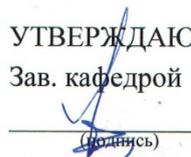


Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой


П.Г. Алексеенко

« 17 » 10 2017 г.

ЗАДАНИЕ

К бакалаврской работе студента Копылова Дмитрия Евгеньевича

1. Тема бакалаврской работы: Вещные права на жилое помещение в Российской Федерации (утверждена приказом от 13 апреля 2018 г. № 772-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы 10 февраля 2019 г.

3. Исходные данные к бакалаврской работе: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, специальная юридическая литература, правоприменительные акты.

4. Содержание бакалаврской работы (перечень подлежащих разработке вопросов): Право собственности на жилые помещения, содержание и основания возникновения права собственности на жилые помещения, ограничения правомочий собственника жилого помещения, защита права собственности на жилые помещения, ограниченные вещные права на жилые помещения, система ограниченных вещных прав на жилые помещения и их особенности, право пользования членов семьи собственника жилого помещения, пользование жилым помещением предоставляемым по завещательному отказу, пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

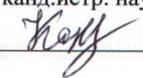
5. Перечень материалов приложения: нет

6. Консультанты по бакалаврской работе (с указанием относящихся к ним разделов) Нет.

7. Дата выдачи задания 17 октября 2017 г.

Руководитель бакалаврской работы: Кононкова Нина Васильевна канд.истр. наук, доцент

Задание принял к исполнению:

17 октября 2017 г. 

(дата, подпись студента)

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная бакалаврская работа содержит 89 с., 47 источника.

ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ВЕЩНЫЕ ПРАВА, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ, ОГРАНИЧЕННЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА

По мере осуществления в нашей стране экономических преобразований и, в особенности, благодаря бесплатной приватизации жилищного фонда, а также наделению правом собственности членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, выплативших паевые взносы, значительное количество российских граждан стали собственниками жилья. Жилые помещения все чаще стали выступать объектами экономического оборота. Новые отношения потребовали адекватного правового регулирования.

Объект исследования- отношения в обществе по поводу вещного права на жилые помещения в Российской Федерации, а именно отношения по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Предметом являются нормативные акты и правоприменительная практика в области осуществления и защиты вещных прав на жилые помещения.

Целью данной работы является комплексное правовое исследование важнейших аспектов регулирования вещных прав на жилые помещения в России, выявлении специфики их осуществления и защиты, в выделении и исследовании современных проблем в реализации указанных прав, а также в разработке и обосновании ряда теоретических выводов и практических рекомендаций.

Методологическую основу исследования составили общенаучные методы познания: диалектический, метод сравнительного исследования, а также специально-юридические методы исследования: формально-юридический, изучение и обобщение судебной практики.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Право собственности на жилые помещения	8
1.1 Содержание и основания возникновения права собственности на жилые помещения	
1.2 Ограничения правомочий собственника жилого помещения	33
1.3 Защита права собственности на жилые помещения	42
2 Ограниченные вещные права на жилые помещения	56
2.1 Система ограниченных вещных прав на жилые помещения и их особенности	56
2.2 Право пользования членов семьи собственника жилого помещения	61
2.3 Пользование жилым помещением, предоставляемым по завещательному отказу	65
2.4 Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением	70
Заключение	80
Библиографический список	85

ВВЕДЕНИЕ

Вопрос прав человека на жилое помещение является важным и на это указывает тот факт, что само государство выделило его в разряд важных и приоритетных. Это выражается в закреплённости данного права в основном законе Российской Федерации – Конституции, которая гарантирует человеку право на жилище (ст. 40 Конституции Российской Федерации), а также в Гражданском и Жилищном кодексе Российской Федерации

В связи с осуществляемыми в нашей стране экономическими преобразованиями и, в особенности, благодаря бесплатной приватизации жилищного фонда, а также наделению правом собственности членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, которые выплатили паевые взносы, достаточно большое количество российских граждан стали собственниками жилья. Жилые помещения все чаще стали становиться объектами экономического оборота. Это повлекло за собой необходимость соответствующего правового регулирования.

Категория вещных прав на жилые помещения прошла долгий путь развития. На протяжении всего времени своего существования она привлекала к себе повышенное внимание специалистов в области гражданского права. И все же это не привело к формированию в законодательстве и современной юридической науке однозначного мнения о наборе и содержании признаков, которые относятся к вещным правам, к определенности в вопросе о том, какие субъективные права, кроме тех, которые обозначены самим законом как вещные, могут быть отнесены к данной категории. Набор вариантов решения в науке гражданского права на сегодняшний день достаточно широк.

До сегодняшнего дня четко не определен правовой статус объекта вещных прав – жилого помещения, которое является одним из главных материальных условий жизни любого человека. Нет определенности в вопросе, касающемся средств гражданско-правовой защиты вещных прав на жилые помещения. Вопрос о выборе вида иска обладателем вещного права в нашем

гражданском праве и законодательстве также решен не однозначно. Особенности порядка государственной регистрации вещных прав на жилые помещения и несовершенство действующего в данной сфере законодательства, привлекающее внимание множества правоведов, вызывают необходимость подробного научного исследования.

Объект исследования- отношения в обществе по поводу вещного права на жилые помещения в Российской Федерации, а именно отношения по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Предметом являются нормативные акты и правоприменительная практика в области осуществления и защиты вещных прав на жилые помещения.

Целью данной работы является комплексное правовое исследование важнейших аспектов регулирования вещных прав на жилые помещения в России, выявлении специфики их осуществления и защиты, в выделении и исследовании современных проблем в реализации указанных прав, а также в разработке и обосновании ряда теоретических выводов и практических рекомендаций, направленных на совершенствование действующего законодательства, регулирующего отношения по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи :

- изучить особенности содержания и основания возникновения права собственности на жилые помещения;
- исследовать ограничения правомочий собственника жилого помещения;
- охарактеризовать способы защиты права собственности на жилые помещения;
- дать характеристику ограниченных вещных прав на жилые помещения.

Методологическую основу исследования составили общенаучные методы познания : диалектический, метод сравнительного исследования, а также специально – юридические методы исследования : формально юридический, изучение и обобщение судебной практики.

Теоретической основой исследования выступили труды М.М. Агаркова, С.С. Алексеева, Ю.С. Гамбарова, В.П. Грибанова, И.А. Емелькиной, А.А. Ерошенко, О.С. Иоффе, В.П. Камыщанского, С.М. Корнеева, О.А. Красавчикова, П.В. Крашенинникова, П.И. Седугина, А.П. Сергеева, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Д.А. Формакидова, В.М. Хвостова, С.А. Хохлова, Е.А. Чефрановой, И.В. Чечулиной, В.В. Чубарова, Г.Ф. Шершепевича, Л.В.Щенипковой и др.

Нормативно-правовую базу исследования составляют положения Конституции РФ, федеральные нормативные правовые акты, а также правоприменительная практика.

Эмпирическую базу исследования составили современное и ранее действовавшее законодательство, предметом регулирования которого являются вещные права на жилые помещения; материалы судебной, арбитражной и иной правоприменительной практики.

Структура работы представлена введением, двумя главами, заключением и библиографическим списком.

1 ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

1.1 Содержание и основания возникновения права собственности на жилые помещения

Право собственности – это закрепленная за собственником юридически обеспеченная возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению и совершать в отношении него любые действия, не противоречащие законодательству¹.

Приступая к рассмотрению сущности права собственности на жилые помещения, следует отметить, что ЖК РФ, воспроизводит положение п. 1 ст. 288 ГК РФ о том, что собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением, т.е. для целей проживания. Содержание права собственности на жилые помещения представлено известной триадой правомочий собственника: владением, пользованием и распоряжением, каждое из которых обеспечивает собственнику конкретную возможность определенного поведения в абсолютном правоотношении, связывает его со всеми третьими лицами.

Вместе с тем, следует отметить ошибочность рассуждений, приводящих к выводу, что право собственности исчезает с лишением собственника указанных правомочий. На самом деле, право собственности не сводится ни к какой сумме правомочий, а рассматривается законом как единое, цельное право. Передавая жилое помещение иным лицам на том или ином праве собственник при этом не передает им своего права собственности, а предоставляет им в определенной степени лишь право требования к себе².

Под правомочием владения в юридической литературе принято понимать обеспеченную законом возможность удерживать жилое помещение в своем

¹Гражданское право : учебник: в 3 т. / отв. ред. А. Г. Сергеев, Ю. К. Толстой. М. : ТК Велби, 2014. Т. 1. с. 298

²Крашенинников В. П. Жилищное право. М. : Статут, 2015. с. 317

обладании. Речь идет о господстве над вещью, не требующем, чтобы собственник находился с ней в непосредственном соприкосновении.

Например, уезжая в длительную командировку, собственник продолжает оставаться владельцем квартиры, хотя фактически ей на данный момент не обладает. Владение как составная часть права собственности это всегда законное владение, опирающееся на какое-либо правовое основание, титул. Титулы собственности могут приобретаться различными способами, которые в литературе традиционно подразделяют на первоначальные (не зависящие от прав предшествующего собственника на данную вещь, включая и случаи, когда такого собственника ранее вообще не было) и производные (при которых право собственности на вещь обусловлено правами правопродшественника).

К числу первоначальных способов возникновения права собственности на жилые помещения относят: создание (строительство) нового жилого помещения; при определенных условиях самовольную постройку; приобретение права собственности на бесхозяйное жилое помещение, в том числе на такое от которого собственник отказался или на которое утратил право, приобретательная давность. К производным способам следует отнести приобретение права собственности на основании договора или иной сделки об отчуждении жилого помещения, а также в порядке наследования после смерти гражданина.

Практическое значение подобного разграничения заключается в том, что при производных способах приобретения, в отличие от первоначальных, необходимо учитывать возможность существования прав на жилое помещение у других лиц (например, у залогодержателя, субъекта ограниченного вещного права), которые не утрачиваются при смене собственника и как бы обременяют жилое помещение. Это подтверждает общее правило, согласно которому никто не может передать другому больше прав на вещь, чем имеет сам³.

³Саморукова Н. А. Гражданско-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество: дис. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2005. С.187

Перейдем к более подробному рассмотрению особенностей каждого из способов приобретения права собственности на жилые помещения.

