от вида соответствующего жилого помещения.

Следует указать, что жилые помещения являются объектом жилищных правоотношений [15, с. 5]. Как правило, в качестве объекта жилищных правоотношений обозначаются изолированное жилое помещение, под которым подразумеваются квартира, комната или несколько комнат, индивидуальный жилой дом или часть дома [21, с. 42]; жилое помещение, пригодное для постоянного в нем проживания, хотя бы предоставленное для временного проживания [9, с. 123]. Некоторыми авторами объектом жилищного правоотношения признается материальное благо, которое существует в форме жилища и по поводу которого возникают жилищные правоотношения [13, с. 42]. И, наконец, само жилище может пониматься в качестве собирательной категории, никак не сводимой к материальному объекту, называемому жилым помещением, несмотря на то, что последнее и является основным элементом, который служит удовлетворению жилищных потребностей человека [14, с. 44].

Однако, отметим, что в соответствии с ч. 1 ст. 15 ЖК РФ единственным объектом жилищного права признаются исключительно жилые помещения.

При характеристике жилых помещений, следует также разграничить указанное понятие с понятиями «жильё» и «жилище». В соответствии с Конституцией РФ каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища [1, ст. 40]. Отметим, что в общем смысле понятие «жилище» входит в конституционную отрасль права (несмотря на то, что ею не регулируется). Категория «жилище» в рамках конституционного законодательства включает в себя две сферы: личную и имущественную, при этом отражая соответствующие указанным сферам права человека [8, с. 77]. В свою очередь, категория «жилое помещение» относится к числу объектов гражданских и жилищных прав.

На практике употребляется довольно часто также понятие «жильё», которое, однако, не имеет четкого определения в российском законодательстве. Разные авторы, используя слово «жильё», подразумевают два кардинально отличающихся друг от друга понятия. Под первым из них понимается жилищный фонд, относящийся к самим строениям и домам как к объектам собственности. А второе понятие включает в себя жилищные услуги, которые, в свою очередь, относятся к аспекту текущего функционирования жилья и характеризуются производством соответствующих потребительских услуг за определенные период.

Понятие жилого помещения имеет ряд определенных юридических признаков:

1. Изолированность.
2. Недвижимость.
3. Пригодность для постоянного проживания.

Таким образом, можно сделать вывод, что под жилым помещением понимается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания в нем граждан.

Жилищный фонд представляет собой сложный и достаточно уникальный объект управления. Это, в первую очередь, объясняется его неоднородностью. В связи с этим видится весьма необходимой классификация жилищного фонда на определенные виды.

В отличие от многих других объектов гражданских прав жилое помещение является объектом двух отраслей права - жилищного и гражданского. Те отношения, которые возникают у участников гражданского оборота, могут касаться жилых помещений. И тогда эти отношения будут подчиняться нормам гражданского права и жилищного одновременно.

Так же законодатель допускает возможность использования жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан и

требования, которым должно отвечать жилое помещение. Однако размещение промышленных производств в жилых помещениях запрещено.

Жилые помещения не отнесены законодателем к самостоятельным объектам недвижимости, которые перечислены в ст. 130 ГК. В ней к недвижимости отнесены три группы объектов:

1. Земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей.
2. Объекты, не составляющие единое целое с землей, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.
3. Иное имущество, отнесенное законом к недвижимости.

Однако в других нормах закона мы можем увидеть прямые указания на определение жилого помещения как на объект недвижимости. Так в п. 1 ст. 549 ГК РФ прописано, что по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Согласно ст. 16 ЖК РФ квартира является жилым помещением, а по ст. 130 ГК РФ жилое помещение не отнесено к недвижимому имуществу.

Также мы можем заметить, что согласно ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ, к недвижимому имуществу отнесены земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы. И в п. 1 ст. 5 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ, который к объектам недвижимости так же относит жилые дома, квартиры, части жилых домов и квартир, состоящих из одной или нескольких изолированных комнат.

Исходя из этих НПА, можно выделить главный признак, по которому жилое помещение можно отнести к недвижимости - прочная связь с землей и невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению.

