

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«КАЗАНСКИЙ (ПРИВОЛЖСКИЙ) ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА**

Направление подготовки: 40.03.01 Юриспруденция
Профиль подготовки: Гражданское право и процесс

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

Работу завершила:

Студентка 5 курса 08-422 группы
Салахова А.М.

«__» _____ 2019 г.

заочного отделения

(подпись)

Работу допустил к защите:

Научный руководитель
к.ю.н., доцент Серкова Ю.А.

«__» _____ 2019 г.

(подпись)

Заведующий кафедрой:
к.ю.н., доцент Арсланов К.М.

(подпись)

Рецензент:

(ученая степень, должность, Ф.И.О.)

Дата, время защиты: _____ Оценка защиты: _____

Казань – 2019

Содержание

Введение	3
Глава 1. Понятие жилого помещения и пользование им.....	5
1.1 Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений.....	5
1.2 Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением.....	9
ГЛАВА 2. Права и обязанности собственников жилого помещения	20
2.1. Права собственников жилого помещения.....	20
2.2. Обязанности собственников жилого помещения.....	26
2.3 Защита права собственности граждан на жилые помещения.....	34
ГЛАВА 3. Основания возникновения и прекращения права собственности граждан на жилое помещение.....	46
3.1. Основания возникновения права собственности граждан на жилое помещение.....	46
3.2. Основания прекращения права собственности граждан на жилое помещение.....	51
Заключение.....	58
Список использованной литературы.....	62

Введение

Конституция РФ гарантирует каждому право собственности и право на жилище (ст. 35, 40).¹ В гражданском и жилищном законодательстве данные права регламентированы более подробно, закреплены права и обязанности собственников жилья, основания возникновения и приобретения права собственности, установлены способы его защиты. Однако в правовом смысле понятия «жилище» и «жилое помещение» имеют различные характеристики, а гражданским и жилищным законодательством регулируется оборот именно жилого помещения. Можно утверждать, что каждый гражданин стремится иметь в частной собственности жилое помещение, но для законного его приобретения и осуществления права на него необходимо изучить правовой режим жилого помещения.

В юридической литературе, законодательстве и судебной практике существует ряд проблем по теме исследования, например, отграничение понятий «жилого помещения» от «жилища», назначение жилого помещения, виды жилых помещений, правовой статус апарт-отелей и хостелов, бремя содержания жилого помещения и т.д. Таким образом, недостаточная теоретическая и законодательная разработанность таких проблем свидетельствует об актуальности темы исследования.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с реализацией права собственности на жилые помещения, а также теоретические и практические проблемы, связанные с этими правоотношениями.

Предметом исследования выступают нормы права, регулирующие право собственности на жилые помещения, а также юридическая практика их применения и научная литература на эту тему.

Цель дипломного исследования состоит в формировании комплексного представления о праве собственности на жилые помещения с точки зрения научных подходов и результатов судебной практики. Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Раскрыть понятие жилого помещения, определить его признаки и виды жилых помещений;
2. Изучить назначение жилого помещения и пределы его использования;
3. Охарактеризовать содержание права собственности граждан: владение, пользование и распоряжение жилым помещением, и их обязанности собственника жилого помещения;

¹ Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. // Собрание законодательства РФ. – 2014. – N 31. – ст. 4398. – ст.3.5,40

4. Установить способы защиты права собственности граждан на жилые помещения;

5. Определить основания возникновения и прекращения права собственности граждан на жилое помещение.

В ходе работы над данным исследованием использовались общенаучный метод познания, а также специальные методы, такие как сравнительно – правовой, логический и другие.

Теоретическую основу работы составили научные труды таких российских специалистов, как Гонгалов Б.М., Иоффе О. С., Крашенинников П.В., Суханов Е. А., Файзрахманов К. В., Шершеневич Г. Ф. и другие.

Нормативной базой исследования послужили законодательные акты Российской Федерации, в частности, Гражданский кодекс РФ, Жилищный Кодекс РФ и другие нормативно-правовые акты.

Эмпирической базой работы являются материалы судебной практики Конституционного суда РФ, Верховного Суда РФ, Московского городского суда и др.

Структура работы определяется целями и задачами исследования и состоит из: введения, трёх глав, объединяющих 7 параграфов, заключения и списка литературы.

ГЛАВА 1. Понятие жилого помещения и пользование им

1.1 Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений

Гражданское законодательство признает жилые помещения объектами вещных и обязательственных прав. В ст. 128 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) отдельно не выделяются жилые помещения как объекты гражданских прав, однако их можно отнести к категории «вещи», поскольку в ст. 130 ГК РФ жилые помещения признаются недвижимой вещью.²

Само понятие «жилое помещение» раскрывается в ст. 15 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ), которым признается «изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодным для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)»³.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета. – 1994 г. – № 238-239.– ст. 130

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Российская газета. – 2005 г. – № 1.– ст. 15

Итак, можно выделить следующие признаки жилого помещения. Во-первых, изолированность, т.е. обособленное от иных жилых помещений, объектов общего пользования, балконов, лоджий, террас и веранд, помещение, используемое для проживания, включая помещения, где удовлетворяются бытовые и иные нужды (п. 5 ст. 15 ЖК РФ). В ЖК РСФСР помимо этого к изолированности относили наличие общего входа между комнатами.

Во-вторых, недвижимый характер, т.е. прочная связь с землёй таким образом, что без повреждений, препятствующих применению по назначению, отделить вещь от земли невозможно (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Однако данный признак в теории гражданского права не все цивилисты признают, к примеру Б.М. Гонгало указывает на проживание граждан в трейлерах, рабочих вагончиках, сборно-разборных домах, а с учетом новых технологий к этому списку можно добавить обычные дома с фундаментом нового поколения, перенос которых возможен.⁴ В таких объектах также проживают, но только законодательство их статус и оборот никак не регулирует.

В-третьих, пригодность для постоянного проживания, т.е. отвечающее санитарным (по воздухообмену, уровню шума, вибрации, излучению – ст. 23 Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения")⁵, техническим, противопожарным и иным законным требованиям, по которым будет обеспечено безопасное, здоровое проживание, с должным освещением, водоснабжением, площадью, исключающее аварийное или подлежащее сносу состояние, иначе будет признано непригодным (п. 4 ст. 15 ЖК РФ).

Требования, которым должны отвечать жилые помещения, установлены Постановлением Правительства от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом». К таковым относятся: надежность здания и прочность, трещиностойкость его несущих конструкций, уклон и ширина лестничных площадок, высота ступеней, размер дверных проемов и другие конструкции должны исключать получения травм во время передвижения и пользования, обеспечение безопасных инженерных систем (водоснабжение, отопление, вентиляция и т.д.), стойкость к высокой и низкой температуре воздуха, гидроизоляция, наличие лифта в

⁴ Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2., 2-е изд., перераб. и доп., М.: Статут, 2017., 543 с. – С.128.

⁵ Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" // Российская газета. – 1999. – № 64-65. – ст. 23

домах, имеющих более 5 этажей и др.⁶ К тому же отдельным нормативно-правовым актом устанавливаются требования к жилым помещениям, особенно к многоквартирным домам, где проживают инвалиды. В частности, Постановлением Правительства РФ от 09.07.2016 N 649 "О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов" (вместе с "Правилами обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме") установлено, что поверхность территории около дома и ступеней должна быть шероховатая, обеспечивающая сцепление с обувью, наличие пандуса и др.⁷

В-четвертых, целевое назначение – для постоянного проживания граждан, в связи с чем нельзя жилые помещения использовать для других целей, например, сдавать под производство, кабинет, если оно не переведено в статус «нежилое».

В-пятых, формальность, т.е. необходимость государственного учета в том числе жилья граждан, поскольку все жилые помещения составляют жилищный фонд РФ (ст. 13,14, 19 ЖК РФ).⁸

В-шестых, измеримость, т.е. установление границ, площади жилого помещения, к которой относят сумму площадей всех составляющих помещения, включая мест, удовлетворяющих бытовые и иные нужды, связанные с проживанием граждан в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (п. 4 ст. 15 ЖК РФ).

В-седьмых, конкретность жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав. Данный признак следует раскрывать через характеристику видов жилых помещений, признаваемых законодательством. Так, в ст. 16 ЖК РФ к таковым относят жилой дом, квартира и их части, комната.

Жилой дом – это «индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании». Под помещением вспомогательного пользования понимают коридоры, кухню, ванную, санузел и т.д.⁹

⁶ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" // Российская газета. – 2006. – № 28.

⁷ Постановление Правительства РФ от 09.07.2016 № 649 "О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов" (вместе с "Правилами обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме") // Собрание законодательства РФ. – 2016. – № 30. – ст. 4914

⁸ Пешкова Т.В. Понятие и признаки жилого помещения. // Отечественная юриспруденция. – 2018. – С. 16.

⁹ Ахметьянова З. А. Об ограниченных вещных правах на жилые помещения / З. А. Ахметьянова // Вестник экономики, права и социологии. – 2012. – № 3. – С. 2

Квартира – это «структурно обособленное помещение в многоквартирном доме с прямым доступом к помещениям общего пользования дома и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений, удовлетворяющих бытовые и иные нужды, связанные с их проживанием» (п. 3 ст.16 ЖК РФ). Прямой доступ означает примыкание или смежность квартиры с имуществом общего пользования.

Комната – это «часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире» (п. 4 ст. 16 ЖК РФ).

Определение части жилого дома и квартиры в законодательстве не дано, однако наравне с другими отдельно выделенными видами жилых помещений они будут являться самостоятельными объектами жилищных и гражданских прав, гражданского оборота. В Письме от 05.08.2013 N 08-2508-КЛ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «частью жилого дома признается помещение или их совокупность (комнат и вспомогательных помещений в жилом доме), являющееся конструктивной частью здания (его неотъемлемой частью)». ¹⁰С определением части квартиры дела обстоят сложнее, поскольку если частью квартиры признать одну комнату, то в данном случае понятия «часть квартиры» и «комната» отождествляется. В юридической литературе предлагается различать части жилого дома или квартиры от комнаты наличием самостоятельного выхода на улицу, вспомогательного помещения, конструктивной близости помещений, составляющих часть, т.е. нахождение на одном этаже, земельном участке, без смежных комнат, в которых проживают третьи лица. ¹¹ Таким образом, частью квартиры следует признать две или более комнаты, а также соответствующую часть подсобных помещений.

Однако новеллу о частях жилого дома и квартиры, как отдельных объектов прав, не все цивилисты поддержали, например, Крашенинников П.В. предлагал исключить из законодательства упоминания о возможности совершения сделок с ними. ¹² Шершеневич Г. Ф. с сомнением говорил о делимой природе жилого помещения, ведь делимость жилого дома можно опровергнуть доказательством невозможности деления с сохранением за частями экономического значения целого, наличием всего необходимого. ¹³

Таким образом, к жилым помещениям следует относить помещения, пригодные для постоянного проживания, отвечающие особым требованиям и включенные в жилищный

¹⁰ Письмо ФГБУ ФКП Росреестра от 05.08.2013 N 08-2508-КЛ "О рассмотрении сообщения" // СПС «КонсультантПлюс».

¹¹ Магомедова К.И. Часть жилого дома и часть квартиры – самостоятельные объекты жилищных прав. // Бизнес в законе. – 2009. – № 4. – С. 161.

¹² Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. / П. В. Крашенинников – М: Статут, 2005 – С. 15

¹³ Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. / Г. Ф. Шершеневич – Юрайт, 2016. – С. 99

фонд. На основании выше сказанного, можно сделать вывод, что необходимо усовершенствовать законодательную классификацию видов жилых помещений и дать определения понятиям «часть дома» и «часть квартиры».

1.2 Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением

Назначение жилого помещения является одним из главных признаков, наличие которого необходимо для признания того или иного помещения жилым. Согласно п. 2 ст. 15 ЖК РФ жилое помещение предназначено для постоянного проживания граждан, в связи с чем нельзя жилые помещения использовать для других целей, например, сдавать под производство, кабинет, если оно не переведено в статус «нежилое».¹⁴ Однако жилищное законодательство допускает использование для профессиональной или предпринимательской деятельности, если лицо также проживает в этом жилом помещении, и такая деятельность не нарушает интересы других граждан (в том числе соседей) и требования законодательства (п. 2 ст. 17 ЖК РФ, Постановление №14). Например, создание адвокатского кабинета в жилом помещении, принадлежащем ему или членам его семьи на праве собственности, с согласия последних (ст. 21 ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре»¹⁵).

Следует обратить внимание на противоречия в законодательстве, касающиеся целевого назначения жилых помещений. Так, в п. 2 ст. 288 ГК РФ, п. 4 ст. 15, ст. 17 ЖК РФ речь идет о проживании граждан, а в п. 2 ст. 15 ЖК РФ, где дано определение жилого помещения, указывается именно на постоянное проживание граждан. Считаем приведение данного вопроса в соответствие очень важным, поскольку это позволит точно отграничить понятия «жилище» и «жилое помещение», а также определить всевозможные виды жилых помещений.