Так, застройщик, осуществляющий строительство жилого помещения своими силами или с привлечением подрядчика для себя, а не для третьих лиц, приобретает право собственности на созданный объект на основании п. 1 ст. 218 ГК РФ. При этом сам по себе факт содействия застройщику со стороны членов его семьи или родственников, а также иных посторонних для застройщика лиц в строительстве дома, не может являться основанием для удовлетворения их претензий к застройщику о признании права собственности на часть дома, за исключением случаев, когда между этими лицами и застройщиком имелась договоренность о создании общей собственности на жилой дом. Что касается отношений между подрядчиком и заказчиком, то они регулируются нормами главы 37 ГК РФ, согласно которой договор подряда не порождает на стороне подрядчика вещного права на созданный объект недвижимости, за исключением тех случаев, когда подрядчик является одновременно инвестором⁴.

Кроме того, среди особенностей указанного основания возникновения права собственности следует отметить: во-первых, наличие у застройщика вещного или обязательственного права на земельный участок. Во-вторых, обязательное наличие разрешения на строительство. В-третьих, соблюдение застройщиком при возведении жилого помещения градостроительных, строительных, природоохранных норм и правил, требований о назначении земельного участка. В-четвертых, указанная деятельность не должна нарушать права и охраняемые интересы других лиц.

При этом следует помнить, что право собственности на вновь созданное жилое помещение возникает, при соблюдении всех выше обозначенных условий, не в момент его создания, а только после регистрации в установленном законом порядке. До этого момента жилое помещение

⁴Суслова С.И. Правовые формы жилищных отношений: дис. д-ра юрид. наук. М., 2015. С.449.

несчитается самостоятельным объектом права собственности на недвижимое имущество и рассматривается законом как используемые строительные материалы принадлежащие создателю на праве собственности со всеми вытекающими последствиями, в частности, несением бремени содержания, риска случайной гибели, необходимости возмещения причиненного вреда и т.п.

Жилое помещение, возведенное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом или иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, признается самовольной постройкой и по общему правилу не порождает возникновения права собственности на нее.

Вместе с тем, п. 3 ст. 222 ГК РФ допускает возможность признания права собственности на самовольную постройку судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где возведена постройка, который обязан возместить лицу, осуществившему постройку, расходы на ее возведение в размере, определенном судом. Право собственности на самовольно возведенное жилое помещение может быть признано за указанным лицом только в том случае, если ее сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозы жизни и здоровью людей.

Таким образом, признание права собственности на самовольную постройку является основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество⁵.

Рассмотрим пример из судебной практики.

Гражданин Н. обратился в суд с иском к Р. о признании права собственности на незаконченными строительством жилой дом и о выселении из него от-

⁵Слободян С.А. О предоставлении права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа: сравнительный анализ законодательств России и Украины // Юрист. 2016. № 10. С. 47-50.

ветчицы, ссылаясь на то, что ответчица самовольно заняла выделенный гражданину Н. земельный участок и начала строительство дома. Р. Предъявила к истцу встречный иск о признании за ней права собственности на спорный дом, указывая, что она заключила с истцом договор подряда на строительство этого дома и полностью оплатила стоимость строительных материалов и работ.

Как установил суд при рассмотрении дела, земельный участок для жилищного строительства в установленном порядке ни истцу, ни ответчице не предоставлялся. Суд привлек к участию местную администрацию, которая сообщила, что земельный участок под домом по плану развития города предназначен для индивидуального жилищного строительства и будет выделен в установленном порядке той стороне, за которой суд признает право собственности на самовольно возведенный жилой дом. Суд разрешил этот спор в зависимости от того, кем из сторон были предоставлены достоверные доказательства об оплате работ и строительных материалов, признав право собственности на дом за ответчицей Р., поскольку ею были представлены достоверные доказательства выполнения своих обязательств по договору подряда оплатить стоимость работ и материалов на строительство дома.⁶

Из рассмотренной ситуации можно сделать вывод, что право собственности закреплено только за собственником имущества или за тем, кто достоверно докажет эти права, а арендатор имеет только право владения и пользования на определенный договором аренды период. И не всегда на самовольную постройку признается судом право собственности.

Рассуждая о бесхозяйственных жилых помещениях, отмечу что ранее действовавший закон не определял их правовой статус, а распространял на них презумпцию государственной собственности, под которой подразумевалось любое жилое помещение, другая принадлежность которого не была доказана. Сейчас с введением в гражданском законодательстве приобретательской давности положение о презумпции государственной

⁶ Постановление президиума Хабаровского краевого суда № 44Г-113/2018 4Г-1887/2018 от 26 июля 2018 г. по делу № 2-1422/2017 // «Консультант плюс»

собственности утратило силу, поэтому право собственности на него может возникнуть, как у государства, так и у частного лица. При этом порядок приобретения права собственности на бесхозяйственное жилое помещение, который предусмотрен законом, для данных субъектов значительно отличается. Так, бесхозяйное жилое помещение может по решению суда поступить в муниципальную собственность только по истечении года со дня постановки его на учет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. До решения суда, эта недвижимость может вернуться к собственнику или перейти в собственность фактических владельцев если они есть, должным образом использующих такое имущество, в силу приобретательной давности. Однако закон не ограничивает давностного владельца в возможности приобретения права собственности только на бесхозяйственное жилое помещение, допуская возможность его возникновения на жилое помещение, которое принадлежит на праве собственности другому лицу.

Приобретательная давность согласно ст. 234 ГК РФ распространяется на случаи добросовестного, открытого и непрерывного владения чужим жилым помещением, как своим собственным, лицом, которое не является его собственником, в течение 15 лет⁷.

Как считает К.И. Скловский, приобретательная давность возникает из незаконного владения, т.к. законное владение, которое получено по общему правилу, от собственника, исключает добросовестное заблуждение относительно принадлежащей вещи. Тем не менее, не каждый незаконный владелец может приобрести имущество по давности. Например, если, лицо умышленно завладело чужим жилым помещением помимо воли собственника, то течение давности не дает никакого права владельцу, так как делает ничтожным принцип добросовестности. При этом под добросовестностью следует понимать истинное заблуждение владельца относительно фактических обстоятельств и оснований приобретения имущества

⁷Хохлов С.А. Право собственности и другие вещные права // Вестник ВАС РФ. 2015. № 8. С. 54-59.

⁸Е.А. Суханов предлагает понимать под открытым владением очевидное для всех иных лиц, при этом владелец должен относиться к жилому помещению как к своему собственному.

В данном случае имеется ввиду не только его эксплуатация, но и необходимые меры по его поддержанию в надлежащем состоянии⁹.

Говоря о непрерывности фактического владения, особенно важным является определение начального момента течения срока приобретательской давности. Поскольку закон связывает последствия давностного владения не просто с истечением определенного периода времени, а с истечением времени при выполнении иных условий владения, таких как добросовестность владельца, открытость его владения, а также владение им вещью как своей, началом течения срока следует признать момент наличия всех выше обозначенных фактов.

Вместе с тем, законодательство предусматривает ряд исключений из общего правила. Так, п. 3 ст. 234 ГК РФ позволяет ко времени фактического владения прибавить время, в течение которого данным жилым помещением владел правопреемник лица, которое ссылается на приобретательскую давность.

Согласно п. 4 ст. 234 ГК РФ срок исковой давности в отношении лиц, обладающих имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления, а также в отношении договорных и незаконных владельцев начинается с момента истечения срока исковой давности. В юридической литературе не раз высказывалась мысль о необходимости закрепления в законе первоначального действия приобретательской давности. Несмотря на это, я считаю, что выше обозначенные ограничения являются вполне обоснованными, так

⁸Хохлов С.А. Право собственности и другие вещные права // Вестник ВАС РФ. 2015. №8. С. 54-59.

⁹Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав // Вестник Московского университета. Серия Право. 2012. № 4. С. 22-27.

как требования собственника должны быть приоритетными перед правами хотя и добросовестного, но, тем не менее, незаконного владельца¹⁰.

В последние несколько лет значительное распространение на практике получил договор участия в долевом строительстве как основание приобретения права собственности на жилое помещение. Этот договор был урегулирован ФЗ от 30 декабря 2004 г. № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В то же время, относительно правовой основы права собственности участников долевого строительства, которое приобретается на его основании, в юридической литературе нет единого мнения. Например, Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, предлагает основываться на том, что право дольщика на жилое помещение в построенном доме в отличие от его самостоятельного возведения не является первоначальным способом приобретения права собственности. Собственником жилого дома и конкретных жилых помещений в нем после строительства становится застройщик. И только после того, как получено разрешение на ввод в эксплуатацию и государственной регистрации своего права собственности застройщик в соответствии с договором о долевом участии в строительстве обязан передать жилое помещение в собственность дольщика.

К.И. Скловский, считает, что если застройщик и имеет какое-то право на возведенное строение, то это точно не право собственности. Верховный Суд РФ также отмечает, что «организация, привлекающая денежные средства граждан для финансирования строительства многоквартирных жилых зданий, не является собственником ни самих строящихся зданий, ни квартир в них...»¹¹.

¹⁰Сулова С.И. Правовые формы жилищных отношений: дис. д-ра юрид. наук. М., 2015. с.218.

¹¹Скловский К.И. Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике // Хозяйство и право. 2015. № 10. С. 27.

Важно, что сам Закон об участии в долевом строительстве в п. 5 ст. 13 обязует застройщика зарегистрировать право собственности лишь на объект незавершенного строительства и только при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. Кроме того, приобретение застройщиком права собственности на весь объект жилищного строительства, создаваемый не для себя, а для третьих лиц с привлечением в строительство их денежных средств, будет противоречить п.1 ст.218 ГК РФ. Право собственности застройщика может возникнуть только на квартиры в построенном доме и лишь тогда, когда он одновременно был инвестором, что должно отражаться в дополнительных документах. В связи с этим, право собственности дольщика имеет первоначальный характер, который обусловлен сложным фактическим составом. Его элементами являются:

- зарегистрированный договор участия в долевом строительстве;
- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;
- акт передачи жилого помещения от застройщика дольщику;
- государственная регистрация права собственности дольщика на этот объект недвижимости.