Однако в отличие от других объектов недвижимого имущества жилое помещение имеет специальное назначение. Согласно п. 2 ст. 288 ГК РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан. Такое проживание может иметь или постоянный характер или временный.

Жилые помещения должны обладать неким уровнем благоустройства, отвечать санитарным и техническим нормам.

В виду этого критерия жилые помещения должны отличать от строений, расположенных на садовых, дачных и иных участках. На практике же мы можем встретить случаи, когда данные строения отвечают всем требованиям и могут считаться пригодными для жилья. Так Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ признала жилым сборно-разборный сбор истца при рассматриваемом деле.

Щитовой сборно-разборный дом является мобильным зданием, которое не имеет прочной связи с землей, такой вид дома относится к домам временного проживания. В данной ситуации мы видим факт признания Президиумом Верховного Суда РФ жилым помещением объекта, который не относится к недвижимости. Среди всех построек, именуемых жилым домом, главным признается строение, предназначенное для проживания, остальные же постройки предназначены для удовлетворения тех или иных нужд.

Таким образом, на основании всего, сказанного выше, можно сделать следующие выводы:

1. Жилое помещение как объект права собственности является недвижимостью, имеет характерные признаки недвижимости, в том числе государственную регистрацию. Жилое помещение имеет строго целевое назначение, а понятие «жилого помещения» является собирательным.
2. Необходимо внести изменения и дополнения в п. 1 ст. 130 ГК РФ, указав в ней принадлежность жилого помещения к недвижимым вещам.
3. Необходимо закрепление в нормах права понятия жилого помещения в качестве объекта недвижимости и определенных требований к нему. А также следует разграничить понятие «право на жилище» и «право собственности на жилое помещение».

В части 1 ст. 30 Жилищного кодекса РФ закреплено, что собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, которые установлены Кодексом. Отметим, что в ст. 288 ГК РФ содержание права собственности на жилое помещение также раскрывается через правомочия владения, пользования и распоряжения, но при этом указывается, что в соответствии с его назначением. Таким образом, Жилищный кодекс ограничивает права собственника на жилое помещение двумя категориями: назначением жилого помещения и пределами его использования. Осуществляя свои полномочия, собственник руководствуется своей волей и теми рамками, которые устанавливает закон, то есть собственник при осуществлении своих полномочий не должен нарушать уровень свободы третьих лиц.

Таким образом, можно сделать вывод, что пределы использования жилого помещения - это предусмотренные Жилищным кодексом запреты в отношении реализации правомочий владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Кроме того, по всей видимости, категория «пределы использования» должна пониматься в широком смысле, то есть как пределы осуществления права собственности, а не только применительно к правомочию пользования. Пределы использования вытекают из различных норм ЖК РФ, например, о правах и обязанностях собственника жилого помещения, порядке осуществления перепланировки и переоборудования, перевода жилого помещения в нежилое помещение и т.п.

Применительно к правоотношениям по поводу купли-продажи жилого помещения положение статьи 35 (часть 1) Конституции Российской Федерации, согласно которому право частной собственности, а, следовательно, и право собственности на жилое помещение, приобретенное с публичных торгов и обремененное правом проживания бывших членов семьи предыдущего собственника весьма существенно ограничивает возможности собственника жилого помещения и его правопреемников по использованию такого помещения. Несмотря на то, что приобретатели обремененного правом проживания помещения должны быть проинформированы продавцом об объеме передаваемых им полномочий и обо всех лежащих на жилом помещении обременениях, а иначе согласно п.1 ст.460 ГК РФ приобретатель вправе требовать уменьшения цены либо расторжения договора купли-продажи, полагаем, что законом преднамеренно создаётся конфликтная ситуация между собственником жилого помещения и перечнем лиц, сохраняющих право пользования этим жилым помещением, поскольку в жилом помещении теперь должны совместно проживать абсолютно чужие и незнакомые люди. По сути, жилое помещение продаётся вместе с людьми! Считаю недопустимой данную ситуацию, закреплённую законодательно, и необходимым внесение изменений в законодательство с отменой указанных обременений, поскольку установленное п. 1 ст. 558 ГК РФ требование о необходимости включения в договор продажи жилого помещения в качестве его существенного условия перечня лиц, которые сохраняют в соответствии с законом право пользования этим помещением, не обеспечивает стабильности жилищных и имущественных отношений.