Итак, под жилищем принято понимать место не только постоянного жительства, но и временного, и место пребывания¹⁶ (ФЗ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»,

¹⁴ Белова Т. В. Предназначенность для проживания – особый элемент правового режима жилых помещений как объектов права частной собственности. / Т. В. Белова // Вестник РГГУ. Серия «Экономика. Управление. Право». – 2017. – С. 90

¹⁵ Федеральный закон от 31.05.2002 N 63-ФЗ "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации" // Российская газета. – 2002. – № 100. – ст. 21.

¹⁶ Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996 г. – № 25– ст. 139

ст. 139 УК РФ)¹⁷, не входящее в жилой фонд, а под «жилым помещением» согласно ст. 15 ЖК РФ только место постоянного проживания граждан, отвечающее определенным требованиям и входящее в жилой фонд. Т.е. оборудованный под проживание гараж или сарай, в котором допустимо жить на взгляд обывателей, не будет являться жилым помещением, поскольку это пространство можно описать как место временного пребывания.

С 2018 г. согласно Федеральному закону от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" на садовых земельных участках допускается строительство жилых домов, если:

- участки включены в территориальные зоны;¹⁸
- параметры жилого дома соответствуют параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, т.е. это должно быть отдельно стоящее здание с тремя или менее этажами, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса)¹⁹
- предназначено и используется для постоянного проживания граждан (пп. «е» п. 61 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 24.12.2018) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом").

Следует отметить, что в Градостроительном кодексе понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» используются как синонимы.

¹⁷ Закон РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета Российской Федерации. – 1993 г. – № 32. – ст.1227.– ст. 139

¹⁸ Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Российская газета. – 2017. – №169. – ст. 23

¹⁹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Российская газета. – 2004. – № 290. – ст. 1

Таким образом, если на садовом участке строится дом, в котором собственники хотят проживать, он также должен отвечать требованиям пригодности и целевого назначения, т.е. использоваться для постоянного проживания граждан.

Анализируя целевое назначение жилых помещений, необходимо определить, являются ли апартаменты и хостелы жилыми помещениями. Достаточно дискуссионным являлся вопрос об отнесении хостелов к жилым помещениям. Нередки ситуации, когда собственник в своем жилом помещении организует гостиницу или хостел. Московский городской суд в апелляционном определении от 24.09.2015 г. по делу № 33-34680/2015 признал организацию в квартире хостелов противоречащей п. 3 ст. 288 ГК РФ, п. 2 ст. 17 ЖК РФ т.е. в силу того, что хостел является местом временного проживания.²⁰ Также к мини-гостиницам и хостелам предъявляются санитарные требования и требования безопасности, отличные от требований к жилым помещениям. Верховный суд РФ в решении от 03.03.2016 г. № АКПИ15-1535 не считает невозможным размещение хостелов в жилой квартире, ссылаясь на п. 4.1 ГОСТа Р 56184-2014, где указано, что хостел может размещаться в квартире.²¹ Несмотря на то, что в п. 3.1 ГОСТа хостелом признается место для временного проживания и организация хостелов удовлетворяет только материальную потребность собственника, Верховный суд занимает иную позицию по сравнению с городским судом.²²

Окончательным разрешением такого неоднозначного подхода к вопросу явилось недавнее принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса РФ», который вступит в силу 1 октября 2019 г. Данный закон окончательно запретит размещать хостелы и оказывать гостиничные услуги в жилых домах, поскольку хостелы и гостиницы не предназначены для постоянного проживания граждан. Если же собственник намерен осуществлять деятельность по оказанию гостиничных услуг, то ему следует перевести жилое помещение в нежилое. В многоквартирном доме это возможно при условии, если такая квартира расположена на первом этаже или выше, но помещения под ней не являются жилыми (п. 2 ст. 22 ЖК РФ).²³

Также необходимо исследовать вопрос о статусе апартаментов как помещений для проживания. В Приказе Министерства культуры РФ от 3 декабря 2012 г. № 1488 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих

²⁰ Апелляционное определение Московского городского суда от 24.09.2015 по делу N 33-34680/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

²¹ Решение Верховного Суда РФ от 03.03.2016 N АКПИ15-1535 // СПС «КонсультантПлюс».

²² ГОСТ Р 56184-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги средств размещения. Общие требования к хостелам, утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 23.10.2014 N 1393-ст // СПС «КонсультантПлюс».

²³ Проект Федерального закона N 876688-6 "О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации" (окончательная ред., принятая ГД ФС РФ 06.03.2019) [Электронный ресурс] .– URL: <http://sozd.duma.gov.ru/> , <https://tvk6.ru/publications/news/41797/>

гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями» апартаментом признается номер, площадь которого не менее 40 квадратных метров, состоящий из двух и более жилых комнат и оснащенный полным санузлом и кухонным оборудованием.²⁴ В последнее время зачастую граждане приобретают номера в отелях (апартаменты) для личного постоянного проживания в нем. Однако ГК РФ и ЖК РФ никак не регулируют оборот апартаментов.

Согласно действующему законодательству апартаменты признаются нежилыми помещениями, и к ним предъявляются другие санитарные и технические требования, поэтому, не смотря на повседневную практику, постоянно проживать в апартаментах запрещено. К тому же, покупка апартаментом влечет для граждан некоторые негативные последствия, к примеру, в нем нельзя будет зарегистрироваться, уплата налогов и коммунальных платежей исчисляется иначе, собственник дома, где находятся апартаменты может изменить режим использования. Если же сослаться на ст. 288 ГК РФ жилое помещение предназначено только для личного проживания гражданина или проживания его семьи, то постоянное проживание в апартаментах также запрещено, и, значит, они не являются жилыми помещениями в рамках рассматриваемого исследованием вопроса.²⁵ Однако разрозненная судебная практика и теория свидетельствует о том, что законодательно необходимо разрешить эту проблему, установив одну позицию на правовой статус апартаментов и хостелов.

Право пользования жилым помещением относится к содержанию права собственности. Право собственности следует понимать в двух смыслах: в объективном смысле – совокупность правовых норм, а в субъективном смысле – возможность лица владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему материальным благом. Значит, собственником можно назвать лицо, имеющее триаду прав: владение, пользование и распоряжение вещью в соответствии со своей волей. Владение подразумевает обладание вещью, пользование – возможность извлекать полезные свойства из объекта, распоряжение – возможность определять дальнейшую судьбу вещи.

Гражданин в рамках рассматриваемого вопроса, согласно гражданскому законодательству (ст. 288 ГК РФ) – это физическое лицо, имеющее жилое помещение на праве собственности с целью самостоятельного проживания в нем, либо проживания членов

²⁴ Приказ Министерства культуры РФ от 11 июля 2014 г. N 1215 "Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями" // Российская газета. – 2015 г. – № 24/1.

²⁵ Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. К вопросу правового статуса апартаментов как объекта недвижимости // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Философия. Социология. Право. – 2017. – С. 32.

его семьи, либо других лиц на основании договора. Таким образом, логично сформулировать характеристики такого субъекта: 1) обязательно человек, индивид как носитель прав и обязанностей; 2) наличие трех правомочий относительно вещи; 3) направленные действия по отношению к объекту – проживание; 4) законные основания на осуществление цели.

Субъектов права собственности на жилые помещения в лице граждан можно классифицировать, исходя из наличия указанных выше правомочий. Если субъект обладает тремя правомочиями, то его называют собственником жилого помещения, имеется в виду в полной мере, что указывается в ст. 288 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ. Если анализировать правомочие пользования, то круг субъектов существенно расширяется. В цивилистике к таким гражданам применяется термин «титულный пользователь жилых помещений» (ст. 8 ГК РФ), которыми являются, кроме собственников:

- члены семьи собственников и бывшие члены семьи (ст. 292 ГК РФ, ст. 31 ЖК РФ);
- лица, имеющие юридическую связь с жилым помещением на основании договоров социального или коммерческого найма (наниматели и члены его семьи – гл. 35 ГК РФ, гл. 8 ЖК РФ);
- поднаниматели и временные жильцы (ст. 680 ГК РФ, ст. ст. 76-80 ЖК РФ);
- опекуны и попечители;
- пользователи по договору ссуды;
- отказополучатели по завещанию и получатели ренты (ст. 33 и 34 ЖК РФ).²⁶

К членам семьи согласно ст. 31 ЖК РФ и п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее – Постановление №14) отнесены:

1. супруг, дети и родители собственника, если они проживают постоянно с собственником, а брак зарегистрирован в органах ЗАГСа;
2. другие родственники, независимо от степени родства. К ним можно отнести более десяти категорий граждан, исходя из норм, регулирующих наследование (например, тети, дяди, племянники, братья, сестры и т.д.)
3. нетрудоспособные иждивенцы собственника или его членов семьи (например, несовершеннолетние, инвалиды или достигшие пенсионного возраста и

²⁶ Селиванова С. Е. Понятие члена семьи в жилищном праве. // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал, 2009, №4 – С.2

находящиеся на содержании или получающие материальную помощь в качестве единственного средства существования)

4. в исключительных случаях иные граждане (например, сожитель, партнер, состоящий в отношениях с собственником без регистрации брака)

Лица, указанные в п. 2-4, могут признаваться членами семьи и обладать правом пользования жилым помещением, если вселены собственником как члены семьи, т.е. в объективном смысле – юридически вселены, «желательно» подтвержденное документально, и в субъективном смысле – вселены волей собственника с целью их проживания в качестве части семьи или же по другим причинам (заключение договора найма, ссуды и т.д.), что будет выясняться показаниями свидетелей, объяснениями сторон и другими доказательствами.²⁷

Необходимо отметить, что мы намеренно употребляем слово «желательно», поскольку на практике суд не руководствуется наличием лишь документального подтверждения вселения, факта регистрации по месту жительства, а оценивает наличие или отсутствие такового в совокупности с другими доказательствами по жилищным спорам.

Далее суд обращает внимание, что семья и их совместное проживание сопровождается ведением общего хозяйства, наличием близких, заботливых, ответственных и уважительных отношений, оказанием поддержки как материальной, так и духовной. Но что хотел сказать этим законодатель и правоприменитель? Значит, семьей следует считать только тот союз, который обязательно строится на выше указанных принципах? Несмотря на наличие разъяснений Верховного суда РФ, вопрос о признании того или иного человека членом семьи остается до сих пор проблемным. Это объясняется отсутствием определения семьи в законодательстве РФ, особым правовым положением членов семьи, ведь они приравниваются в правах с собственником жилого помещения (п.2 ст. 31 ЖК РФ), размытости формулировки «вселение членов семьи». Из Постановления № 14 неясно, сколько обстоятельств достаточно для признания вселенного членом семьи, также не дает однозначный ответ и разрозненная судебная практика.

Чтобы привести судебную практику к системе, необходимо закрепить более точные формулировки в законе или выстроить иерархию обстоятельств по степени их важности для признания членом семьи собственника. К примеру, в ч. 2 ст. 53 ЖК РСФСР 1983 г. к таким требованиям законодатель относил совместное проживание и ведение общего хозяйства.²⁸ Также неясно, как и когда оценивать субъективное отношение собственника к вселенному,

²⁷ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2009. – N 9. – п. 11

²⁸ Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) // Ведомости ВС РСФСР. – 1983. – № 26. – ст. 883.

на момент вселения или на момент подачи иска? Допустим, на момент вселения собственник признал лицо членом своей семьи, однако это лицо временно перестало вести общее хозяйство или заботиться о собственнике, то в данном случае они уже перестают быть семьей? В Постановлении Пленума Верховного Суда РСФСР от 03.04.1987 г. № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства» предлагалось рассматривать этот момент после вселения с учетом сложившихся отношений, что представляется наиболее верным подходом.²⁹

Жилищное законодательство РФ идет по пути большей защиты прав собственника, доказательством этому служит норма п. 4 ст. 31 ЖК РФ, где указано, что бывшие члены семьи теряют право пользоваться жилым помещением, если их семейные отношения с собственником прекращаются. К бывшим членам семьи относят супругов, чей брак был расторгнут или признан недействительным, а также других лиц. Относительно становления других членов семьи бывшими опять остается пробел. К примеру, можно ли назвать детей «бывшими», если родитель лишен родительских прав? Исходя из норм СК РФ, ЖК РФ и мнения известных цивилистов, например, П. В. Крашенинникова, нет, так как дети сохраняют наследственные и жилищные права, также их права сохраняются в случае расторжения брака.³⁰ Но могут возникнуть следующие проблемы, связанные с защитой прав детей: 1) ребенок сохраняет право проживать в жилом помещении, но после расторжения брака суд оставляет его с родителем, который такого права лишен; 2) ребенок может проживать в жилом помещении, но собственник жилья лишен родительских прав или с ним проживание опасно. Во второй ситуации прописано одно решение – возможность принудительного выселения (п.2 ст. 91 ГК РФ), но если такой родитель является именно собственником, то такое основание в качестве принудительного изъятия собственности в ст. 235 ГК РФ не предусматривается.