В реальности в связи с участием в долевом строительстве возникают много спорных ситуаций.

Рассмотрим пример из судебной практики.

Между ОАО «Машиностроительная компания «Кранэкс» и М. 22.08.15 был заключен договор №15/252 «Об инвестировании и строительстве жилья». По условиям договора М. должен был передать компании сумму 7 585 955 рублей что соответствовало его доле в строящемся жилом доме в виде 3-х и 4-комнатных квартир.

В связи с длительным неисполнением обязательств по оплате и задолженностью по основному платежу и пеням компания 03.10.17 расторгла договор с М. В связи с тем что М. в октябре 2017 г. самовольно занял одну из квартир в недостроенном доме и произвел в ней перепланировку, ОАО «МК «Кранэкс» обратилось в суд с иском о возмещении причиненного его имуще-

ству ущерба. В свою очередь, М. заявил встречное требование о признании расторжения договора об инвестировании и строительстве жилья недействительным и обязанности компании передать ему причитающуюся долю в жилой площади в виде 4-комнатной квартиры №63. Свое требование обосновал тем, что ее стоимость соответствует сумме произведенных им платежей.

Решением Октябрьского районного суда г. Иваново от 17.02.18 с М. в пользу ОАО «МК «Кранэкс» в счет возмещения ущерба взыскано 78668 руб. Одновременно суд признал расторжение договора об инвестировании №15/252 от 22.08.15 недействительным, а также признал за М. право на получение квартиры №63 в доме №23 по ул. Фрунзе в г. Иваново в собственность после внесения окончательной оплаты ее стоимости.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Ивановского областного суда от 02.04.18 решение суда первой инстанции оставлено без изменения. Постановлением президиума Ивановского областного суда от 15.11.18 из резолютивной части решения Октябрьского районного суда г. Иваново от 17.02.18 исключено указание: «после внесения окончательной оплаты ее стоимости». В протесте, внесенном в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу решений в части признания за М. права на получение квартиры №63.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, обсудив доводы протеста, выслушав объяснения представителей, находит протест подлежащим удовлетворению, а постановленные по делу решения - отмене в части признания за М. права на получение квартиры №63.

Удовлетворяя требования о предоставлении истцу 4-комнатной квартиры в строящемся доме, суд сослался на то, что ответчик был обязан передать М. квартиру после приема дома в эксплуатацию. В связи с этим судом сделан вывод о том, что он должен быть признан собственником квартиры №63 указанного дома после выплаты ее полной стоимости.

Этот вывод мотивирован лишь тем, что в этой квартире он произвел перепланировку и это никем не оспаривалось. Согласилась с таким выводом и кассационная инстанция. Между тем с таким выводом суда согласиться нельзя, так как он противоречит обстоятельствам дела, сделан судом без учета условий договора сторон об инвестировании и строительстве жилья, которые не содержат обязательства о предоставлении истцу именно квартиры №63, а определяют только тип жилой площади. В силу п. 4.4 договора конкретная квартира (ее номер, место расположения) определяется компанией после сдачи дома государственной комиссии, при всём этом приоритет имеют инвесторы, соблюдавшие дисциплину платежей.

Как видно из дела, указанная судом квартира была распределена другому инвестору - Б. Однако к участию в деле она не привлекалась, хотя ее права на этой жиле судом существенно нарушены, на что она указывает в жалобе в порядке надзора. Передав квартиру №63 М. в собственность, суд оговорил условие этого: после внесения окончательной оплаты.

По материалам дела видно, что истец должен компании сумму 3561 134 рублей, и, исключив это условие, президиум областного суда, по существу, признал за истцом право собственности на квартиру, стоимость которой полностью им не оплачена. Кроме того, разрешая спор, суд не учел, что жилой дом, по поводу которого возник спор, был принят в эксплуатацию лишь 29 октября 2018 г., а сведения о государственной регистрации дома отсутствуют в материалах дела. Между тем в силу ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.¹²

Таким образом, судом первой инстанции постановлено решение, выводы которого являются следствием неправильного применения норм материального права, в связи с чем оно подлежит отмене в части, касающейся передачи М.

¹² Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 9 декабря 2018 года по делу № 7-В99-17 // Официально опубликовано не было

жилой квартиры в собственность. По этой причине подлежат отмене постановления кассационной и надзорной инстанций Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не согласилась с выводами судов о том, что истец должен быть признан собственником квартиры в строящемся доме после выплаты ее полной стоимости, так как условия договора об инвестировании в строительство жилья не содержат обязательства о предоставлении истцу именно указанной квартиры, а определяют только тип жилой площади. В силу заключенного договора конкретная квартира (ее номер, место расположения) определяется компанией после сдачи дома государственной комиссии, при всём этом приоритет имеют инвесторы, соблюдавшие дисциплину платежей. Кроме того, на момент вынесения решения суда, жилой дом, по поводу которого возник спор, еще не был принят в эксплуатацию. Суд ошибочно, по существу, признал за истцом право собственности на квартиру, стоимость которой полностью им не оплачена и как видно из дела, указанная судом квартира была распределена другому инвестору - Б. Однако к участию в деле она не привлекалась.

Среди оснований приобретения права собственности на жилые помещения также выделяют полную выплату членом жилищно-строительного и собственно жилищного кооператива, который имеет право на пай, своего паевого взноса за предоставленное ему жилое помещение. Данный вид приобретения является производным, поскольку многоквартирный дом первоначально строится кооперативом как юридическим лицом и поступает в его собственность, а затем, по мере выплаты паев его членами предоставляется в их личную собственность. Передаваемое жилое помещение должно быть свободно от каких-либо обязательств. При этом право собственности на помещение у члена кооператива возникает безотносительно к государственной регистрации такого права сразу после внесения полного паевого взноса, а последующая государственная регистрация лишь удостоверяет право собственности на жилое помещение и имеет значение, которое подтверждает это право.

Говоря о таком основании приобретения права собственности на жилые помещения как наследование, следует отметить, что ранее ГК РСФСР не содержал специальных норм, регулирующих наследование жилых помещений. В настоящее время в связи с расширением частной собственности в жилищной сфере жилые помещения как специальный вид имущества все чаще становятся объектом наследственных правоотношений, что предопределило внесение в ГК РФ норм, учитывающих особенности наследования жилых помещений. Кроме того, особенности в наследовании жилых помещений определены законодателем относительно не всех, а именно неделимых жилых помещений, раздел которых невозможен без изменения их назначения¹³.

Согласно п. 1 ст. 1168 ГК РФ, при разделе наследства, в состав которого входит жилое помещение, преимущественное право на его получение в счет наследственной доли имеет наследник, который обладает совместно с тем, кто передает наследство, правом общей собственности на данное жилое помещение. Причем независимо от того, пользовался ли он этим жильем при жизни наследодателя.

Если жилое помещение, раздел которого в реальности невозможен, принадлежало только наследодателю, то преимущественное право на его получение имеют наследники, проживавшие в этом жилом помещении ко дню объявления наследства и не имеющие другого жилого помещения. Это положение сходно с общим правилом наследования неделимых вещей за исключением его использования «постоянно». Применительно к данной категории граждан важно, чтобы наследуемое жилое помещение было единственным местом проживания на день открытия наследства, без учета срока этого проживания.

В проекте части третьей ГК РФ предлагались более жесткие условия. Чтобы у наследника возникало преимущественное право на жилое помеще-

¹³Скловский К.И. Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике // Хозяйство и право. 2015. № 10. С. 29.

ние, оно должно было быть единственным местом постоянного проживания в течение года до объявления наследства. Очевидно, учет фактора длительности проживания при решении вопроса о передаче наследнику жилого помещения имеет важное практическое значение. Это актуально и при наличии нескольких наследников, которые отвечают выше обозначенным требованиям, где отдача предпочтения наследнику, проживающему в данном жилом помещении более длительное время, будет социально оправдано. В ситуации, если два наследника были сособственниками жилого помещения вместе с наследодателем и один из них проживал в нем и не имеет другого жилья, на данный момент прямо не урегулировано законодателем, хотя вполне может быть решено через категорию «проживания».

Вместе с тем, осуществление преимущественного права наследника на получение жилого помещения в случае превышения по стоимости его доли осложняется необходимостью ее компенсации другим наследникам. Поскольку жилое помещение представляет собой зачастую дорогостоящее имущество, данная обязанность возникает довольно часто. В случае невозможности компенсировать данную разницу в установленные соглашением сроки между всеми наследниками преимущественное право на получение жилого помещения не может быть осуществлено. Таким образом, законодатель наделив наследников, которые обладают совместно с наследодателем правом общей собственности на жилое помещение и наследников, проживавших в жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющих другого жилого помещения, преимущественным правом на получение жилого помещения, тем не менее, не обеспечил должным образом его надлежащую реализацию.

Рассмотрим пример из судебной практики.

Гражданка И. предъявила иск к П. о разделе жилого дома, указывая, что дом является их общей совместной собственностью по праву наследования. И. просила присудить дом ей, а в пользу П. взыскать с нее денежную компенсацию за половину дома.

Дело рассматривалось различными судебными инстанциями. Иск И. был удовлетворен. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила все состоявшиеся по делу судебные решения, сославшись на то, что спор о разделе общего имущества - это спор о собственности. Право собственности признается и охраняется законом. Собственник по своему усмотрению владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему имуществом. Прекращение права собственности помимо воли собственника не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Разрешая спор, суд пришел к выводу, что стороны имеют равное право на дом. Ответчик категорически возражал против присуждения ему денежной компенсации и был согласен только на раздел дома в натуре. При таких обстоятельствах решение суда о присуждении ответчику помимо его воли денежной компенсации за принадлежащую ему половину дома является нарушением закона и поэтому подлежит отмене.¹⁴

Эта категория споров требует тщательного анализа. Общая собственность возникает, когда имущество не может быть разделено без изменения его назначения. При несоразмерности имущества, выделяемого в натуре (что не редкость при разделе жилых помещений между собственниками) возможна денежная или иная компенсация. Но нельзя забывать, что собственники имеют равные права. А при проверке гражданских дел обнаружилось, что суды не всегда соблюдают требования закона о собственности.