Большая часть норм Жилищного кодекса РФ, регулирующих отношения, возникающие из права собственности и других вещных прав на жилые помещения, востребована правоприменительной практикой и соответствует современным социально-экономическим условиям. Вместе с тем, к сожалению, законодателем не во всех случаях найдена золотая середина в формировании норм о регулировании вещных прав на жилые помещения. В частности, требуют изменения некоторые положения жилищного законодательства о приватизации общежитий, целевом использовании жилого помещения, защите прав добросовестного приобретателя. Кроме того, представляется, что ограниченные вещные права на жилые помещения в Жилищном кодексе не получили должного правового оформления.

Литература

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // СПС «КонсультантПлюс».
2. Международный пакт от 16.12.1966 «Об экономических, социальных права и культурных права» // СПС «Консультант Плюс».
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Собрание законодательства РФ, 1994. № 32. Ст. 3301. СПС «КонсультантПлюс».
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // Собрание законодательства РФ, 1996. № 5. Ст. 410. СПС «Консультант Плюс».
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.11.2015) // СПС «КонсультантПлюс».
6. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 28.11.2015) // СПС «КонсультантПлюс».
7. Возникновение, прекращение системы права и защита права собственности: Постатейный комментарий глав 13, 14, 15 и 20 Гражданского права кодекса Российской семьи Федерации / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2012. 350 с.
8. Алексикова О. Е. Место права на жилище в системе конституционных прав и свобод человека и гражданина / О. Е. Алексикова // Права и свободы человека и гражданина: Актуальные проблемы науки и практики: Материалы III Международной научно-практической конференции. Орел: ОРАГС, 2012. С. 77.
9. Ганчин Т. В. Жилое помещение как объект права пользования / Т. В. Ганчин // Юриспруденция, 2013. № 13. С. 123.

10. *Кичихин А. Н.* Жилищные системы права. Пользование системы права и собственность: учебное системы права пособие. М.: 2011. С. 58.
11. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный) / Под ред. Н. Д. Егорова, А. П. Сергеева. М.: ТК «Велби». Проспект, 2012. 728 с.
12. *Крашенинников П. В.* Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. / П. В. Крашенинников. М.: Статут, 2012. С. 25.
13. *Магомедова К. И.* Правовая природа жилого помещения / К. И. Магомедова // Семейное и жилищное право, 2012. № 4. С. 42.
14. *Макеев П. В.* О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения / П. В. Макеев // Семейное и жилищное право, 2012. № 6. С. 44.
15. *Николаева Е. Ю.* Сделки с жилыми помещениями / Е. Ю. Николаева // Жилищное право, 2014. № 5. С. 5.
16. *Победоносцев К. П.* Курс гражданского права: учебное системы права пособие системы права для вузов. М.: Статус, 2010. 260 с.
17. *Свердлык Г. А.* Жилищный фонд / Г. А. Свердлык // Жилищное право, 2013. № 3. С. 43.
18. *Суханов Е. А.* Право собственности и иные системы права вещные системы права: способы их защиты (комментарий к новому ГК РФ). М.: АО ПРАВА «Центр деловой семьи информации еженедельника «Экономика и жизнь»», 2010. 216 с.
19. *Титов А. А.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации: пост. коммент. с исп. законодательства субъектов РФ и новейш. суд. практики. 9-е изд., перераб. и доп. / А. А. Титов. М.: Юрайт, 2012. С. 83.
20. *Тихомиров М. Ю.* Жилое помещение: собственность и иные вещные права (по новому Жилищному кодексу Российской Федерации). М.: Изд. Тихомирова М. Ю., 2005. С. 210.
21. *Чефранова О. А.* Соотношение понятий «жилые помещения» и «нежилые помещения» в многоквартирном доме / О. А. Чефранова // Вестник Российской правовой академии, 2013. № 3. С. 42.