Следующий неоднозначный аспект – можно ли считать совершеннолетних детей «бывшими», если они уже имеют свою семью, не ведут домашнее хозяйство и общий бюджет вместе с собственником и т.д.? Анализируя Постановление №14, также можно найти противоречия, а именно: суд указывает, что согласно ст.31 ведение домашнего хозяйства не является показателем прекращения семейных отношений, но во 2 абз. п.13 признает отказ от ведения общего хозяйства, бюджета, поддержки, выезд из жилья в качестве доказательств. Конечно, все обстоятельства оцениваются в совокупности и индивидуально, но с целью

²⁹ Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 03.04.1987 N 2 "О практике применения судами жилищного законодательства" // Сборник постановлений Пленумов Верховных судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. – М: "Спарк", 1994.

³⁰ Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. / П. В. Крашенинников – М: Статут, 2005 – С.20

избежать дополнительных споров и сомнений в адрес судебных решений, законодателю и суду необходимо определиться с отношением к данному вопросу.

Следует отметить, что бывшие члены семьи не остаются совершенно беззащитными, поскольку суд может на определенный срок оставить право пользования жилым помещением за таким членом семьи, например, если у него нет возможности получить другое жилье (п. 4 ст. 31 ЖК РФ). Но в силу того, что пределы такого срока не указаны законодателем, могут возникнуть проблемы, формирующиеся на моральной почве: невозможность дальнейшего проживания вместе в силу личной неприязни и т.п., что в самых крайних случаях может привести к весьма плачевным последствиям (драки, побои, иное причинение вреда здоровью, психологические детские травмы и т.д.).

Значительное внимание уделяется статусу опекунов и попечителей как субъектов права пользования жилым помещением, ведь в гражданском и жилищном законодательстве разъяснений по данному вопросу нет, хотя в соответствии со ст. 36 ГК РФ они обязаны проживать вместе со своими подопечными.

Таким образом, можно отметить, что коллизии относительно права пользования жилым помещением следует разрешить путем изменения уже существующего законодательства либо издания новых нормативно-правовых актов. Необходимо очертить круг собственников и пользователей жилым помещением, дать понятие семьи, термины сделать доступными для понимания, например, такие как «вселение членов семьи», определить обстоятельства обременения, ограничения прав собственника правами других пользователей. Также необходимо закрепить законодательно признаки и требований жилому помещению, чтобы отграничить понятия «жилище» и «жилое помещение», и определить правовой статус апарт-отелей.

ГЛАВА 2. Права и обязанности собственников жилого помещения

2.1 Права собственников жилого помещения

Жилищный кодекс РФ признает право собственности на жилье одним из главных ценностей российского современного общества. Закон защищает данное право, гарантирует и обеспечивает условия, чтобы реализовать права собственников жилых помещений на должном уровне.

Для реализации вышеуказанного права жилищное законодательство определяет права и обязанности собственников жилого помещения и иных граждан, проживающих вместе с

собственником в данном помещении, правовой режим совместного имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также компетенцию общего собрания собственников.

В соответствии с ГК РФ (ст. 130, 131), Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ст.6) и ЖК (ст. 18) право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, установленных этими нормативными правовыми актами.

Основные права и обязанности собственников жилых помещений рассматриваются в ст. 30 ЖК РФ. В указанной статье воспроизводятся положения п. 1 ст. 288 ГК РФ о том, что собственник осуществляет триаду прав, т.е. владение, пользование и распоряжение жилым помещением только в соответствии с его назначением, а также пределами его использования (данные аспекты рассматривались в первой главе).

В юридической литературе высказываются также мнения о том, что применительно к праву собственности на жилые помещения правомочия владения и пользования граждан-собственников объединены в одно особое правомочие - право личного проживания.³¹

Согласно ч. 2 ст. 30 Жилищного Кодекса **собственник жилого помещения имеет право предоставить его во владение и (или) в пользование гражданам и юридическим лицам.** Данное право реализовывает правомочие по распоряжению жилым помещением.

Гражданам жилое помещение предоставляется по договору найма, договору безвозмездного пользования, а также на ином законном основании, а юридическим лицам - по договору аренды, а также на ином законном основании. Однако здесь должны учитываться требования, установленные жилищным и гражданским законодательством.

В нашей стране в последнее время активно развивается рынок недвижимости. Собственники квартир и иных жилых помещений предоставляют во временное владение и пользование другим лицам свое имущество.

Следует отметить, что жилые помещения являются объектом как возмездного, так и безвозмездного пользования. Что касается возмездных договоров, жилые помещения передаются другим лицам во временное владение и (или) пользование на определенный срок и за плату, которые установлены договором.

Бывают ситуации, когда собственник жилого помещения по определенным причинам (к примеру, в силу дружеских или родственных отношений) не получает плату от лица, который временно пользуется и проживает в данном жилом помещении. Такое право может предоставляться и юридическими лицами. Например, сотрудники юридического лица могут

³¹ Нурмухамедов Р.Ш., Протас Е.В. Теоретические вопросы содержания права собственности граждан на жилые помещения // Право и образование. 2007, № 1. С. 63.

пользоваться и проживать в жилых помещениях бесплатно (однако коммерческая организация не имеет права предоставить жилое помещение в безвозмездное пользование лицу, которое является учредителем, участником, руководителем, членом органов управления или контроля данной организации).

Самыми распространенными возмездными договорами, на основании которых собственники жилых помещений предоставляют во временное пользование другим лицам данные помещения, являются договоры коммерческого найма и аренды жилых помещений.

Если нанимателем является юридическое лицо, то жилое помещение предоставляется во владение и (или) пользование путем заключения договора аренды, а также иного договора. Однако "иной договор" не относится к видам договоров найма жилых помещений, нанимателями по которым являются только граждане. Таким "иным договором" может являться, к примеру, договор доверительного управления имуществом, договор безвозмездного пользования имуществом и др.

Согласно п. 2 ст. 288 ГК РФ, жилые помещения предназначаются только для проживания граждан.

В связи с этим юридическое лицо может использовать жилое помещение, которое предоставлено по договору временного владения и (или) пользования, только для проживания в нем граждан (см. п. 2 ст. 671 ГК РФ).

В таких случаях юридическое лицо имеет право, например, предоставить данное жилое помещение своим сотрудникам либо иным гражданам по договорам безвозмездного пользования либо субаренды (если данное условие об субаренде оговорено между юридическим лицом и собственником жилого помещения)³².

В первой главе рассматривалось понятие **«титульный пользователь жилых помещений»**, к которым относятся члены семьи собственника жилого помещения.

Согласно ч. 1 ст.31 ЖК РФ членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении супруг, дети и родители собственника жилого помещения. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные граждане признаются членами семьи собственника в том случае, если они вселяются собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи.

В связи с этим в судебной практике возникал следующий вопрос: *надо ли участнику общей долевой собственности на жилое помещение получать согласие другого собственника на вселение членов своей семьи или иных граждан, вселяемых им в качестве*

³² Тихомиров М.Ю. Договоры о передаче гражданами жилых помещений во временное пользование: образцы документов с комментариями// М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2010. С 37.

членов своей семьи? Президиум Верховного Суда РФ разъяснил, что собственнику жилого помещения принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением (ст. 288 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ). Это говорит о том, что для осуществления правомочий владения и пользования имуществом, которое находится в долевой собственности, необходимо получать согласие других собственников (ст. 247 ГК РФ).

Таким образом, вселение собственником жилого помещения членов своей семьи и иных граждан - это реализация права пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением, поэтому вселение возможно только с получением согласия всех собственников этого жилого помещения.

Однако следует отметить, что при вселении несовершеннолетних детей суд учитывает, что по закону на родителей возлагается обязанность воспитывать своих детей (ст. 54 СК РФ). Это означает, что они должны проживать вместе с родителями. В данном случае при вселении несовершеннолетних детей в жилое помещение, где проживают их родители, мнение остальных собственников жилого помещения не учитывается.³³

Члены семьи собственника жилого помещения обладают правом пользования жилым помещением наравне с его собственником, если иное не предусмотрено соглашением между собственником и членами его семьи.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" обращается внимание судов на то, что ч. 2 ст. 31 ЖК РФ *не наделяет членов семьи собственника правом на вселение в данное жилое помещение других лиц.*³⁴ Однако в данном случае также для того, чтобы обеспечить права несовершеннолетних детей, суд может сохранить за членами семьи собственника жилого помещения право вселить своих несовершеннолетних детей в данное жилое помещение.

Важно учитывать момент, что при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу прекращается право пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.³⁵

Также на практике нередки случаи, когда размер доли права на жилое помещение у

³³ Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2010 года, утвержденный Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 16.06.2010 // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

³⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

³⁵ Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. - 2013. - N 30.

одного сособственника в общем имуществе намного меньше, чем у другого. Имеет ли право на вселение в жилое помещение гражданин с малой долей в общем имуществе? Как суды поступают в таких случаях? В данном вопросе возникают разногласия, о чем свидетельствует судебная практика.

Определением Верховного Суда РФ от 03.12.2013 N 4-КГ13-32 было указано, что пользоваться жилым помещением возможно только после того, как суд определит порядок пользования жилым помещением между сособственниками в судебном порядке.³⁶

Что касается размера доли права, Московский городской суд Апелляционным определением от 10.08.2016 по делу N 33-30719/2016 указал, что сособственник жилого помещения, которое находится в долевой собственности, не всегда имеет право на проживание в данном жилом помещении. Это зависит от размера доли участника долевой собственности в праве на жилое помещение по сравнению с другими участниками долевой собственности.³⁷

Суд выносит решения по разным делам в индивидуальном порядке. Важным фактором на решение суда оказывает нуждаемость в данном жилом помещении.

Жилищное законодательство регламентирует права собственников помещений в многоквартирном доме.

Так, собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Для уменьшения размера общего имущества в многоквартирном доме требуется получение согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, уменьшение происходит путем реконструкции помещения.

Объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, однако такая передача может осуществляться только в соответствии с решением собственников помещений в многоквартирном доме, которое принимается на общем собрании.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами³⁸

³⁶ Определение Верховного Суда РФ от 03.12.2013 по делу N 4-КГ13-32 // Доступ из справочной правовой системы «Консультант Плюс».

³⁷ Апелляционное определение Московского городского суда от 10.08.2016 по делу N 33-30719/2016 // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

³⁸ Кудашкин А.В. Жилищное право: Учебник. М., 2005. С. 132.

Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме.

Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

Таким образом, собственник жилого помещения обладает триадой прав: владением, пользованием и распоряжением жилым помещением в соответствии с его назначением, а также пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

В связи с развитием жилищного законодательства и рынка недвижимости жилые помещения, которые находятся в частной собственности, активно предоставляются во временное пользование другим лицам на основе возмездных и безвозмездных договоров.

Несмотря на то, что в последние годы были приняты важные нормативно-правовые акты, регламентирующие и обеспечивающие условия для реализации прав собственников жилых помещений, дальнейшее расширение возможностей граждан по приобретению жилых помещений в частную собственность и защита прав собственников жилых помещений являются актуальными вопросами в российском жилищном законодательстве.

2.2 Обязанности собственников жилого помещения

В соответствии с жилищным законодательством, на собственника жилого помещения возлагаются определенные обязанности, а именно:

1) нести бремя содержания жилого помещения; 2) поддерживать жилое помещение, принадлежащее ему, в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с данным имуществом, не нарушать права и законные интересы соседей, соблюдать правила пользования жилыми помещениями.

Что касается собственников жилого дома или части жилого дома, то они обязаны заключать договоры с региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами для обеспечения обращения с твердыми коммунальными отходами.³⁹

Вышеуказанные обязанности так же, как и права собственников жилых помещений, должны соответствовать установленным пределам использования жилого помещения.

³⁹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. –2005. - № 1.

Статья 210 ГК РФ отражает общее правило, выраженное, также, в постановлениях Конституционного Суда РФ № 10-П от 12.04.2016, № 28-П от 03.07.2018 и № 22.06.2017 № 16-П, **что лицо, которому принадлежит имущество, несет бремя его содержания.**⁴⁰

Жилищный кодекс РФ в статье 30 также предусматривает, что одна из основных обязанностей владельца жилого помещения - нести бремя содержания жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности. Это правило распространяется также и на общее имущество собственников в многоквартирном доме, так как собственники жилых помещений обязаны нести расходы по содержанию и ремонту не только принадлежащей им квартиры, но и своей доли в общедомовом имуществе на праве общей долевой собственности.