Определенные изъятия из общего правила связаны и с осуществлением права на обязательную долю в наследстве. Согласно п.4 ст.1149 ГК РФ уменьшение размера обязательной доли или отказ в ее присуждении возможны по решению суда в случае наследования жилого помещения при одновременном наличии следующих юридических фактов:

- наследник по завещанию пользовался данным жилым помещением при жизни наследодателя;

¹⁴ Решение Благовещенского городского суда № 2-4049/2018 от 29 июня 2018 г. по делу № 2-4049/2018 // СПС «Консультант плюс»

- наследник, который имеет право на обязательную долю, не проживал в нем до открытия наследства;

- осуществление права на обязательную долю повлечет за собой невозможность передать наследнику по завещанию данное жилое помещение;

- при решении этого вопроса суд должен учитывать имущественное положение наследников, которые имеют право на обязательную долю в наследстве¹⁵.

Это законодательное решение со всей очевидностью отражает приоритет прав наследника, использующего жилое помещение для проживания. При этом следует учитывать, что право собственности на жилое помещение во всех случаях наследования возникает с момента открытия наследства, а не с момента его фактического принятия или регистрации права собственности (п. 4 ст. 1152 ГК). Итак, несмотря на многочисленные изменения, которые были внесены в законодательство о наследовании ряд вопросов относительно такого специального объекта как жилое помещение, все-таки, остается открытым и нуждается в дополнительном урегулировании.

Приступая к рассмотрению следующего правомочия собственника – пользования, отметим, что ЖК РФ, воспроизводя положения ГК РФ относительно возможности собственника использовать жилое помещение по назначению, т.е. для непосредственного проживания, указывает также на необходимость осуществления данного правомочия в соответствии с пределами, установленными ЖК РФ

Так, собственник, согласно ст. 17 ЖК РФ, должен использовать жилое помещение, не нарушая права и законные интересы других граждан, требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства. Кроме того, ЖК РФ в ч. 4 ст. 30 отдельно указывает на недопустимость бесхозяйственного обращения с жилым помещением, необходимость соблюдения прав и законных интересов сосе-

¹⁵Хохлов С.А. Право собственности и другие вещные права // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2015. № 8. С. 54.

дей, правил пользования жилыми помещениями, а также правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Указание законодателя на недопущение размещения в жилых помещениях промышленных производств вызывает особый интерес. По справедливому замечанию многих юристов, ни гражданское, ни жилищное законодательство не раскрывают понятие «промышленного производства». В иных законодательных актах также нет определений данного понятия, что свидетельствует о возможности возникновения на практике сложностей при решении вопросов об отнесении какого-либо вида деятельности к «промышленному производству». Более того, следует обратить внимание на юридическую непроработанность формулировки «о недопущении размещения промышленных производств в жилых помещениях». По нашему мнению не только промышленное, но и любое другое производство может быть размещено лишь в нежилом доме в целом. Вследствие чего, обоснованным представляется путем внесения изменений в ЖК РФ определить признаки производства¹⁶.

Общественный совет при Министре регионального развития РФ провел в данном направлении определенную работу и вынес на обсуждение проект ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РФ» касаясь ограничения по размещению в жилых помещениях производств. Принимая во внимание результаты исследования, под производством следует понимать действия по изготовлению, созданию, выработке, переработке, добыче продукции, при которых используется различное оборудование, что влечет за собой загрязнение окружающей среды, появление специфических запахов или сопровождается повышенным уровнем шумности, либо создает угрозу сохранности общего имущества или жилых помещений, так или иначе нарушающие права граждан проживающих в жилом помещении¹⁷.

¹⁶Хохлов С.А. Право собственности и другие вещные права // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2015. № 8. С. 54.

¹⁷Щенникова Л.В. Вещное право: учебное пособие. Пермь : Изд-во «Пермского университета», 2011. с.284.

Кроме ГК РФ и ЖК РФ наиболее конкретизированные пределы осуществления права собственности на жилые помещения установлены в Правилах пользования жилыми помещениями от 21 января 2006 года, которые определяют требования по содержанию в жилом помещении домашних животных. Кроме того, сюда же включены требования, запрещающие хранить в жилых помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки и т.д. В связи с этим, наиболее обоснованным представляется в ч. 1 ст.

30 ЖК РФ слова «установлены настоящим Кодексом» заменить на «установлены законом»¹⁸.

Кроме того, ЖК РФ в сравнении с ГК РФ, сохраняя основное требование об использовании жилого помещения для проживания граждан, несколько смягчает запрет на использование жилья в иных целях. Например, ст. 17 ЖК РФ допускает использование жилого помещения законно проживающими в нем лицами для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно соответствовать жилое помещение. В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 31 мая 2002 г. N 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» адвокат вправе использовать для размещения адвокатского кабинета жилые помещения, которые принадлежат ему либо членам его семьи на праве собственности, с согласия последних. При этом, такое использование не должно быть основным, поскольку жилое помещение предназначено для проживания, а иные формы использования допустимы лишь, если они не препятствуют основной цели использования жилья.

¹⁸Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства РФ. .2006. 25 января

Жилое помещение помимо личной, может находиться и в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) и без определения долей (совместная собственность). Общая собственность рассматривается в отношении жилого помещения, которое не может быть разделено без изменения его назначения между несколькими собственниками. Множественность лиц на стороне собственника обуславливает определенную специфику осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения.

По общему правилу владение и пользование жилым помещением, которое находится в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех его участников. Если возникают разногласия между собственниками, то не согласная с принятым решением сторона вправе обратиться в суд, решение которого является обязательным для сторон. Несмотря на то, что судебная практика пошла по пути, в соответствии с которым при определении порядка владения и пользования собственнику передается в пользование конкретная часть жилого помещения, соразмерная его доли, при этом помещение может быть неизолированным, в юридической литературе не раз высказывалось мнение, согласно которому в пользование могут выделяться только изолированные помещения, а не части жилых комнат. Становится очевидным, что подобное утверждение является следствием отождествления правовых категорий «выдел в пользование» или «раздельное пользование» и «распределение пользования». Ведь требование о предоставлении в пользование собственнику изолированной жилой комнаты является необходимым условием при выделе из общей долевой собственности, результатом которого выступает прекращение права общей долевой собственности и возникновение права собственности гражданина на выделенную конкретную часть жилого помещения, которое должно соответствовать установленным законом требованиям¹⁹.

¹⁹Алексикова О.Е. Проблемы ограничения правомочий собственника жилого помещения по российскому законодательству // Среднерусский вестник общественных наук. 2015. № 6. С. 44-49.

Для распределения пользования, которое подразумевает только преобразование правомочий владения и пользования всем общим жилым помещением в правомочия владения и пользования предоставленной собственнику его частью, такого условия законом не предусмотрено. Собственник не утрачивает право собственности на весь объект в целом, а лишается лишь возможности пользоваться частью помещения другого собственника. В настоящее время подобное законодательное решение, на мой взгляд, является наиболее приемлемым, так как в общей долевой собственности зачастую находятся жилые помещения (например, однокомнатные квартиры, двухкомнатные квартиры, состоящие из двух неизолированных комнат), распределить порядок владения и пользования которыми с предоставлением каждому из собственников изолированной комнаты представляется зачастую невозможным. Таким образом, при определении порядка владения и пользования жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности, суд должен исходить из способности частей жилого помещения обеспечить нормальные условия проживания каждому собственнику, без учета их изолированности.

Анализ действующего законодательства позволяет ученым сделать обоснованный вывод о появлении особого вида общей долевой собственности, которая существенно отличается от классического права общей долевой собственности, предусмотренной главой 16 ГК РФ. В данном случае подразумеваются отношения общей долевой собственности на имущество общего пользования, складывающихся в многоквартирных домах. Лицо, направляя свою волю на возникновение права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, одновременно с приобретением права собственности на жилое помещение получает правомочие владения, пользования и в допустимых пределах распоряжение на общее имущество. Для определения порядка владения и пользования общим имуществом в многоквартирном доме собственникам помещений в нем предоставлена

возможность выбрать один из предложенных законом способов управления многоквартирным домом. Это может быть способ непосредственного согласования действий, где полномочиями по определению порядка владения и пользования общим имуществом в многоквартирном доме будут наделяться общее собрание собственников помещений и общее собрание собственников жилья, принимающие решения большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, являющиеся обязательными для всех собственников Указанными полномочиями по решению собственников помещений многоквартирного дома также могут быть наделены товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, специализированные потребительские кооперативы, а также управляющая организация²⁰.

Отличительной чертой осуществления права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома является то, что в этом случае участник долевой собственности не имеет права требовать предоставления в его владение и пользование части общего имущества, пропорциональной размеру общей площади жилого помещения, то есть правило п. 2 ст. 247 ГК РФ не может быть применено. Доля каждого не распространяется реально на общее имущество и не подлежит разделу и выделу. Но это не исключает возможности передачи части общего имущества в пользование посторонним лицам или собственникам помещений, но решению общего собрания при условии, что это не нарушит права и законные интересы граждан и юридических лиц. Наряду с этим, собственник, помимо бремени содержания и ремонта своей квартиры (комнаты в коммунальной квартире), участвует в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме (коммунальной квартире) соразмерно своей доле в праве общей собственности. Данные расходы включают в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, текущему

²⁰Бумажникова О.В. Некоторые вопросы, возникающие при применении ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2014. № 3. С. 9-12.

и капитальному ремонту общего имущества, не допускающие ускоренного износа конструкций дома и его домового оборудования, преждевременного обветшания. Подобного рода ограничения в осуществлении права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, на мой взгляд, вполне обоснованы, поскольку применение общих правил общей долевой собственности на практике привело бы к определенным препятствиям в доступе других собственников к пользованию общим имуществом.

Совладельцы совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом. Совместная собственность наступает только в случаях, специально оговоренных в законе, вследствие чего совместная собственность на жилое помещение может возникнуть при приватизации либо приобретении жилья по иным сделкам супругами во время брака и у членов крестьянского (фермерского) хозяйства. При этом, нужно учитывать, что приватизированное одним из супругов жилье, в котором не зарегистрирован по месту жительства второй супруг, не может признаваться совместно нажитым по причине его безвозмездного обретения, также как и жилое помещение полученное каждым из супругов во время брака в дар или в порядке наследования, являющееся его личной собственностью.

Также отмечу, что если в период брака в отношении жилого помещения, которое является собственностью одного из супругов за счет их общего имущества или имущества либо труда другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость жилого помещения, например капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п., оно может быть признано в судебном порядке совместной собственностью супругов, если договором между супругами не предусмотрено иное (ст. 256 ГК, ст. 37 Семейного кодекса РФ)²¹.

²¹Алексикова О. Е. Проблемы ограничения правомочий собственника жилого помещения по российскому законодательству // Среднерусский вестник общественных наук. 2015. № 6. С. 44-49.

Что касается права распоряжения как правомочия собственника жилого помещения, то под ним в юридической литературе понимают обеспеченную законом возможность определения физической и юридической судьбы жилого помещения. Некоторые авторы делают более узкой характеристику, говоря лишь о юридической составляющей, но это противоречит и теории права, и гражданскому законодательству. Так как согласно ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности могут возникать, в том числе из действий граждан и юридических лиц, хотя и не предусмотренных правовыми нормами, но не противоречащих общим началам и смыслу гражданского законодательства. Через действия определяются и права собственника в п. 2 ст. 209 ГК РФ.

Согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать с принадлежащим ему имуществом любые действия, которые не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц. К таким действиям можно отнести:

- отчуждение своего имущества в собственность другим лицам;
- передача иным лицам, права владения, пользования и распоряжения, оставаясь собственником;
- отдавать в залог и обременять его другими способами;
- распоряжаться им иным образом.

ЖК РФ в качестве предмета правового регулирования определяет только пользование жилыми помещениями частного жилищного фонда, но в дальнейшем в ст. 30 ЖК РФ значительно расширяет его пределы, предусматривая распорядительные правомочия собственника жилого помещения. Так, согласно ЖК РФ собственник вправе:

- использовать жилое помещение для собственного проживания и проживания членов его семьи;
- сдавать гражданам внаем на основании договора найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании;

- вселять в качестве членов своей семьи родственников, нетрудоспособных иждивенцев, а в исключительных случаях и иных лиц.

Распоряжение жильем, которое находится в долевой собственности, осуществляется ее участниками по общему согласию. При возмездном отчуждении одним из участников долевой собственности своей доли остальные участники, согласно п. 2 ст. 246 ГК РФ имеют право преимущественного приобретения отчуждаемой доли по цене и на условиях, по которым она отчуждается, за исключением продажи с публичных торгов.

Отчуждатель доли обязан сообщить в письменной форме остальным участникам долевой собственности о намерении и условиях отчуждения своей доли. При отказе от приобретения (в письменной форме или по умолчанию) или не приобретении доли в течение месяца продавец вправе предать свою долю любому лицу. Если нарушается преимущественное право отчуждения, любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев потребовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей приобретателя. Таким образом, данные положения нужно соблюдать только при возмездном отчуждении доли, но они не затрагивают права каждого сособственника по своему усмотрению распорядиться принадлежащей ему долей любым безвозмездным, дозволенным законом способом, перечень которых не является полным, не получая согласия других сособственников²².

Определенные особенности присущи праву собственности на квартиру в многоквартирном доме, с точки зрения распоряжения принадлежащим ему имуществом. Так, в п. 2 ст. 290 ГК РФ предусмотрено, что собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. Такое право долевой собственности не вполне соответствует построению общей долевой

²²Бумажникова О. В. Некоторые вопросы, возникающие при применении ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2014. № 3. С. 9-12.

собственности, где каждый из владельцев, может распорядиться своей долей, с согласия других. Я считаю, что данные ограничения в реализации права собственности вполне обоснованы, поскольку соотношение квартиры (жилой комнаты) как конкретного объекта права собственности и доли в общей собственности на общее имущество многоквартирного дома (коммунальной квартиры) – это соотношение схожей связи главной вещи и ее принадлежности. При этом, если по правилам о гласной вещи и принадлежности обособленное отчуждение принадлежности в принципе не исключается, то для жилых помещений и общего имущества должны существовать более строгие правила, так как любая возможность отчуждения общего имущества в многоквартирном доме может существенно нарушить права и законные интересы собственников находящихся в нем жилых помещений.

Таким образом, отчуждая квартиру в многоквартирном доме, собственник одновременно автоматически отчуждает и свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома. Исключение составляет только придомовый земельный участок, который введен в состав общего имущества многоквартирного дома ЖК РФ, и может самостоятельно участвовать в гражданском обороте, не подчиняясь общему правовому режиму общей собственности. Указанное правило вполне может быть отнесено и к собственникам жилых комнат в коммунальной квартире.

Наряду с этим, правомочие распоряжения в отношении общего имущества многоквартирного дома не ограничивается только возможностью его отчуждения. Гражданское право традиционно относит к распорядительным актам действия по потреблению, переоборудованию и уничтожению объекта собственности. Поэтому такие действия как замена устаревшего инженерного и технического оборудования, перестройка помещений, предназначенных для обслуживания всего здания в целом, следует признать распоряжением общей долевой собственностью в многоквартирном доме, которое подчиняется общим правилам

регулирования совместной долевой собственности. Нужно отметить, что уменьшение его размеров согласно ч. 3 ст. 36 ЖК РФ допустимо только в случае реконструкции и при условии согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Обращаясь к анализу осуществления правомочия распоряжения общей совместной собственностью, отмечу, что по смыслу ст. 253 ГК РФ распоряжаться жилым помещением, состоящим в общей совместной собственности, может один из участников с согласия всех остальных, при этом договоренность между ними предполагается. Это означает, что один из супругов без ведома другого может продать общее жилое помещение или произвести иное отчуждение, даже если на самом деле договоренности нет. И только Семейный кодекс РФ в п. 3 ст. 35 указывает на необходимость получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга при совершении одним супругом сделок по распоряжению недвижимостью. Считаю, что данное положение должно быть отражено в гражданском законодательстве как необходимое условие распоряжения недвижимостью, которая находится в общей совместной собственности²³.

Подводя итоги, следует отметить, что нормы гражданского и жилищного законодательства, регулирующие на сегодняшний день институт права собственности на жилые помещения, несмотря на недавнее реформирование, обнаруживают ряд недостатков. В целях их устранения наиболее обоснованным представляется:

- дать понятие жилому помещению через категорию «изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом»;
- четко определить запрет собственнику на размещение в его жилом помещении не только промышленных, но и любых других производств;

²³Хохлов С.А. Право собственности и другие вещные права // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2015. № 8. С. 54.

- использование собственником жилого помещения в иных целях не должно исключать возможности использования его по прямому назначению,

- при регулировании отношений по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением, находящимся в общей собственности, общим имуществом многоквартирного дома, наряду с гражданским, необходимо учитывать жилищное законодательство, определяющее специфику указанных отношений.

Считаю, что исправление недостатков, выявленных мной в процессе анализа действующего законодательства по регулированию правоотношений собственности на жилые помещения, приведет к значительной оптимизации жилищных отношений.

1.2 Ограничения правомочий собственника жилого помещения

Право собственности на жилое помещение как одна из наиболее распространенных форм реализации гражданами Российской Федерации своих жилищных прав в свое содержание включает триаду правомочий: владение, пользование и распоряжение жилой недвижимостью. Однако, несмотря на то, что собственнику предоставлен достаточно широкий круг дозволений при осуществлении им принадлежащих правомочий, он все-таки законодательно ограничен рядом закрепленных запретов. С одной стороны, законодатель наделяет собственника правом совершения в отношении жилого помещения любых действий, а с другой устанавливает пределы осуществления данного права, выражающиеся в том, что такие действия собственника не должны противоречить нормам законодательства нарушать права и законные интересы других лиц, наносить ущерб окружающей природной среде и т.д.

Как справедливо отмечает А. В. Малько: «Запрет на осуществление действий есть правовое сдерживание противозаконного деяния, создающее условия для удовлетворения интересов контрsubjекта и общественных интересов в охране и защите; это установленные в праве границы, в пределах

которых субъекты должны действовать; это исключение определенных возможностей из деятельности лиц»²⁴.

Пределы осуществления права собственности на жилые помещения в определенной степени можно рассматривать как отдельные ограничения правомочий собственника. Однако не следует полностью отождествлять данные категории, так как все-таки пределы, как более широкое понятие, включают в себя ограничения, которые, в свою очередь, определяют конкретные правила поведения для собственника жилого помещения по совершению или, наоборот, по воздержанию от совершения определенных действий в отношениях собственности.

На практике собственники жилых помещений встречаются с множеством различных ограничений при осуществлении своих правомочий.

Одно из таких ограничений закреплено на законодательном уровне путем определения назначения жилого помещения - для проживания граждан (ч. 1 ст. 17 Жилищного кодекса РФ). Использование жилого помещения по иному назначению носит ограниченный характер и соответствует ряду признаков: такое пользование могут осуществлять только проживающие в нем граждане; оно не должно нарушать прав и законных интересов других граждан; использование жилого помещения по иному назначению должно соответствовать требованиям пожарной безопасности, санитарно – гигиеническим, экологическим и иным требованиям, а также правилам пользования жилыми помещениями. Так, допускается: размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций, но лишь после перевода такого помещения в нежилое (п. 3 ст. 288 Гражданского кодекса РФ), и использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования,

²⁴Малько А.В. Стимулы и ограничения в праве: теоретико-информационный аспект. Саратов : Изд-во СГУ, 2013. с.127.

которым должно отвечать жилое помещение (ч. 2 ст. 17 Жилищного кодекса РФ)²⁵.

Вместе с тем, в гражданском и жилищном законодательстве содержится и общий запрет, касающийся использования жилого помещения - на размещение промышленных производств (п. 3 ст. 288 Гражданского кодекса РФ и ч. 3 ст. 17 Жилищного кодекса РФ). Однако законодатель неоднозначно закрепляет данный запрет в гражданском и жилищном законодательстве: в первом случае использует термин «жилые дома», а во втором - «жилые помещения». Буквальное толкование соответствующей нормы Жилищного кодекса РФ позволяет сделать вывод, что это требование распространяется только на жилые помещения. Но как быть, если это многоквартирный дом и в нем расположены нежилые помещения? Ведь про них законодатель ничего не говорит.