Таким образом, именно собственник жилого помещения будет нести риск негативных последствий, если он будет пренебрегать имуществом. Это значит, что, если собственник не будет заботиться и осуществлять уход за своим жилым помещением, он будет сам пожинать плоды своих действий, и не будет вправе требовать возмещения своих потерь.

Что касается общей собственности, то бремя содержания имущества распределяется между ее участниками. Так, участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле уплачивать налоги, сборы и иные платежи по совместному имуществу, принимать участие в уплате издержек по содержанию и сохранению жилого помещения (ст. 249 ГК РФ). Если участник долевой собственности уклоняется от данных обязанностей, то другие собственники, которые понесли расходы, могут потребовать с него неосновательное обогащение. Об этом свидетельствует судебная практика. Истец обратился в суд с иском о взыскании с ответчика неосновательного обогащения. Ответчик не выполнял обязанность по содержанию общего долевого имущества. Суд пришел к выводу, что истец и ответчик являются собственниками части нежилых помещений, участниками общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, соответственно, согласно статьям 210 и 249 ГК РФ на ответчика возложена обязанность соразмерно своей доли принимать участие в издержках по содержанию, а также сохранению общего имущества. Постановлением Президиума ВАС РФ от 06.10.2009 № 7349/09 по делу № А60-15186/2008-

⁴⁰ Постановление Конституционного Суда РФ № 10-П от 12.04.2016 [Электронный ресурс] URL: <http://legalacts.ru/doc/postanovlenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-12042016-n/> (дата обращения 12.04.2019)
Постановление Конституционного Суда РФ № 10-П от 12.04.2016, № 28-П от 03.07.2018 [Электронный ресурс] URL: <http://legalacts.ru/sud/postanovlenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-03072018-n-28-p/> (дата обращения 12.04.2019)

СЗ суд применил к данному делу положения о неосновательном обогащении и обязал ответчика вернуть истцу неосновательно сбереженные средства.⁴¹

Можно говорить о том, что смысл положения ст. 30 Жилищного кодекса о том, что «собственник жилого помещения несет бремя содержания своего помещения», постепенно меняется по сравнению с буквально понимаемым, и на сегодняшний день бремя содержания понимается не только как определение того, на кого возлагаются последствия небрежного отношения к физическому положению жилого помещения.

Например, как особенность бремени содержания недвижимого имущества теперь понимается государственная регистрация права на него в случаях, когда право собственности (на жилое помещение) – в предусмотренных законом случаях, – возникает и без регистрации. Однако несмотря на это, неосуществление государственной регистрации имеет отрицательные моменты для оборота, а и поэтому собственник жилого помещения может нести определенные негативные последствия.

Такие подходы отражены, например, в постановлениях Конституционного Суда РФ № 28-П от 03.07.2018 и № 22.06.2017 № 16-П, которые указали, что «по общему правилу лицо, которому принадлежит имущество, несет бремя его содержания, охватывающее, как указал Конституционный Суд Российской Федерации, также и государственную регистрацию права на такое имущество его собственником».⁴² Если же участник гражданского оборота будет бездействовать, т.е. не оформит в разумный срок право собственности на имущество (на жилое помещение), то это создаст предпосылки к утрате имущества. Данную позицию разделяет и Верховный Суд РФ, который Определением Верховного Суда РФ от 13.03.2018 № 4-КГ17-80 указал, что в силу положений статьи 210 ГК РФ собственник имущества, по общему правилу, несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, что, в свою очередь, предполагает должное оформление своего права (регистрацию) и его защиту».⁴³

В целом, смысл бремени содержания имущества, которое понимается в буквальном смысле, не может считаться обязанностью собственника, ведь никто не может заставить его заботиться о своем имуществе – как-никак, он может совершать в отношении своего имущества любые действия, а потому он как собственник вправе и пренебрегать ею. Однако касается ли это жилого помещения? В данном случае закон в целях обеспечения общественных интересов превращает необходимость заботиться о своем имуществе в

⁴¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 06.10.2009 № 7349/09 по делу № А60-15186/2008-СЗ [Электронный ресурс] URL: http://sudbiblioteka.ru/as/text4/vasud_big_73201.htm (дата обращения 12.04.2019)

⁴² Постановление Конституционного Суда РФ № 28-П от 03.07.2018 [Электронный ресурс] URL: <http://legalacts.ru/sud/postanovlenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-03072018-n-28-p/> (дата обращения 13.04.2019)

⁴³ Определение Верховного Суда РФ от 13.03.2018 по делу № 4-КГ17-80 [Электронный ресурс] URL: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-13032018-n-4-kg17-80/> (дата обращения 13.04.2019)

обязанность собственника. Уклонение от содержания вещи приводит не только к ухудшению ее состояния, но и к государственным санкциям.

В правовой традиции считается, что жилые помещения – это особо значимые общественные объекты. Именно поэтому собственники жилого помещения должны принимать меры, которые обеспечивают сохранность жилого помещения. Согласно ст. 30 ЖК собственник жилого помещения *обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним*. Согласно ст. 293 ГК РФ, если собственник жилья бесхозяйственно обращается с ним, допускает его разрушение, то орган местного самоуправления может предупредить собственника о том, что собственник должен устранить эти нарушения, а если они влекут за собой разрушение помещения, то назначить собственнику жилого помещения соразмерный срок для ремонта помещения; если же собственник жилого помещения после предупреждения органа местного самоуправления продолжает использовать жилое помещение не по назначению или же без уважительных причин не производит ремонт помещения, то в данном случае суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже такого жилого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств.

В соответствии с ч. 3 ст. 158 ЖК РФ все собственники жилого помещения в многоквартирном доме обязаны оплачивать расходы на капитальный ремонт, и эта обязанность возникает с момента возникновения права собственности на жилое помещение в этом доме. В одном из решений Верховного Суда РФ указано, что «эта норма конкретизирует общее положение статьи 210 ГК РФ, согласно которой собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества».⁴⁴

Также на это указывает Конституционный Суд РФ, который в своем Постановлении № 10-П от 12.04.2016 говорит о том, что собственники жилого помещения обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт. Конституционный Суд по данному поводу отметил, что проведение капитального ремонта возможно только в том случае, если собственники всех помещений своевременно и полно участвуют в расходах на выполнение соответствующих ремонтных работ.⁴⁵

Исходя из этого, согласно ст. 169 ЖК РФ на собственников жилых помещений в многоквартирном доме возлагается *обязанность уплачивать ежемесячные взносы на*

⁴⁴ Решение Верховного Суда РФ от 26.11.2012 по делу № АКПИ12-1337 [Электронный ресурс] URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70192790/> (дата обращения 17.04.2019)

⁴⁵ Постановление Конституционного Суда № 10-П от 12.04.2016 [Электронный ресурс] URL: <http://legalacts.ru/doc/postanovlenie-konstitutsionnogo-suda-ru-ot-12042016-p/> (дата обращения 20.04.2019)

капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, которые поступают в фонд капитального ремонта.

Важным положением является то, что собственник жилого помещения не только несет бремя содержания своего имущества, как указано выше, но также он обязан заботиться о том, чтобы эта вещь не стала причиной нарушения прав и интересов других лиц. Например, во французском гражданском праве содержится норма об ответственности собственника за вред, который был причинен его имуществом (в соответствии ст. 1242 ФГК собственник отвечает за вред, который причинен принадлежащей ему вещью)⁴⁶. В российском же праве такие нормы отсутствуют, однако это не препятствует претворению этого правила в жизнь судебной практикой.

Конституционный Суд РФ не один раз указывал, что право собственности предполагает несение собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества, в том числе в целях предотвращения причинения вреда другим лицам.⁴⁷

Определением Верховного Суда от 20.02.2018 № 4-КГ17-78 было отмечено, что предполагается также ответственность собственника за ущерб, который был причинен вследствие ненадлежащего содержания имущества.⁴⁸

Однако не должно допускаться объективное вменение путем возложения на собственника жилого помещения ответственности за причиненный вред без установления оснований деликтной ответственности. Так, в Определении Верховного Суда РФ от 28.09.2010 № 5-В10-71 была отражена следующая позиция⁴⁹. В принадлежащем ответчику доме произошел пожар, в результате которого был поврежден дом, который принадлежит истцу. Истец обратился в суд с исковым заявлением к ответчику о возмещении причиненного ему ущерба. Истец сослался на то, что вред его имуществу был причинен в результате пожара в доме ответчика, а ответчик, как указал Истец, как собственник этого дома, обязан надлежащим образом содержать свое имущество и следить за его сохранностью.

Указанный иск был удовлетворен частично, так как Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ посчитала, что ответственность наступает при совокупности условий, которая включает: 1) наличие вреда; 2) противоправность поведения причинителя вреда 3) причинно-следственную связь между противоправными действиями и

⁴⁶ Французский гражданский кодекс 1804 г. М., 1941, ст.1242

⁴⁷ Постановления Конституционного Суда от 31.05.2005 № 6-П, от 22.04.2011 № 5-П // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

⁴⁸ Определение Верховного Суда от 20.02.2018 по делу № 4-КГ17-78 // Доступ из справочной правовой системы «Консультант Плюс».

⁴⁹ Определение Верховного Суда РФ от 28.09.2010 по делу № 5-В10-71 // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

наступившими последствиями. Отсутствие одного из перечисленных условий - основание для отказа в удовлетворении требования о возмещении ущерба. Таким образом, Судебная коллегия сделала вывод, что при таких обстоятельствах нельзя признавать законным возложение судом на ответчика обязанности по возмещению ущерба, причиненного истцу в результате повреждения от пожара дома, так как в решении суда не приведены доказательства того, что именно ответчик нарушил правила противопожарной безопасности и является причинителем вреда, виновным в возникновении пожара.

Однако если даже отсутствуют основания для привлечения собственника к деликтной ответственности, на него возлагается обязанность предпринимать действия по прекращению такого использования, принадлежащего ему имущества, которое ведет к нарушению прав других лиц. Собственник любого имущества, использованного другим лицом для нанесения вреда потерпевшему, обязан предпринять все зависящие от него меры для пресечения нарушения⁵⁰.

Стоит сказать о том, что как собственник, так и наниматель жилого помещения, обязаны использовать жилое помещение только по назначению, то есть должны соблюдаться требования ч.1 ст. 17 ЖК РФ, в которой говорится, что жилое помещение предназначено только для проживания.

Актами, регулирующими правила пользования жилыми помещениями, являются:

- Правила пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N⁵¹;

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491⁵².

Таким образом, собственники жилого помещения обладают не только правом использовать их для проживания или же получения дохода, но также и должны исполнять возложенные на них жилищным законодательством обязанности. Выполнение собственником жилого помещения своих обязанностей является гарантом соблюдения интересов других лиц.

2.3 Защита права собственности граждан на жилые помещения.

⁵⁰ Постановление Конституционного Суда РФ от 9 июля 2013 г. № 18-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1, 5 и 6 статьи 152 ГК РФ в связи с жалобой гражданина Е.В. Крылова» // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

⁵¹ Правила пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N // Доступ из справочной правовой системы «Консультант Плюс».

⁵² Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 // Доступ из справочной правовой системы «Консультант Плюс».

Существует условное деление средств защиты права собственности и иных вещных прав на две группы:

- вещно-правовые иски;
- обязательно-правовые иски.

В главе двадцатой ГК РФ указываются два вещно-правовых иска:

- 1) иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск);
- 2) иск об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (негаторный иск).

Третьим вещно-правовым иском является иск о признании права собственности, хотя он и не получил законодательного закрепления в главе 20 ГК РФ. Тем не менее, такие иски получили весьма большое распространение.

Кроме того, учитывая судебную практику,⁵³ можно говорить о том, что в качестве средства защиты нарушенных вещных прав используется признание права или обременения отсутствующим⁵⁴.

К вещно-правовому способу защиты права собственности относят такие исковые требования, когда отсутствуют договорные обязательства о спорном имуществе, оно имеется в натуре и есть возможность его восстановить.

Виндикационные иски играют роль предупреждения, воспитательных мер от недобросовестных владельцев. Для предъявления виндикационного иска должны быть соблюдены следующие обязательные условия: лишение собственника фактического владения своим имуществом (если защищается право собственности на жилое помещение, этим имуществом должно являться: дом, квартира, дача и т.д.).

У недвижимого имущества есть определенные характеристики: его невозможно похитить или потерять, противоправным действием будет являться незаконное вселение, незаконное изъятие, причинение препятствий к осуществлению права на владение собственнику имущества; этим имуществом владеет другой гражданин, оно имеется в натуре у ответчика (т.е. недвижимое имущество имеется в наличии, не сгорело, не уничтожено или его можно восстановить).

⁵³ Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 2010. № 6.

⁵⁴ Файзрахманов К. Р. Вещные качества иска о признании права или обременения отсутствующим // Вестник экономики, права и социологии. — 2014. — № 3. — С. 173—176.