Следовательно, в расположенном в многоквартирном доме нежилом помещении промышленные производства могут быть размещены. В свою очередь, в Гражданском кодексе РФ содержится запрет размещения промышленных производств в жилых домах. Такая неточная формулировка ч. 3 ст. 17 Жилищного кодекса РФ может привести к тому, что при условии перевода жилого помещения в нежилое размещение промышленных производств может быть признано допустимым. В связи с этим, необходимо внести соответствующее изменение в ч.3 ст. 17 Жилищного кодекса РФ, заменив слова «жилое помещение» на «жилые дома», что приведет данную норму в полное соответствие со ст. 288 Гражданского кодекса РФ и тем самым позволит избежать проблемных и коллизионных моментов в правоприменительной практике.

Еще одно содержащееся в законодательстве ограничение правомочий собственника в отношении своей жилой недвижимости заключается в том, что он не вправе проводить самовольное переустройство и перепланировку своего жилого помещения, которые в соответствии с ч. 1 ст. 26 Жилищного кодекса

²⁵Малько А.В. Стимулы и ограничения в праве: теоретико-информационный аспект. Саратов : Изд-во СГУ, 2013. с.127.

должны проводиться по согласованию с органом местного самоуправления и с соблюдением требований законодательства. Чаще всего такие изменения проводятся собственником для благоустройства своего жилого помещения. Однако данные действия нередко приводят к негативным последствиям (разрушениям целых подъездов и нередко полностью домов), в результате которых нарушаются права и законные интересы других граждан, остающихся в результате проведения таких самовольных переустройств и перепланировок без жилья. В связи с этим законодательно предусмотрена ответственность для собственника, который произвел самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения: он обязан в разумный срок и в установленном порядке привести свое жилое помещение в прежнее состояние. При этом суд может вынести решение о сохранении в переустроенном и (или) перепланированном состоянии жилого помещения, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. Однако если такой вариант невозможен и собственник жилого помещения не приведет его в прежнее состояние, то суд в отношении собственника жилого помещения может вынести решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств, за вычетом расходов на исполнение судебного решения, с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние (ч. 4-5 ст. 29 Жилищного кодекса РФ).

Несмотря на то, что собственник жилого помещения наделен правом на вселение в него членов семьи и совместное проживание с ними (ст. ст. 30 и 31 Жилищного кодекса РФ), реализовав его, он в определенной степени ограничивает себя в осуществлении им правомочий владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Объясняется это тем, что проживающие в принадлежащем собственнику жилом помещении члены его семьи обладают правом пользования данным помещением наравне с самим собственником (ст. 31 Жилищного кодекса РФ и п. 1 ст. 292 Гражданского кодекса РФ), в связи

с чем также вправе требовать устранения всяких нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая и самого собственника. Более того, собственник жилого помещения не имеет права в одностороннем порядке (без согласия членов своей семьи) ограничить право пользования членами семьи соответствующим жилым помещением²⁶.

В рамках рассмотрения данного ограничения следует отметить, что до сих пор дискуссионным остается вопрос о применении ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса РФ. Данная норма вызвала в общественности большой резонанс, так как законодатель ввел новое, ранее нигде не закрепленное положение о правах пользования жилым помещением бывшими членами семьи собственника, которые проживают с ним в этом жилом помещении. Так, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным помещением за бывшим членом семьи не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Возникают вопросы: кого и на каком основании считать бывшим членом семьи собственника жилого помещения; во всех ли случаях родителей совершеннолетнего собственника можно считать членами его семьи; сохраняют ли родители собственника право пользования жилым помещением, если собственник стал проживать отдельно с ними; будет ли рассматриваться несовершеннолетний ребенок в качестве члена семьи собственника, если брак между родителями расторгнут, бывший супруг и ребенок собственника обладали до расторжения брака лишь правом пользования жилым помещением собственника, а после расторжения брака ребенок собственника и бывший супруг проживают с собственником отдельно и др.?

Отвечая на эти вопросы, П. В. Крашенинников и ряд других юристов высказывают следующую точку зрения: «...жена может стать бывшим членом семьи после развода. Ребенок стать «бывшим» не может». В этой связи необходимо внести соответствующие изменения в данную норму,

²⁶Скловский К.И. Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике // Хозяйство и право. 2015. № 10. С. 29.

уточняющие, на каких из перечисленных в ч. 1 ст. 31 Жилищного кодекса РФ членов семьи собственника распространяется эта норма, а на кого - нет, что позволит устранить возникающие на практике проблемы²⁷.

Еще один коллизионный вопрос, возникающий при применении данной нормы, касается критериев, по которым суд будет обязывать собственника обеспечить бывшего члена семьи иным жилым помещением. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Анализируя право собственника жилого помещения на возможность вселения в него членов семьи или в исключительных случаях иных граждан, необходимо отметить еще одно ограничение правомочий собственника жилого помещения. При вселении указанных граждан должно быть соблюдено правило об учетной норме площади жилого помещения, под которой понимается «минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью

²⁷Скловский К.И. Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике // Хозяйство и право. 2015. № 10. С. 29.

жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях» (ч. 4 ст. 50 Жилищного кодекса РФ). Другими словами, собственник может воспользоваться таким правом лишь в случае, если площадь жилого помещения, принадлежащего на праве собственности данному гражданину, позволяет вселить других граждан (замечу, это правило не распространяется на случаи вселения собственником несовершеннолетних членов семьи). Данное ограничение обусловлено, прежде всего, тем, что «беспредельное» осуществление рассматриваемого права собственника может привести к ухудшению его жилищных условий и, как следствие, послужить основанием для постановки такого гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, как собственника, обеспеченного общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы (ч. 1 ст. 51 Жилищного кодекса РФ).

Однако законодатель закрепил достаточно «жесткую» норму в отношении граждан, намеренно ухудшающих свои жилищные условия с целью постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Такие граждане, согласно ст. 53 Жилищного кодекса РФ, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий. Однако механизм реализации анализируемой нормы не совсем ясен, прежде всего с позиции того, какие действия граждан будут рассматриваться как намерения приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Можно ли к этим действиям отнести случаи рождения ребенка, который должен быть вселен собственником в качестве члена семьи, или вселение больного родителя, за которым требуется постоянный уход? Все эти вопросы не получили законодательного разъяснения, что создает на практике большие трудности при определении того, считать или нет данные действия

собственника как намеренные и направленные на приобретение права состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении²⁸.

Еще одно ограничение, закрепленное на законодательном уровне, связано с осуществлением права собственности в многоквартирном доме. Речь идет об общем имуществе такого дома, право долевой собственности на которое возникает одновременно с правом собственности на само жилое помещение – квартиру. Согласно ч. 2 ст. 37 Жилищного кодекса РФ, «при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения»²⁹. Одно из ограничений в данном случае связано с тем, что собственник жилого помещения не имеет возможности выделить свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в натуре, что закреплено на законодательном уровне в ч. 4 ст. 37 Жилищного кодекса РФ. Другое ограничение в рассматриваемой области обусловлено отдельными обременениями собственника, в частности, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, что приносит собственнику такого жилого помещения значительные дополнительные расходы.

Особый интерес представляют случаи законодательного ограничения права собственности на жилое помещение, находящееся в общей долевой или совместной собственности. Данное ограничение состоит в том, что если один из собственников решит продать свою долю, то он не сможет это сделать по своему усмотрению, так как должен соблюсти требования законодательства о преимущественном праве покупки доли другими собственниками. Введение данного правила направлено, прежде всего,

²⁸Скловский К.И. Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике // Хозяйство и право. 2015. № 10. С. 29.

²⁹Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.01.2005.

на защиту прав остальных собственников, которые заинтересованы в приращении своих долей либо в переходе к единой собственности.

Действующее законодательство не содержит однозначного ответа на то, возможно ли распорядиться частью доли на недвижимый жилой объект.

Поэтому, скорее, всего такой вариант в жилищной сфере будет возможен только в случае, если на каждого участника общей долевой собственности будет приходиться соразмерно его доле изолированное жилое помещение и желательно не одно.

Еще одно ограничение прав собственника на жилое помещение связано с предусмотренной наследственным правом возможностью наследодателя оставить в завещании особое завещательное распоряжение - завещательный отказ, согласно которому на наследника, к которому по наследству переходит жилое помещение, возлагается обязанность предоставить право пользования этим имуществом или его частью другому указанному в завещании лицу. При этом законодатель наделяет отказополучателя правом требовать исполнения завещательного отказа, причем данное право не переходит к другим лицам (п.п. 1 и 4 ст. 1137 ГК РФ)³⁰.

Анализируя данную норму, можно сделать вывод о том, что предоставленное по завещательному отказу право проживания в чужом жилом помещении обладает следующими характерными чертами:

1) данное право является вещным, так как, во-первых, по нему предоставляется возможность использовать данное жилое помещение без участия собственника в своих интересах, во-вторых, имеет абсолютный характер защиты, проявляющийся в возможности требовать устранения любых нарушений своего права со стороны всех лиц;

2) для него характерна пассивность со стороны обязанного лица - наследника, который не должен чинить какие-либо препятствия для осуществления права проживания отказополучателем;

³⁰Щенникова Л.В. Вещное право: учебное пособие – Пермь: Изд-во «Пермского университета», 2011. с.284.

3) данному праву присущ также признак права следования, выражающийся в том, что в случае последующего перехода права собственности на входившее в состав наследства жилое помещение к другому лицу право пользования предоставленным по завещательному отказу имуществом сохраняет силу;

4) данное право обременяет не собственника, а саму жилую недвижимость;

5) предоставленное по завещательному отказу право пользования жилым помещением носит личный характер, что не позволяет его носителю передать его по наследству или по другим договорам;

6) своим объектом указанное право имеет чужую недвижимую вещь, поэтому при совпадении в одном лице собственника и отказополучателя данное право прекращается, также прекращение данного права происходит в связи с гибелью или уничтожением вещи и со смертью легатария.

Подводя итог вышеизложенному, следует отметить, что собственник жилого помещения, с одной стороны, наделен свободой в реализации правомочий владения, пользования и распоряжения, но, с другой — ограничен установленными в законодательстве пределами осуществления данного права.

1.3 Защита права собственности на жилые помещения

В науке гражданского права относительно понимания защиты права, ее юридической природы и содержания, соотношения с охраной и осуществлением права нет единства мнений. Под защитой вещных прав следует понимать предоставленную управомоченному в рамках конкретного вещного права возможность применения предусмотренных законом способов в случае фактического нарушения права или реальной угрозы его нарушения.

Для защиты вещных прав на жилые помещения, прежде всего, необходимо выделить вещно-правовые способы, возникшие в качестве специфических средств защиты непосредственно вещных прав как абсолютных субъективных прав, не связанных с какими-либо конкретными

обязательствами и имеющими целью восстановить владение, пользование или распоряжение вещью либо устранить препятствия или сомнения в осуществлении этих правомочий. М.М. Агарков называл их внедоговорными, вещными. Гражданское законодательство к ним прямо относит истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск) и требование об устранении нарушения права не связанного с лишением владения (негаторный иск). Однако следует заметить, что система защиты вещных прав на жилые помещения не ограничивается возможностью применения указанных способов и их субъекты вправе использовать иные способы защиты как предусмотренные ст. 12 ГК РФ и ст. 11 ЖК РФ, так и не названные в них, но предусмотренные законом. Вместе с тем, выбор способа защиты возможен в соответствии со спецификой защищаемого права и характером нарушения, только когда в специальных нормах нет указаний на конкретные способы защиты. Этому правилу не противоречит то обстоятельство, что в гражданском праве нередки случаи, когда одновременно допускается несколько различных способов защиты гражданских прав³¹.

Особого внимания заслуживает ст. 305 ГК РФ расположенная в гл. 20 ГК РФ под названием «Защита права собственности и других вещных прав», которая упоминает о защите прав владельцев, не являющихся собственниками, в отличие от остальных статей, речь в которых идет только о защите права собственности. Большинство авторов современных учебников, комментариев к законам и монографических исследований придерживаются мнения о распространении вещно-правовой защиты на всех титульных владельцев чужого имущества. Наряду с этим в юридической науке встречается и более узкое толкование данного правила, где лицами, наделенными правом предъявления вещных исков против всех третьих лиц, а также против собственника признают лишь обладателей ограниченных вещных прав. Подобная ситуация, как представляется, с очевидностью

³¹Слободян С.А. О предоставлении права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа: сравнительный анализ законодательств России и Украины // Юрист. 2016. № 10. С. 47-50.

свидетельствует о законодательном допущении необоснованной конкуренции между вещно-правовыми и обязательственными способами защиты.

На мой взгляд действующее отечественное законодательство не должно допускать конкуренции исков. Вследствие этого, в целях оптимизации действующего законодательства применительно к защите вещных прав представляется обоснованным в законе закрепить следующее правило: «при наличии между сторонами договорных обязательственных отношений по поводу спорного имущества стороны могут воспользоваться только обязательно-правовыми средствами защиты; в отсутствие договорных обязательственных отношений с нарушителем лицо вправе предъявить лишь так называемые внедоговорные способы защиты».

К внедоговорным вещно-правовым способам защиты необходимо отнести:

- иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск);

- иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения (негаторный иск);

К внедоговорным обязательно-правовым способам защиты вещных прав на жилые помещения следует отнести:

- требования о возмещении убытков;

- требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки;

- так называемые публично-правовые способы защиты ;

К иным внедоговорным способам защиты вещных прав на жилые помещения полагаю можно отнести:

- иск о признании права;

- способы самозащиты права.

При этом, принимая во внимание, специфику вещно-правовых средств защиты, субъектами предъявления виндикационного и негаторного исков следует признать только собственника и обладателей ограничен-

ных вещных нрав. В этой связи, в целях устранения юридической неопределенности наиболее обоснованным представляется изъять ст. 305 из ГК РФ, а п. 4 ст. 216 ГК РФ изложить в следующей редакции: «При нарушении вещного права лица, не являющегося собственником соответствующего имущества, право подлежит защите в порядке, предусмотренном статьями 301-304 настоящего кодекса».

В рамках дайной работы я не ставлю себе цель рассматривать все возможные гражданско-правовые способы, предусмотренные нашим законодательством для защиты вещных прав на жилые помещения, в силу того, что это практически невозможно. Поэтому я постараюсь указать на некоторые из них.

Итак, наиболее распространенный вид вещно-правовой защиты права собственности на жилое помещение - виндикационный иск. Применительно к жилью виндикация - это право требования невладельца собственника как владеющему несобственнику о возврате конкретного жилого помещения. В соответствии с действующим законодательством право на предъявление виндикационного иска может быть реализовано при соблюдении ряда условий. Прежде всего, истцу необходимо доказать наличие у него на истребуемое жилое помещение права собственности или иного вещного права. На момент предъявления иска он должен быть лишен фактического владения им. Необходимо, чтобы данное жилое помещение к моменту предъявления требований и рассмотрения спора, сохранилось в натуре и находилось в фактическом владении лица, обладающему им без надлежащего правового основания либо по порочному основанию. Важно, что жилое помещение, подвергшееся существенным изменениям площади, этажности, перепланировке с заменой несущих конструкций и т.д., как правило, не признается сохранившимся в натуре.

Незаконным владельцем в данном случае может быть недобросовестный приобретатель как лицо, совершившее противоправные действия для приобретения жилого помещения (незаконный отчуждатель), так и лицо, которое при приобретении его знало или должно было знать об отсутствии

у отчуждателя права на это отчуждение, и добросовестный приобретатель как лицо, которое получило имущество от неуправомоченного отчуждателя действуя добросовестно, не зная о нарушении прав собственника и об объективной противоправности своего деяния. Важнейшей предпосылкой предъявления виндикационного иска, как уже было обозначено, является отсутствие между истцом и ответчиком обязательственных отношений по поводу спорного жилого помещения (п. 23 Постановления Пленума ВАС РФ №8). Предъявления виндикационного иска возможно в рамках общего срока исковой давности составляющего 3 года.

Деление незаконных владельцев на добросовестных и недобросовестных имеет важное значение, так как обуславливает применение различных гражданско-правовых мер воздействия при решении судьбы жилого помещения. Так, согласно ч. 1 ст. 303 ГК РФ от недобросовестного приобретателя собственник во всех случаях вправе истребовать свое жилое помещение.

Сложнее обстоит дело с добросовестным приобретателем, который приобрел имущество по возмездной сделке у лица, не имевшего права его отчуждать, где иск об истребовании имущества может быть удовлетворен лишь в случаях, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Добросовестным фактический владелец признается тогда, когда он не знал и не мог знать о том, что лицо, у которого приобреталось жилое помещение, не имело право на его отчуждение. Как указал в своем Постановлении от 21.04. 2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.М. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой, и В.М. Ширяева» Конституционный суд РФ, «...добросовестное приобретение в смысле ст. 302 ГК РФ возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело право отчуждать это имущество...»³².

³² Щенникова Л.В. Вещное право: учебное пособие– Пермь: Изд-во «Пермского университета», 2011. с.284.

То, что жилое помещение как недвижимое имущество в силу его естественных свойств невозможно похитить и утратить, не вызывает сомнения. Но в связи со сложившейся на сегодняшний день ситуацией на рынке недвижимости, вследствие появления и распространения различных видов мошенничества, случаи выбытия жилого помещения из владения собственника либо лица, которому собственник передал его во владение, помимо их воли путем отчуждения с помощью фиктивных документов, продажа жилого помещения законными представителями несовершеннолетнего вопреки его интересам, незаконного заселения или незаконного препятствования собственнику в осуществлении им права владения и т.п. встречаются достаточно часто. Важно отметить, что вопреки утверждениям некоторых авторов, действующее законодательство не связывает возможность истребования имущества лишь с таким поведением собственника, которое нельзя поставить ему в вину. Если, например, вещь выбывает из владения собственника по его личной неосмотрительности, но все же вопреки его воле, она все равно может быть виндигирована.

В последнее время в литературе все чаще высказываются предложения об изменении ст. 302 ГК РФ, предусматривающие возможность истребования собственником от добросовестного приобретателя, добросовестность которого основана на данных, Единого государственного реестра прав, недвижимого имущества, приобретенного возмездно, с возмещением последнему понесенного ущерба в соответствии с системой государственного гарантирования. Практическая реализация указанного положения существенно нарушит права собственников и иных обладателей вещных прав, так как компенсация какая бы она не была не восполнит утрату ими жилого помещения. Кроме того, степень достоверности записей в Едином государственном реестре прав в России является дискуссионной.

Таким образом, изъятие спорного жилого помещения у добросовестного возмездного приобретателя возможно только тогда, когда отсутствовала воля первоначального собственника на его отчуждение.

Обладатели вещных прав на жилые помещения согласно ст. 304 ГК РФ могут защищать их путем предъявления в суд требований об устранении всяких нарушений этих прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (негаторный иск). Особенность данного вида вещно-правовой защиты в том, что требование об устранении нарушений может быть заявлено пока длится правонарушение или не ликвидированы его последствия. С прекращением правонарушения помехи в осуществлении обладателем вещных прав его правомочий устраняются, а потому и основания для предъявления иска отпадают. В этой связи негаторный иск не подлежит действию исковой давности. Вместе с тем, при нанесении нарушением вещных прав имущественного ущерба их обладатель вправе требовать его возмещения в обязательственно-правовом порядке³³.

Норма ст. 304 ГК РФ сформулирована достаточно широко, предоставляя возможность защищаться от всех нарушений, не связанных с лишением владения. К этим нарушениям в первую очередь следует отнести противоправные действия или бездействия третьих лиц создающих препятствия собственнику или обладателям ограниченных вещных прав в осуществлении правомочий пользования жилым помещением. Например, использование гражданами в многоквартирных домах общих коридоров, лестничных площадок для хранения личных вещей может затруднять пользование жилыми помещениями иных граждан, обслуживающих организаций по использованию объектов общего пользования для обеспечения их эксплуатации.