Следующим доказательством для подачи виндикационного иска является то, что между истцом и ответчиком не имеется и не имелось договорных отношений ранее.

Виндикационный иск не может быть подан в суд, если ранее между истцом и ответчиком были обязательственные отношения. К примеру, арендатор может удерживать жилое помещение после того, как истек срок договора. В таком случае собственник может вернуть себе право владения только способами, которые предусмотрены для обязательственных отношений между арендатором и арендодателем. Таким образом, жилое помещение у арендатора должно быть истребовано иным иском, который должен быть основан на статье 622 ГК РФ.

При подаче виндикационного иска истцом является не владеющий собственник, предъявляющий иск к ответчику, то есть владеющему несобственнику определенного жилого помещения (квартиры, дома, дачи и т.д.). Лицо, которое владеет имуществом собственника по закону, также имеет право подать такой иск.

В соответствии со ст. 305 ГК РФ, лицо, которому имущество принадлежит на праве пожизненного наследуемого владения, оперативного управления, хозяйственного ведения, или по-иному, основанного Законом или договором, а также арендатор или хранитель имущества могут подавать виндикационный иск.⁵⁵ Такие лица именуются **«титულными владельцами»**. Как собственнику, так и титульному владельцу предоставлена возможность виндикации, и они имеют равные права. На практике возникают ситуации, когда виндикационный иск заявляют и собственник, и владелец одновременно. «Хранитель владеет вещью не для себя, а для собственника, поэтому предпочтение заслуживает иск собственника перед иском хранителя. Напротив, наниматель владеет чужим имуществом, чтобы самому им пользоваться, и поэтому до истечения договора найма иск нанимателя подлежит удовлетворению преимущественно перед иском собственника».⁵⁶

Данную дискуссионную тему затрагивал в своих трудах ученый А.В. Зарубин. Автор предлагал следующее: «...было бы правильным, если бы суд при одновременном предъявлении виндикационного иска законным владельцам и собственникам присуждал имущество законному владельцу, если его владение осуществляется «для себя» (например, по договору аренды, найма жилого помещения и др.), а во всех остальных случаях — собственнику».⁵⁷

⁵⁵ Зарубин А.В. и др.; /под общ. ред. В.Н. Соловьева; науч. ред. С.В. Потапенко. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: науч.-практич. пособие по применению гражданского законодательства/. - 2 изд. перераб. и доп.-М.: Изд-во Юрайт, 2012. С.79.

⁵⁶ Иоффе О.С. Избранные труды: в 4-х томах т.2: советское гражданское право. СПб.: юридический центр Пресс, 2004. С.498-499.

⁵⁷ Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. 2014. №3. С.26-29

Бывают случаи, когда имуществом, которое выбыло из владения собственника жилого помещения, владеет не непосредственный нарушитель, а третье лицо. К примеру, во время расторжения брака между супругами И-выми, И-ва продала квартиру, являющуюся общей собственностью супругов, без согласия супруга. Иванов С.Е. подал виндикационный иск к покупателю квартиры в суд об истребовании имущества у третьего лица. Суд в данном случае признал недействительным договор купли-продажи. А гражданин, который приобрел квартиру, уже потратил свои денежные средства и произвел ремонт квартиры. Какое решение будет принимать суд? В таком случае решение суда будет зависеть от характера приобретения и от способа выбытия имущества.

Характер приобретения будет зависеть от того, знал или не знал гражданин, который приобрел квартиру, что покупает её у лица, который не имеет право на ее отчуждение.

Российское законодательство делит незаконных приобретателей на *добросовестных и недобросовестных*.

Согласно ст.302 ГК РФ добросовестный приобретатель – гражданин, который не знал и не должен был знать, что приобретает имущество у незаконного отчуждателя, т.е. не принадлежащее ему по праву. Собственник имеет право опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, но он должен доказать, что приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждаемое имущество при совершении сделки. В соответствии с п.1 ст.302 ГК РФ «собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли».

Выбытие имущества из владения собственника помимо его воли происходит при следующих обстоятельствах: 1) если сделка была совершена под влиянием заблуждения, обмана, угрозы, стечения тяжелых обстоятельств; 2) если сделка была совершена под влиянием насилия, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной; 3) если сделка была совершена недееспособными и ограниченно дееспособными субъектами права⁵⁸.

При разрешении вопроса, являлся ли добросовестным приобретатель, суд учитывает родственные и иные связи между лицами, которые заключили сделку по передаче права собственности. Также судом должны учитываться обстоятельства, при которых наяву занижена цена на отчуждаемое имущество (жилое помещение).

⁵⁸ Стародумова С.Ю. Возникновение и прекращение права собственности граждан: учебное пособие. / Саратовский юридический ин-т МВД. – Саратов, 2011. С.36.

Ссылаясь на ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"⁵⁹, собственник жилого помещения, не имеющий права его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счёт казны РФ. Размер данной компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб, но не может превышать 1 млн. рублей.

Если добросовестный покупатель приобрел жилое помещение безвозмездно от лица, которое не имело права на её отчуждение, собственник жилого помещения имеет право истребовать его во всех случаях. Д.В. Лоренц считает, что данный вопрос о защите приобретателя, который завладел имуществом по безвозмездной сделке, является проблемным в законодательстве, так как изъятие имущества может принести её владельцу значительные убытки как в виде реального ущерба, так и в форме упущенной выгоды. Для разрешения этой проблемной ситуации Исмаилов С.Н. предлагает следующее: *предусмотреть в гражданском законодательстве ответственность недобросовестного дарителя за неисполнение обязанности предупредить одаряемого о правах третьих лиц на предмет дара.*

Добросовестный владелец вправе потребовать от собственника жилого помещения возмещения произведённых им затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы на имущество, а также необходимые затраты на содержание жилого помещения, если незаконный владелец повысил качество эксплуатации жилого помещения. Добросовестный владелец также вправе оставить за собой произведённые им улучшения жилого помещения, если они могут быть отделены от имущества, не причиняя ему вреда.

Следующий вещно-правовой иск – **негаторный иск**, то есть иск об устранении нарушений, не связанных с лишением владения. В современном гражданском законодательстве негаторный иск трактуется следующим образом: «собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя эти нарушения и не были соединены с лишением владения» (ст.302 ГК РФ).

Например, право пользования может нарушиться, если собственник помещения на первом этаже перекрывает доступ к лестнице, тем самым лишая возможности владельцев других помещений, расположенных выше, пользоваться им. Право распоряжения считается

⁵⁹ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // Доступ из справочной правовой системы «Консультант Плюс».

нарушенным, если вещь остается во владении собственника, но он ограничен в определении ее правовой судьбы.

В гражданском законодательстве не содержится четкого перечня обстоятельств, на основании которых можно обратиться в суд с негативным иском. Поэтому собственник жилого помещения может указывать любые обстоятельства, препятствующие или делающие невозможным осуществление его законных прав. В данном случае заявителю необходимо доказывать свой статус собственника жилого помещения, а также обстоятельства, которые создаются ответчиком, несущие угрозу законным правам и интересам собственника.

Приведем пример из судебной практики. Арбитражный суд Поволжского округа рассмотрел дело, в котором истец заявил, что ответчики самовольно распорядились земельным участком и жилым помещением, которые находятся в общей собственности. Один из ответчиков демонтировал стену жилого помещения без разрешения другого сособственника. Постановлением от 11.10.2018 № Ф06-37237/2018 суд удовлетворил требования истца о запрете строительных работ и восстановлении стены в первоначальном состоянии⁶⁰.

Помимо виндикационного и негативного исков право собственности на жилое помещение может также защищаться путем подачи **иска о признании права собственности**. Особенностью такого иска является то, что истец предъявляет требования суду установить факт принадлежности ему права собственности касаясь спорного жилого помещения. А требования, которые касаются возврата жилого помещения или устранения других препятствий, не будут заявляться.

Ответчиками по таким искам выступают третьи лица, которые не признают за истцом вещных прав на жилое помещение. Таким образом, в иске о признании права собственности истец не предъявляет требования суду обязать ответчика выполнить определенные действия. Цель такого искового заявления - устранение сомнений о праве, позволяющих собственнику жилого помещения владеть, пользоваться и распоряжаться им в полной мере.

Так как иски о признании права собственности не связаны с конкретным нарушением прав собственника, на них не распространяется действие исковой давности. То есть в любое время можно обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Для отстаивания прав собственника предусмотрен механизм подачи иска о признании права собственности. Надо отметить, что защита вещного права в виде предъявления иска о признании права собственности напрямую не предусматривается действующим гражданским законодательством. Однако складывающаяся практика предъявления такого иска возможно, так как в

⁶⁰ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11.10.2018 № Ф06-37237/2018 // // Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс».

силу общих положений статьи 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в том числе путём *признания права*.

Истцами в данных видах исков могут выступать собственники, право собственности на жилое помещение которых оспаривается или не признается третьим лицом.

Ответчиками будут являться третьи лица, которые заявляют о своем праве на жилое помещение, а также те, которые не признают за истцом вещного права на имущество, основания приобретения права собственности. У истца на момент обращения в суд с таким требованием уже имеется право собственности на принадлежащее ему жилое помещение, и он обращается к суду с целью надлежащим образом формализовать свое право для того, чтобы обеспечить защиту своего имущества от притязаний третьих лиц и для того, чтобы устранить правовую неопределенность. Рассмотрение иска о признании права собственности не предполагает удовлетворение требований, связанных с присуждением имущества.

Кроме этого, у истца есть возможность установить свое право собственности только касаясь конкретного, индивидуально-определенного имущества. Для этого заявителю нужно доказать следующие обстоятельства при обращении с таким иском в суд:

- необходимо доказать суду сам факт наличия у него такого права собственности, основания его возникновения, а также законность такого основания (Постановление ФАС Центрального округа от 13.09.2011 по делу № А68-9038/10; Постановление ФАС Московского округа от 24.02.2011 № КГ-А40/279- 11 по делу № А40-44370/10-3-358 и др.)⁶¹

- необходимо доказать отсутствие обязательственных правоотношений между ним и ответчиком, кроме связанности самим имуществом (Например, Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2010 по делу № А14-18807/2009/495/35 и др.).⁶²

Учитывая вышеуказанное, предлагается законодательно закрепить в гл. 20 ГК РФ наряду с виндикационным и негаторным исками, **иск о признании права собственности**.

Как было отмечено выше, признание права или обременения отсутствующим в последнее время широко используется в качестве средства защиты нарушенных вещных прав. Но стоит отметить, что ни один из действующих нормативных актов не знает подобный способ защиты, что ставит проблему определения его природы и места в системе

⁶¹Постановление ФАС Центрального округа от 13.09.2011 по делу № А68-9038/10, Постановление ФАС Московского округа от 24.02.2011 № КГ-А40/279- 11 по делу № А40-44370/10-3-358 // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

⁶² Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2010 по делу № А14-18807/2009/495/35 [Электронный ресурс] URL: <https://www.lawmix.ru/19ap/1882> (дата обращения 26.04.2019)

ныне закрепленных способов. На это обращает внимание в своих трудах Файзрахманов К.Р.⁶³

Признание права или обременения отсутствующим используется при разрешении следующих типов правовых конфликтов: 1) когда право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами; 2) когда право собственности на движимое имущество зарегистрировано как недвижимое; 3) когда ипотека или иное обременение прекратились.

В работах, которые посвящены проблеме отрицательных исков, есть мнение, что признание права или обременения отсутствующим – это разновидность негаторного иска. Эта позиция возникла на основе положений п. 12 информационного письма Президиума ВАС РФ от 15 января 2013 г. №1538⁶⁴, в соответствии которым признание права отсутствующим имеет качества негаторного иска, постольку поскольку оно заявлено владеющим истцом, а также на требование не распространяется срок исковой давности.

Стоит отметить, что Файзрахманов К.Р. обращает внимание на то, что один из основных отличий между негаторным иском и признанием права или обременения отсутствующим можно обнаружить на уровне правовых целей. В негаторном притязании правовая защита направлена на устранение длительных неправомерных фактических действий, а в рассматриваемом притязании правовая защита направлена на устранение правовой неопределенности в принадлежности титула или же свойств объекта имущественных прав.

Таким образом, различаются основания правовых конфликтов. В сфере применения негаторного иска имеют место быть соседские отношения, в которых конфликт наступает из-за действий, которые создают препятствия в осуществлении правомочий пользования имуществом. А в сфере применения правового конфликта, который разрешается путем признания вещного права отсутствующим, основанием является *«нарушение абсолютной правовой связи, выраженное в юридическом присвоении зарегистрированного вещного права или его обременении несуществующими, а равно несуществующими заявленным вещными правами»*⁶⁵.

⁶³ Файзрахманов К. Р. Вещные качества иска о признании права или обременения отсутствующим // Вестник экономики, права и социологии. 2014. № 3. С. 173—176.

⁶⁴ Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15 января 2013 г. № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» // Вестник ВАС РФ. 2013. № 3.

⁶⁵ Файзрахманов К. Р. Признание права или обременения отсутствующим в системе способов защиты // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 4 (65) апрель, С.117

При правоприменении заявленное требование о признании вещного права отсутствующим следует квалифицировать как разновидность признания права как способа защиты.

Таким образом, с точки зрения законодательного решения, по мнению Файзрахманова К.Р., настоящий вывод может быть оформлен таким образом:

«В случае нарушения абсолютной правовой связи, выраженного в юридическом присвоении зарегистрированного вещного права или его обременении несуществующими, а равно несоответствующими заявленным качествам вещными правами, может быть предъявлено требование о признании вещного права отсутствующим».

Следующая группа средств защиты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения - **обязательственно – правовые**. Такой способ защиты основан на договорённости, обязательствах между собственником жилого помещения и лицом, нарушившим его права. Отличие данного способа защиты права собственности на жилое помещение от вещно-правовых способов в том, что зачастую, их целью является получение денежных средств от нарушителя, а не само имущество в натуре. Также такие иски применяются с целью возврата имущества.⁶⁶

Обязательственно-правовые способы защиты используются, если обязанный субъект, который состоит с уполномоченным лицом в обязательственном правоотношении, не исполняет или исполняет ненадлежащим образом возложенную на него соглашением или законом обязанность, предметом которой является недвижимая вещь (жилое помещение). К примеру, продавец, заключив договор купли-продажи жилого помещения, уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на него.

Особенность обязательственно-правовых способов защиты в том, что они применяются как для возврата имущества, так и для восполнения потерь, которые связаны с утратой имущества. Так, иск о применении последствий недействительности сделки можно заявить, как реституционный иск (иск о возврате, полученного по сделке, если оно сохранилось в натуре) или как иск о возмещении стоимости переданного имущества в деньгах.

Обязательственно – правовые способы защиты прав собственности делятся на группы: договорные, внедоговорные. Они включают в себя: 1) иск о возмещении убытков, причинённых неисполнением или ненадлежащим исполнением договоров; 2) иск о возврате вещей, предоставленных в пользование по договору; 3) иск о возмещении причинённого вреда; 4) иск о возврате неосновательно полученного или сбережённого имущества.

⁶⁶ Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. № 5. С. 42-45.

Иногда к обязательственно-правовым способам защиты права собственности относят иск о признании сделки недействительной. Например, если супруг без согласия другого супруга продал дачу, которую супруги приобрели в период брака и которая является совместно нажитым имуществом (например, Апелляционное определение Московского городского суда от 20.05.2016 по делу N 33-19851/2016).⁶⁷

Поэтому иск о признании сделки недействительной, наряду с иском о применении последствий недействительности сделки, можно признать таким способом защиты права собственности от лица, считающим себя собственником на недействительном основании, которое направлено на возврат титула.

Таким образом, граждане могут защитить право собственности на жилые помещения двумя способами:

- 1) путем подачи вещно-правовых исков;
- 2) путем подачи обязательственно-правовых исков.

На основании вышесказанного, можно сделать следующие выводы:

1) необходимо предусмотреть в гражданском законодательстве ответственность недобросовестного дарителя за неисполнение обязанности предупредить одаряемого о правах третьих лиц на предмет дара.

2) предлагается законодательно закрепить в гл. 20 ГК РФ наряду с виндикационным и негаторным исками, иск о признании права собственности, иск о признании вещного права отсутствующим.

ГЛАВА 3. Основания возникновения и прекращения права собственности граждан на жилое помещение

⁶⁷ Апелляционное определение Московского городского суда от 20.05.2016 по делу N 33-19851/2016 // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

3.1. Основания возникновения права собственности граждан на жилое помещение

Основания возникновения права собственности на жилые помещения – это порождающие юридические факты, которые называются титулами собственности. «Титульное владение – это владение вещью, основанное на каком-либо праве, вытекающем из соответствующего юридического факта»⁶⁸. К примеру, право собственности, которое основано на договоре купли-продажи квартиры.

Право собственности на жилые помещения приобретается следующими способами: а) первоначальные – способы, которые не зависят от прав предшествующего собственника на жилое помещение; б) производные – способы, при которых право собственности на жилое помещение переходит к собственнику от его предшественника в порядке правопреемства.

Таким образом, первоначальные и производные способы приобретения права собственности отличаются отсутствием или наличием правопреемства.

Первоначальными способами приобретения права собственности на жилые помещения являются: 1) строительство жилого дома, право собственности на которое возникает с момента государственной регистрации; 2) приобретение права собственности на бесхозяйное имущество, в т.ч. на имущество, от которого собственник отказался или на которое утратил право 3) самовольная постройка (при определённых условиях); 4) приобретение права собственности добросовестным приобретателем жилого помещения от ее неуправомоченного отчуждателя при отказе собственнику в удовлетворении иска о ее истребовании; 5) специальные способы возникновения права собственности, которые допускаются законом лишь для определенных субъектов (кроме приватизации).

Производными способами приобретения права собственности на жилое помещение являются: 1) приобретение права на основании договора или иной сделки об отчуждении имущества; 2) в порядке наследования после смерти гражданина; 3) в порядке правопреемства при реорганизации юридического лица.

Также в качестве специального основания возникновения права собственности на жилые помещения можно рассматривать приобретательную давность.

Первоначальным способом приобретения права собственности является строительство жилого дома или иных жилых помещений. Здесь важным моментом является определение момента, с которого вещь считается созданной. Статьями 131 и 219 ГК РФ

⁶⁸ Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. – С. 507

установлено, что право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации. Соответственно, до момента регистрации вновь создаваемое недвижимое имущество не может юридически существовать. Можно говорить о том, что оно является особым объектом права, к примеру, объект незавершенного строительства. Объект незавершенного строительства - это недвижимый объект, находящийся на любой стадии строительства. Однако к жилым домам или помещениям такой объект отнести нецелесообразно, так как этот статус может быть приобретен только после исполнения определенных процедур и принятия жилого помещения в эксплуатацию.

Правовое регулирование самовольной постройки всегда было проблемным. По общему правилу, лицо, которое осуществило самовольную постройку, не может приобрести на нее право собственности. Самовольной постройкой считается объект при наличии одного из следующих нарушений: 1) нарушение порядка землеотвода, а также его целевого назначения; 2) отсутствие согласований и разрешений на строительство объекта; 3) нарушение строительных и градостроительных норм.

В последние годы, в связи с принятием Федерального закона от 13.07.2015 N 218 – ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", нормы гражданского законодательства, касающиеся вопросов самовольной постройки, подверглись изменениям.

Долгое время российское законодательство не относило к недвижимому имуществу незавершенный строительный объект, что говорит о том, что нормы статьи 222 ГК РФ не распространяли на него свое действие.

До 01.09.2015 [п.1](#) ст. 222 ГК РФ в понятие самовольной постройки включали **«иное недвижимое имущество»**, однако новая дефиниция самовольной постройки предусматривает, что самовольной постройкой является «здание, сооружение или другое строение». Здесь возникают правоприменительные проблемы. Можно ли считать самовольной постройкой возведенное строение, не являющееся недвижимостью? Приведем пример из судебной практики, где суд указал на то, что нормы статьи 222 ГК РФ не распространяют действия на самовольно возведенные объекты, которые не являются недвижимостью.⁶⁹ Также ранее Постановлением Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 N 12048 / 11⁷⁰ был уточнен состав недвижимого имущества, в котором было указано, что понятие самовольной постройки распространяется на здания, строения, сооружения, которые не являются индивидуальными жилыми домами.

⁶⁹ Постановление АС ЗСО от 19.03.2015 N Ф04 – 16601 / 2015 по делу N А46 – 7540 / 2014, в передаче которого в Судебную коллегия по экономическим спорам ВС РФ отказано Определением ВС РФ от 21.07.2015 N 304 – ЭС15 – 7659

⁷⁰ Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 N 12048 / 11 // Доступ из справочной правовой системы «Консультант-Плюс»

Также усложнился порядок узаконивания самовольной постройки. Ранее право собственности можно было признать в судебном порядке при наличии доказательств того, что постройка не нарушает законные права третьих лиц, а также при отсутствии угрозы здоровью и жизни. На сегодняшний день судом право собственности на самовольную постройку может быть признано при соблюдении лицом, осуществившим такую постройку, следующих условий: 1) лицо имеет права на земельный участок; 2) самовольная постройка не нарушает законные права и интересы других лиц; 3) при соблюдении градостроительных, строительных, пожарных и иных правил.

Право собственности на бесхозные недвижимые объекты возникает следующим способом. Сначала бесхозная недвижимость по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого она находится, принимается на государственный учет. Комитет по управлению муниципальным имуществом может потребовать в судебном порядке признания муниципальной собственности на такое имущество, если в течение года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет, никто не заявит о своих правах на нее. Стоит отметить, что суд также может и не удовлетворить это требование (к примеру, если имеются фактические владельцы, которые должным образом используют это имущество). В таких случаях имущество (жилое помещение) может перейти в собственность в силу приобретательной давности в силу п. 3 ст. 225 ГК РФ.⁷¹

Приобретательная давность имеет место быть в случае фактического и беститульного владения чужим имуществом. Если у владельца есть какой-либо юридический титул владения, к примеру, договор долгосрочной аренды, то приобретательская давность исключается. То есть не имеет значения, сколько времени арендатор владел имуществом, права собственности на имущество все равно не возникнет. Однако, если у имущества не имеется собственник, то претендентом на роль собственника может быть фактический владелец (но не государство, как в случае возникновения права собственности на бесхозное имущество) при предусмотренных законом условиях.

Чтобы приобрести право собственности на имущество (жилое помещение) по давности владения, согласно статье 234 ГК РФ, в первую очередь, надлежит владеть им добросовестно. Соответственно, фактическим владельцем не может быть, к примеру, похититель или иное лицо, умышленно завладевшее имуществом помимо воли собственника имущества. Во-вторых, фактическое владение подразумевает отношение к имуществу как в своей собственности, то есть владелец должен предпринимать все необходимые меры для поддержания имущества в надлежащем состоянии и нести бремя ее содержания (что

⁷¹ Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2., 2-е изд., перераб. и доп., М.: Статут, 2017. – С. 160.

является одним из главных обязанностей собственника жилого помещения). В-третьих, такое владение должно соответствовать установленным законом срокам и должно быть непрерывным. Стоит отметить, что ко времени фактического владения можно присоединить то время, в течение которого таким имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является (к примеру, его наследодатель).

По общему правилу, срок приобретательной давности недвижимости -15 лет. Также стоит отметить, что право собственности на недвижимость в силу приобретательской давности также возникает только с момента государственной регистрации.

Если право собственности на жилое помещение возникает производными способами, то основания приобретения права собственности у одних лиц тем временем – основания прекращения данного права у других лиц. То есть в данном случае учитывается воля прежнего собственника. В основном право собственности на жилые помещения переходит путем заключения различных договоров - купли-продажи, мены, аренды с выкупом путём дарения.⁷²

Также право собственности на жилые помещения переходит при наследовании имущества граждан или при правопреемстве в отношении имущества юридических лиц или публично-правовых образований. Стоит сказать о том, что все эти способы урегулированы законом в соответствующих институтах (договорное право, наследственное право и т.д), которые выходят за рамки права собственности. Важно определять момент, с которого переходит право собственности на жилые помещения. Ведь, как уже было рассмотрено, с этого момента возникает бремя собственности, а также риск случайной гибели или порчи имущества.

Таким образом, право собственности на жилые помещения приобретается первоначальными способами, которые не предусматривают правопреемство и производными способами, предусматривающими правопреемство.

3.2. Основания прекращения права собственности на жилые помещения

В соответствии со статьей 1 ГК РФ неприкосновенность собственности, что подразумевает незыблемость права собственности на жилое помещение, является одним из основополагающих принципов гражданского законодательства. На сегодняшний день отступление от этого принципа возможно исключительно в случаях, определенных в статье 235 ГК РФ.

⁷² Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. / П. В. Крашенинников – М: Статут, 2005 – 572 с.

Право собственности на жилое помещение прекращается как по воле собственника в связи с отчуждением имущества, так и помимо его воли. При совершении сделок с жилыми помещениями (заключение договоров купли-продажи, мены, дарения) право собственности на жилое помещение передается другому лицу.⁷³ Право собственности на жилое помещение помимо воли собственника прекращается вследствие объективных причин: гибель или уничтожение имущества в результате стихийного бедствия, в результате аварий, катастроф, а также смерти собственника.

В ГК РФ закреплено, что принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных ст. 235 ГК РФ. Данный перечень является исчерпывающим. К таким случаям, которые имеют непосредственное отношение к жилым помещениям, можно отнести: 1) обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237 ГК РФ); 2) отчуждение жилого помещения в связи с изъятием земельного участка (ст. 239 ГК РФ, ст. 32 ЖК РФ); 3) выкуп доли в общей собственности (ст. 252 ГК РФ); 4) изъятие бесхозно содержимого жилого помещения (ст. 293 ГК РФ); 5) конфискация (ст. 243 ГК РФ); 6) реквизиция (ст. 242 ГК РФ). Важным является положение статьи 35 Конституции Российской Федерации, в которой закреплено, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Российское гражданское право содержит норму, согласно которой собственника жилого помещения, который содержит данное имущество бесхозно, могут лишить права собственности. В статье 293 ГК РФ перечислены следующие ситуации, в результате которых право собственности на жилое помещение может быть утеряно. Во-первых, если жилье используется не по назначению (например, жилое помещение используется как офис, за исключением адвокатского кабинета). Во-вторых, если нарушаются интересы и права соседей и приносят им дискомфорт (ремонт жилого помещения, сопровождающийся шумом в ночное время). В-третьих, в случае совершения действий и бездействий, которые могут привести к разрушению жилого помещения (например, проведение ремонта, при котором сносятся или повреждаются несущие конструкции многоэтажного дома или халатное отношение к содержанию гидравлических коммуникаций).

Это происходит в судебном порядке при соблюдении строго установленной процедуры, которая содержится в ст.293 ГК РФ. В данной статье указывается, что «суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных

⁷³ Стоит отметить, что переход права собственности на жилое помещение не всегда влечет за собой прекращение права пользования. К примеру, когда заключается договор ренты с правом пожизненного содержания и иждивения, за бывшим собственником сохраняется право пожизненного проживания и пользования жилым помещением, однако право собственности прекращается.

торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения».

Как правило, собственник господствует над своей вещью целиком, поэтому существование обязанностей перед третьими лицами, которые связаны с содержанием объекта права, не должны предполагаться. Однако эти обязанности возложены на собственника жилого помещения законом для наиболее полной реализации принадлежащего ему права. Д.Б. Савельев отметил: «собственник несет расходы на содержание своего имущества не в силу обязательства перед кем-либо, а исходя из собственных интересов»⁷⁴.

В российской судебной практике трудно было отыскать примеры подачи, а тем более удовлетворения исков о лишении права собственности из-за бесхозяйственного содержания жилого помещения. Даже если собственник жилого помещения систематически нарушал требования статьи 293 ГК РФ, основой для его защиты была норма ст.40 Конституции, в которой говорится о том, что каждому гражданину гарантировано право на жилище, поэтому лишить его права собственности на жилое помещение было практически невозможно. На сегодняшний день ситуация поменялась.

Во-первых, исковые заявления о прекращении права собственности, а также о продаже жилого помещения с публичных торгов стали подаваться и удовлетворяться. Однако стоит отметить проблемные аспекты в судебной практике. Обязанность по содержанию вещи не является публично-правовой обязанностью, поэтому наделение исключительно публичных органов возможностью требовать прекращения права собственности на жилое помещение, как указывается в ст. 293 ГК РФ, представляется нецелесообразным. Так, судебная практика говорит о том, что суды не удовлетворяют иски о прекращении права собственности на жилое помещение, которые подаются, например, соседями или сособственниками.⁷⁵

Кроме того, стоит сказать о том, что указанная норма сформулирована не совсем удачно, постольку поскольку в ней закрепляется исключительно право органа местного самоуправления обратиться с такими исками в суд⁷⁶. Это лишает третьих лиц, права которых нарушены, возможности защищать свои законные интересы и права. Так, например, решением Ханкайского районного суда Приморского края от 30 декабря 2013 года⁷⁷ было отказано в удовлетворении требования принудить орган местного самоуправления

⁷⁴ Савельев Д.Б. Совершенствование законодательства о кондоминиумах в целях обеспечения прав домовладельцев / Д.Б. Савельев: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2002. – С. 56.

⁷⁵ Например, Решение Красносельского районного суда (Костромская область) № 2-101/2014~М-62/2014 от 14.04.2014 [Электронный ресурс] URL: rospravosudie.com (дата обращения 01.05.2019)

⁷⁶ Сулова С.И. Прекращение права собственности в случае бесхозяйного содержания жилого помещения // Пролог: журнал о праве / Prologue: Law Journal. – 2016. – № 1. С.6

⁷⁷ Решение Ханкайского районного суда Приморского края от 30 декабря 2013 года № 2-587/2013~М-592/2013 [Электронный ресурс] URL: rospravosudie.com (дата обращения 01.05.2019)

обратиться с исковым заявлением в суд о прекращении права собственности на бесхозно содержащее жилое помещение. Основной аргументацией, которая была использована судом, явилось следующее: во-первых, суд буквально растолковал ст. 293 ГК РФ, где в действительности закреплено право, но не обязанность органов местного самоуправления совершить указанные в данной статье действия; во-вторых, суд указал на то, что у органа местного самоуправления нет обязанности обращаться в суд еще потому, что в многоквартирном доме не имеются муниципальные квартиры. Можно говорить о том, что первый тезис вызван неудачной законодательной формулировкой, нуждающейся в корректировке, однако второй тезис явно противоречит законодательным нормам.

Во-вторых, из-за того, что отсутствует возможность обратиться с иском о прекращении права собственности на жилое помещение, а также из-за сложности привлечь к этому органы публичной власти, практически единственным способом защиты своих прав лиц, которые страдают от бесхозного обращения с жилым помещением, становятся негативные иски, выраженные в определенных требованиях совершить или не совершать действия со стороны нарушителя.

К примеру, нередки случаи удовлетворения судами исков о возложении обязанности на нарушителей не содержать в жилом помещении домашних животных или возложении обязанности отапливать помещение⁷⁸. Однако в таких делах отсутствуют ссылки на ст. 304 ГК РФ. В основном удовлетворяются требования об исполнении правореализационной обязанности в силу ее несоблюдения. Думается, что такое удовлетворение судами исковых требований можно объяснить с позиции гуманных соображений, нежели требований законодательства.

Право собственности на жилое помещение может быть прекращено связи с изъятием земельного участка, на котором это помещение находится, для удовлетворения государственных или муниципальных нужд. Это происходит, например, при выполнении РФ своих международных обязательств, при размещении объектов государственного или муниципального значения, если отсутствуют другие варианты их размещения, в случае застроек в согласно генеральным планам городских или сельских поселений.

Решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, и подлежит государственной регистрации. Собственника жилого помещения должны уведомить об этом не позднее чем за год до изъятия жилого помещения. Выкупная цена жилого помещения и иные условия определяются в соглашении с собственником. В случае, если собственник жилого

⁷⁸ Решение Красноборского районного суда (Архангельская область) № 2-112/2014~М25/2014 от 03.03.2014 года [Электронный ресурс] URL: rospravosudie.com (дата обращения 02.05.2019)

помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения или же он согласен на выкупную цену и на иные условия, орган государственной или муниципальной власти может предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления по этому вопросу. Из вышеуказанного можно сделать вывод, что жилое помещение изымается у собственника принудительно. Однако данный вопрос предлагают решать посредством выкупа у гражданина жилого помещения. Также собственнику возмещаются понесенные убытки.

В соответствии со ст. 242 ГК РФ в случаях, носящих чрезвычайный характер (стихийные бедствия, аварии, эпидемии) в интересах общества жилое помещение может быть изъято у собственника с выплатой ему стоимости имущества (реквизиция). Решение об изъятии принимается органом государственной власти. Реквизиция применяется для обеспечения безопасности граждан, а также с целью сохранения имущества.

В отличие от реквизиции, при конфискации происходит принудительное и *безвозмездное* изъятие жилого помещения у собственника по решению суда. Такая мера применяется как санкция за совершение преступления или иного правонарушения. Также конфискация может применяться при определении последствий недействительности сделок.

Ст. 252 ГК РФ предусматривает возможность выкупа доли в праве общей собственности. В соответствии с указанной статьей, при наличии определенных обстоятельств сособственники могут «прекратить» право собственности одного из сособственников в судебном порядке. Для этого должны быть соблюдены следующие условия: незначительность доли; невозможность выдела доли в натуре; отсутствие существенного интереса в использовании общего имущества.

Имеется ли у сособственника значительная доля зависит конкретных обстоятельств дела. Например, если это четырехкомнатная квартира, то доля в размере $\frac{1}{4}$ является значительной, а если говорить об однокомнатной квартире, то такая доля будет признана незначительной. Также важным условием является невозможность выдела доли в натуре, ее определяют путем экспертизы. Если речь идет о квартире, то, как правило, они являются неделимыми вещами. Существенный интерес в жилом помещении определяется, учитывая индивидуальные обстоятельства спора. Если сособственнику принадлежит $\frac{1}{10}$ доли, и он проживает в данном жилом помещении, то речи о существенной значимости в использовании жилого помещения у него нет. При этом, если у лица имеется такая же доля, но он проживает в данной квартире, а иного имущества у него нет, то наличие существенного интереса в пользовании общим имуществом вряд ли можно оспорить. Таким образом, прекратить право собственности на долю с выплатой компенсации за неё, можно

только при наличии всех трех вышеприведенных элементов. Об этом свидетельствует судебная практика.⁷⁹

Особенностью обращения взыскания на жилое помещение является то, что его целью является принудительное удовлетворение требований кредиторов. По общему правилу обращение взыскание может быть только на основании судебного решения. Однако договором также может быть установлен иной порядок изъятия имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника имущества, чем обращение взыскания по решению суда.

Касаемо жилых помещений, актуальным в данном вопросе является обращение взыскания кредитора на предмет ипотеки. Это процесс, в котором изымается имущество (жилое помещение), выступающее в качестве залога об ипотеке. В последнее время в судебной практике такие случаи нередки.⁸⁰

Таким образом, право собственности на жилое помещение прекращается как по воле собственника в связи с отчуждением имущества, так и помимо его воли. Несмотря на закрепление в статье 1 ГК РФ принципа неприкосновенности собственности, гражданское законодательство предусматривает принудительное изъятие жилого помещения у собственника.

Заключение

Жилые помещения как объекты права собственности характеризуются следующими признаками: изолированность, недвижимый характер, пригодность для постоянного проживания, целевое назначение, формальность, измеримость, конкретность.

Недвижимый характер как обязательный признак жилого помещения критикуется в юридической литературе, поскольку, например, в последнее время дома строят с фундаментом нового поколения, перенос которых возможен. В таких объектах, которые нельзя назвать недвижимыми по характеристике «тесная связь с землей», граждане также проживают, но только законодательство их статус и оборот никак не регулирует.

Жилое помещение должно использоваться для постоянного проживания граждан, в противном случае оно должно быть переведено в статус «нежилое». Исключением является возможность ведения адвокатской деятельности в жилом помещении (ст. 21 ФЗ «Об

⁷⁹ Определение Верховного Суда РФ 6-КГ17-13 от 27.06.2017 и Определение Верховного суда РФ N 46-КГ16-8от 12.07.2016 // Доступ из справочной правовой системы «Консультант-Плюс».

⁸⁰ Например, Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 5 июля 2017 г. N 33-4399/2017 // Доступ из справочной правовой системы «Консультант-Плюс».

адвокатской деятельности и адвокатуры»). Следует обратить внимание на противоречия в законодательстве: в п. 2 ст. 288 ГК РФ, п. 4 ст. 15, ст. 17 ЖК РФ речь идет о проживании граждан, а в п. 2 ст. 15 ЖК РФ, ФЗ N 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" указывается на постоянное проживание граждан. Считаем приведение данного вопроса в соответствие очень важным, поскольку это позволит точно отграничить понятия «жилище» и «жилое помещение», а также определить всевозможные виды жилых помещений.

Статья 16 ЖК РФ к видам жилых помещений относит жилой дом, квартиру и их части, комнату, однако не раскрывает понятия части квартиры и части жилого дома (определение которой можно найти лишь в Письме от 05.08.2013 N 08-2508-КЛ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии). Частью квартиры не может быть одна комната, иначе понятия «часть квартиры» и «комната» отождествляется. В юридической литературе предлагаются следующие отличительные признаки части квартиры как отдельного объекта: две или более комнаты, наличие самостоятельного выхода на улицу, вспомогательного помещения, конструктивной близости помещений, составляющих часть, т.е. нахождение на одном этаже, земельном участке, без смежных комнат, в которых проживают третьи лица.

Необходимо обратить внимание на правовой статус апарт-отелей и хостелов. С 1 октября 2019 г. в соответствии с ФЗ «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса РФ» хостелы окончательно можно признать не относящимися к видам жилых помещений в силу того, что они предназначены только для временного проживания граждан. Если же собственник намерен осуществлять деятельность по оказанию гостиничных услуг, то ему следует перевести жилое помещение в нежилое. В многоквартирном доме это возможно при условии, если такая квартира расположена на первом этаже или выше, но помещения под ней не являются жилыми (п. 2 ст. 22 ЖК РФ). Согласно действующему законодательству апарт-отели признаются нежилыми помещениями, однако на практике многие граждане приобретают их для личного постоянного проживания, не взирая на ряд негативных последствий. Противоречия по этому вопросу есть и в судебной практике, и в теории, и в нормативно-правовых актах, так, в Приказе Министерства культуры РФ от 3 декабря 2012 г. № 1488 апарт-отелями признается совокупность жилых комнат.

На основании выше сказанного, можно сделать вывод, что необходимо усовершенствовать законодательную классификацию видов жилых помещений, дать определения понятиям «часть дома» и «часть квартиры», определить статус апарт-отелей, домов нового поколения и других спорных объектов. Также следует очертить круг

собственников и пользователей жилым помещением, дать понятие семьи, термины сделать доступными для понимания, например, такие как «вселение членов семьи», определить обстоятельства обременения, ограничения прав собственника правами других пользователей.

Собственник жилого помещения осуществляет триаду прав: владение, пользование и распоряжение жилым помещением в соответствии с его назначением, а также пределами его использования. Собственник жилого помещения имеет право предоставить его во владение и (или) в пользование гражданам и юридическим лицам как по возмездным, так и по безвозмездным договорам.

Одним из основных обязанностей собственника жилого помещения является бремя содержания жилого помещения. Важным моментом является то, что бремя содержания понимается не только как определение того, на кого возлагаются последствия небрежного отношения к физическому положению жилого помещения, но и государственная регистрации права на него в случаях, когда право собственности на жилое помещение возникает и без регистрации. Также обязанностями собственника жилого помещения являются: поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с данным имуществом, не нарушать права и законные интересы соседей, соблюдать правила пользования жилыми помещениями. Согласно ст. 169 ЖК РФ на собственников жилых помещений в многоквартирном доме возлагается обязанность уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, которые поступают в фонд капитального ремонта.

Средства защиты права собственности и иных вещных прав делятся на две группы: 1) вещно-правовые иски; 2) обязательственно-правовые иски. Гражданское законодательство предусматривает виндикационный и негаторный иски. В качестве средства защиты нарушенных вещных прав также используются в судебной практике иск о признании права собственности и признание права или обременения отсутствующим. В связи с этим представляется целесообразным законодательно закрепить в гл. 20 ГК РФ наряду с уже закрепленными исками также иск о признании права собственности и иск о признании вещного права отсутствующим.

Также проблемным моментом в законодательстве является вопрос о защите приобретателя, который завладел имуществом по безвозмездной сделке, так как изъятие имущества может принести её владельцу значительные убытки как в виде реального ущерба, так и в форме упущенной выгоды. В связи с этим необходимо предусмотреть в гражданском законодательстве ответственность недобросовестного дарителя за неисполнение обязанности предупредить одаряемого о правах третьих лиц на предмет дара.

Обязательно – правовые способы защиты основаны на договорённости, обязательствах между собственником жилого помещения и лицом, нарушившим его права.

Основания возникновения права собственности на жилые помещения – это порождающие юридические факты, которые называются титулами собственности. Право собственности на жилые помещения приобретается первоначальными способами, которые не предусматривают правопреемство и производными способами, предусматривающими правопреемство. Также в качестве специального основания возникновения права собственности на жилые помещения можно рассматривать приобретательную давность.

Право собственности на жилое помещение прекращается как по воле собственника в связи с отчуждением имущества, так и помимо его воли. В соответствии с гражданским законодательством принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных ст. 235 ГК РФ.

Таким образом, вопрос о праве собственности на жилые помещения является весьма актуальным и требует законодательной и практической доработки, а также дальнейшего научного исследования.

Список использованной литературы

Нормативно правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. // Собрание законодательства РФ. – 2014. – N 31. – ст. 4398.
2. Закон РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета Российской Федерации. – 1993 г. – № 32. – ст.1227.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета. – 1994 г. – № 238-239.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5.
5. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996 г. – № 25

6. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" // Российская газета. – 1999. – № 64-65.
7. Федеральный закон от 31.05.2002 N 63-ФЗ "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации" // Российская газета. – 2002. – № 100.
8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Российская газета. – 2004. – № 290.
9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Российская газета. – 2005. – № 1.
10. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. - 2013. - N 30.
11. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс».
12. Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Российская газета. – 2017. – №169.
13. Правила пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 // Доступ из справ. -правовой системы «Гарант».
14. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" // Российская газета. – 2006. – № 28.
15. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 // Доступ из справ. - правовой системы «Гарант».
16. Постановление Правительства РФ от 09.07.2016 № 649 "О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов" (вместе с "Правилами обеспечения условий

доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме") // Собрание законодательства РФ. – 2016. – № 30. – ст. 4914

17. Приказ Министерства культуры РФ от 11 июля 2014 г. N 1215 "Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями" // Российская газета. – 2015 г. – № 24/1.

18. ГОСТ Р 56184-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги средств размещения. Общие требования к хостелам, утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 23.10.2014 N 1393-ст // СПС «КонсультантПлюс».

19. Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) // Ведомости ВС РСФСР. – 1983. – № 26. – ст. 883.

20. Письмо ФГБУ ФКП Росреестра от 05.08.2013 N 08-2508-КЛ "О рассмотрении сообщения" // СПС «КонсультантПлюс».

21. Проект Федерального закона N 876688-6 "О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации" (окончательная ред., принятая ГД ФС РФ 06.03.2019) [Электронный ресурс] .– URL: <http://sozd.duma.gov.ru/> , <https://tvk6.ru/publications/news/41797/>

Материалы судебной практики:

1. Постановление Конституционного Суда от 31.05.2005 № 6-П// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

2. Постановление Конституционного Суда от 22.04.2011 № 5-П // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

3. Постановление Конституционного Суда РФ от 9 июля 2013 г. № 18-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1, 5 и 6 статьи 152 ГК РФ в связи с жалобой гражданина Е.В. Крылова» // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

4. Постановление Конституционного Суда № 10-П от 12.04.2016 [Электронный ресурс] URL: <http://legalacts.ru/doc/postanovlenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-12042016-n/> (дата обращения 12.04.2019)

5. Постановление Конституционного Суда РФ № 28-П от 03.07.2018 [Электронный ресурс] URL: <http://legalacts.ru/sud/postanovlenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-03072018-n-28-p/> (дата обращения 12.04.2019).
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2009. – N 9.
7. Постановление Президиума ВАС РФ от 06.10.2009 № 7349/09 по делу № А60-15186/2008-С3 // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
8. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 N 12048 / 11 // Доступ из справочной правовой системы «Консультант-Плюс»
9. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2010 года, утвержденный Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 16.06.2010 // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
10. Определение Верховного Суда РФ от 28.09.2010 по делу № 5-В10-71 [Электронный ресурс] URL: http://sudbiblioteka.ru/vs/text_big3/verhsud_big_47028.htm (дата обращения 17.04.2019)
11. Решение Верховного Суда РФ от 26.11.2012 по делу № АКПИ12-1337 [Электронный ресурс] URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70192790/> (дата обращения 17.04.2019)
12. Определение Верховного Суда РФ от 03.12.2013 по делу N 4-КГ13-32 [Электронный ресурс] URL: <http://dolya.org/?fcabc&forum> (дата обращения 20.04.2019)
13. Решение Верховного Суда РФ от 03.03.2016 N АКПИ15-1535 // СПС «КонсультантПлюс».
14. Определение Верховного суда РФ N 46-КГ16-8от 12.07.2016 // Доступ из справочной правовой системы «Консультант-Плюс».
15. Определение Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 6-КГ17-13 // СПС «КонсультантПлюс».
16. Определение Верховного Суда от 20.02.2018 по делу № 4-КГ17-78 // Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс».
17. Определение Верховного Суда РФ от 13.03.2018 по делу № 4-КГ17-80 [Электронный ресурс] URL: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-13032018-n-4-kg17-80/> (дата обращения 13.04.2019)

18. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2010 по делу № А14-18807/2009/495/35 (дата обращения 26.04.2019) // СПС «КонсультантПлюс».

19. Постановление АС ЗСО от 19.03.2015 N Ф04 – 16601 / 2015 по делу N А46 – 7540 / 2014, в передаче которого в Судебную коллегия по экономическим спорам ВС РФ отказано Определением ВС РФ от 21.07.2015 N 304 – ЭС15 – 7659

20. Апелляционное определение Московского городского суда от 24.09.2015 по делу N 33-34680/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

21. Апелляционное определение Московского городского суда от 20.05.2016 по делу N 33-19851/2016 // Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс».

22. Апелляционное определение Московского городского суда от 10.08.2016 по делу N 33-30719/2016 // Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс».

23. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 5 июля 2017 г. N 33-4399/2017 // Доступ из справочной правовой системы «Консультант-Плюс».

24. Решение Красноборского районного суда (Архангельская область) № 2-112/2014~М25/2014 от 03.03.2014 года [Электронный ресурс] URL: gospravosudie.com (дата обращения 02.05.2019)

25. Решение Красносельского районного суда (Костромская область) № 2-101/2014~М-62/2014 от 14.04.2014 [Электронный ресурс] URL: gospravosudie.com (дата обращения 01.05.2019)

26. Решение Ханкайского районного суда Приморского края от 30 декабря 2013 года № 2-587/2013~М-592/2013 [Электронный ресурс] URL: gospravosudie.com (дата обращения 01.05.2019)

27. Постановление ФАС Московского округа от 24.02.2011 № КГ-А40/279-11 по делу № А40-44370/10-3-358 // Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс».

28. Постановление ФАС Центрального округа от 13.09.2011 по делу № А68-9038/10 // Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс».

29. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 03.04.1987 N 2 "О практике применения судами жилищного законодательства" // Сборник постановлений Пленумов Верховных судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. – М: "Спарк", 1994.

Учебная и специальная литература:

1. Ахметьянова З. А. Об ограниченных вещных правах на жилые помещения / З. А. Ахметьянова // Вестник экономики, права и социологии. – 2012. – № 3. – С. 163-166.
2. Белова Т. В. Предназначенность для проживания – особый элемент правового режима жилых помещений как объектов права частной собственности. / Т. В. Белова // Вестник РГГУ. Серия «Экономика. Управление. Право». – 2017. – С. 82-93.
3. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2., 2-е изд., перераб. и доп., М.: Статут, 2017., 543 с.
4. Зарубин А.В. и др.; /под общ. ред. В.Н. Соловьева; науч. ред. С.В. Потапенко. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: науч.-практич. пособие по применению гражданского законодательства/.- 2 изд. перераб. и доп.-М.: Изд-во Юрайт, 2012. - С.79.
5. Иоффе О.С. Избранные труды: в 4-х томах т.2: советское гражданское право. СПб.: юридический центр Пресс,2004. - С.498-499.
6. Кудашкин А.В. Жилищное право: Учебник. М., 2005. - С. 132.
7. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. / П. В. Крашенинников – М: Статут, 2005 – 572 с.
8. Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. 2014. №3. - С.26-29
9. Магомедова К.И. Часть жилого дома и часть квартиры – самостоятельные объекты жилищных прав. // Бизнес в законе. – 2009. – № 4. – С. 160-162.
10. Нурмухамедов Р.Ш., Протас Е.В. Теоретические вопросы содержания права собственности граждан на жилые помещения // Право и образование.2007, № 1. - С. 63.
11. Пешкова Т.В. Понятие и признаки жилого помещения. // Отечественная юриспруденция. – 2018. – С. 15-19.
12. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные

неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. – С. 507

13. Савельев Д.Б. Совершенствование законодательства о кондоминиумах в целях обеспечения прав домовладельцев / Д.Б. Савельев: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2002. – 170 с.

14. Селиванова С. Е. Понятие члена семьи в жилищном праве. // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. – 2009. – №4. – С. 217-221.

15. Стародумова С.Ю. Возникновение и прекращение права собственности граждан: учебное пособие. / Саратовский юридический ин-т МВД. – Саратов, 2011. – С.36.

16. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. – 2015. – № 5. – С. 42-45.

17. Сулова С.И. Прекращение права собственности в случае бесхозяйного содержания жилого помещения // Пролог: журнал о праве / Prologue: Law Journal. – 2016. – № 1. – С.5-10.

18. Тихомиров М.Ю. Договоры о передаче гражданами жилых помещений во временное пользование: образцы документов с комментариями// М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2010. - С 37.

19. Файзрахманов К. Р. Вещные качества иска о признании права или обременения отсутствующим // Вестник экономики, права и социологии. — 2014. — № 3.

20. Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. К вопросу правового статуса апартаментов как объекта недвижимости // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Философия. Социология. Право. – 2017. – С. 30-35.

21. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. / Г. Ф. Шершеневич – Юрайт, 2016. – 532 с.