Возможны случаи создания препятствий и в осуществлении правомочия распоряжения. Например, когда при аресте имущества должника в опись включается жилое помещение, принадлежащее другому лицу, которое лишается возможности распоряжаться им в виду возложенных ограничений. Средством защиты в данном случае выступает иск об освобождении имуще-

³³Слободян С.А. О предоставлении права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа: сравнительный анализ законодательств России и Украины // Юрист. 2016. № 10. С. 47-50.

ства от ареста (об исключении имущества из описи), существо требований которых заключается в устранении препятствий в распоряжении имуществом обладателя вещного права, являющийся с точки зрения своей материально-правовой сущности негативным иском.

Возможность собственника (иного обладателя вещного права) использовать иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки в качестве внедоговорного средства защиты права собственности и иных вещных прав па жилые помещения в юридической литературе оценивается неоднозначно. Так К.И. Скловский, Г.А. Гаджиев и ряд других ученых считают, что если собственник не участвовал в сделке, обеспечивающей переход его имущества к фактическому владельцу, может восстановить свое нарушенное право только с помощью виндикации. К такому же, в сущности, выводу приходит научно-консультативный совет при Федеральном арбитражном суде Северо-Западного округа, указывая, что «в качестве заинтересованных лиц, которые в соответствии с и. 2 ст. 166 ГК РФ могут заявлять иски о применении последствий недействительности ничтожной сделки, должны рассматриваться лица, которые непосредственно участвовали в совершении сделки, и иные лица, имущественные интересы которых будут непосредственно восстановлены в результате применения последствий недействительности этой сделки», что свидетельствует о понимании под «иными лицами» только правопреемников сторон недействительной сделки. На мой взгляд, буквальное толкование абз. 2 п. 2 ст. 166 ГК РФ и отсутствие на сегодняшний день каких-либо законодательных уточнений данной нормы, приводит к выводу, о возможности предъявления требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки любым заинтересованным лицом, в том числе и собственником, не выступающим стороной в ничтожной сделки.

Иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки имеет важное практическое значение для защиты вещных прав па жилые помещения вследствие того, что предоставляет возможность собственнику

(иному обладателю вещного права) вернуть себе незаконно отчужденное у него жилое помещение от незаконного приобретателя в натуре.

Если первоначально положения ст. 167 ГК РФ были ничем не ограничены и собственник мог истребовать принадлежащее ему жилое помещения во всех случаях, то на сегодняшний день согласно Постановлению Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 года № 6-П бывший собственник не располагает таким средством защиты своего права, как применение двухсторонней реституции к добросовестному возмездному приобретателю имущества. Представляется подобное законодательное решение вполне способствует обеспечению баланса законных интересов собственника и добросовестного приобретателя³⁴.

Не менее важными способами защиты вещных прав на жилые помещения являются так называемые «публично-правовые способы», а именно, исковые требования о признании недействительным полностью или частично акта государственного органа или органа местного самоуправления, а также, о неприменении судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону, которые в последнее время получают все большее распространение. Основанием для принятия решения о признании акта государственного органа или органа местного самоуправления недействительным является одновременное наличие двух условий: несоответствие акта закону или иному правовому акту (т.е. его незаконность) и нарушение указанным актом конкретных вещных прав на жилые помещения. При этом к указанному способу защиты могут прибегать не только лица, которым этот акт адресован, но и иные лица в случае нарушения этим актом их прав. При этом в судебной практике неоднократно возникал вопрос о совместимости указанных способов защиты, который правоприменительной деятельностью судов в различное время разрешался по-разному.

³⁴Слободян С.А. О предоставлении права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа: сравнительный анализ законодательств России и Украины // Юрист. 2016. № 10. С. 47-50.

Так, Постановление Президиума ФАС РФ отменило решение арбитражного суда об отказе в иске о взыскании денежной суммы основанное на нарушении действующего законодательства по мотиву того, что на день разрешения спора решение налогового органа не оспорено и в установленном порядке не признано недействительным.

Что касается решений общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов жилищного кооператива, правления жилищного кооператива, должностных лиц товариществ собственников жилья и т.д., то они хотя и могут затрагивать вещные права на жилые помещения, но не являются актами государственных органов или органов местного самоуправления. Вследствие чего, при их обжаловании обладатели вещных прав на жилые помещения вправе использовать иные способы защиты, в частности, обращение в суд с иском о пресечении действий, нарушающих указанные права, либо о восстановлении первоначального положения.

Возмещение убытков, традиционно воспринимаемое как мера ответственности, является также и мерой защиты, так как в случае недостаточности или невозможности применения иных мер служит защите права собственности и иных вещных прав, в отличие от ранее действовавшего ГК, где указанная норма была характерна исключительно для обязательств.

Тем самым следует констатировать факт придания действующим законодательством возмещению убытков характера универсального способа защиты гражданских прав.

Примерами могут служить возмещение собственнику вреда при сносе жилых строений, компенсация утраченных благ собственнику сносимого жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, признание сделки недействительной и как следствие невозможность применения реституции и т.д. Таким образом, возмещение убытков может выступать способом защиты вещных прав на жилые помещения как самостоятельно, так и совместно с другими исками только при условии их нарушения не связанного с прекращением.

В качестве особенности возмещения убытков следует отметить удовлетворение имущественного интереса потерпевшего обладателя вещного права посредством денежной компенсации понесенных им имущественных потерь. При этом такая компенсация может выражаться: в возмещении расходов, которые лицо уже реально произвело для восстановления нарушенного вещного права, в случае подтверждения необходимости обоснованными расчетами и доказательствами - расходов, которые будут им еще произведены для восстановления нарушенного права, а в случае повреждения жилого помещения - еще и в возмещении расходов и а его восстановление.

Решение об удовлетворении требований о возмещении убытков может быть принято судом только при одновременном наличии следующих условий: наличии убытков, противоправного деяния (действия или бездействия) причинителя вреда, причинной связи между противоправным деянием и наступившими последствиями, и конечно же вины причинителя убытков. При этом их возмещение может быть возложено в отличие от общего правила в случаях прямо предусмотренных законом не на причинителя убытков, а на иное лицо, ответственное по закону за их причинение.

Одним из исков, направленных на защиту вещных прав на жилые помещения, является иск о признании права. Несмотря на то, что отечественной судебной практике это притязание известно еще с XIX в. его особенности и правовая природа до сих пор являются дискуссионными.

Так, большинство авторов считают, что российское гражданское право никакого самостоятельного иска о признании права не знает, а требование о признании вещных прав, по их мнению, выступает в качестве одного из притязаний в составе виндикационного или негаторного исков. Другие рассматривают его в качестве самостоятельного вещно-правового требования. Как представляется, ни одна из изложенных позиций не может считаться правильной. В первую очередь закон в главе 20 ГК РФ, непосредственно посвященной защите вещных прав, отдельно не упоминает об иске о признании права, рассматривая его как обязательное условие предъявления исковых требований. В то же время законодатель в ч. 3 ст. 222 ГК РФ признает

за застройщиком либо собственником земельного участка, занятого постройкой, при наличии определенных условий, право требовать признания за ними в судебном порядке права собственности на возведенный жилой дом. Возможность предъявления иска о признании права стороной в обязательственном отношении не свидетельствует о обязательственно-правовой природы данного иска. Таким образом, иск о признании вещного права следует признать иным способом защиты способным выступать как самостоятельным иском, так и необходимым элементом комплексных исков для дальнейшего применения способов защиты прав³⁵.

Необходимым условием удовлетворения иска о признании вещного права па жилое помещение служит подтверждение истцом своих прав на него. Это может вытекать из предоставленных им правоустанавливающих документов, свидетельских показаний и иных доказательств, подтверждающих принадлежность истцу спорного жилого помещения. В литературе неоднократно высказывалось предложение о закреплении презумпции правомерности фактического владения, которая на наш взгляд вполне обоснованно не отражена в законе.

Отдельного внимания заслуживает вопрос о применении к этому иску исковой давности, так как законодатель четко не прописывает данное правило. Одни ученые выступают за применение общих сроков исковой давности к искам о признании права (как собственности, так и иных вещных прав) ссылаясь на тот факт, что гражданское законодательство никогда не включало их в число исков, па которые не распространяется исковая давность. Подобного понимания законодательства придерживается и современная судебная практика. Например, согласно Постановлению ФАС ВСО от 23 января 2016 г. N А10-3418/16-3-Ф02-2804/00-С2 решение суда о признании наличия у истца права собственности на спорное имущество подлежит отмене по причине не применения им срока исковой давности,

³⁵Слободян С.А. О предоставлении права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа: сравнительный анализ законодательств России и Украины // Юрист. 2016. №10. С. 47-50.

о котором заявил ответчик в соответствии со ст. 199 ГК Российской Федерации.

Другие В.М. Гордон, М.А. Гурвич, Е.А. Крашенинников, А.П. Сергееввысказываясь в пользу неприменимости исковой давности, приводят положения о том, что: иски о признании защищают не нарушенное право, а оспоренное; в исках о признании отсутствует морально- правовое притязание к ответчику, которое и погашается истечением исковой давности.

На мой взгляд второй подход применительно к искам о признании права собственности или иных вещных прав на жилые помещения является наиболее правильным и научно обоснованным. Ведь суд, основная задача которого по искам о признании права состоит в подтверждении наличия или отсутствия права отказывая в их удовлетворении по причине пропуска срока исковой давности фактически отказывает в признании за истцом права собственности на жилое помещение, возникновение которого закон связывает с государственной регистрацией, осуществить которую в сложившейся ситуации не представляется возможным. Кроме того, подобный отказ навсегда выведет конкретное жилое помещение из гражданского оборота, чего нельзя допустить. В целях устранения юридической неопределенности обоснованным представляется внести в ст. 208 ГК РФ, помимо уже обозначенных, иск о признании права³⁶.

В заключении следует отметить, что названные внедоговорные способы защиты не исчерпывают всего многообразия способов, поскольку любое законоположение, служащее цели охранения прав и интересов лиц от посягательств и применимое для защиты вещных прав, может считаться способом их защиты в силу открытости перечня ст. 12 ГК РФ и вытекающей из ст. 1 ГК РФ возможности выбора обладателем вещного права как субъектом гражданских прав любого способа защиты нарушенного права. Более того, возможны различного рода сочетания и варьирования предъявляемых

³⁶Постановление Федерального Арбитражного Суда Восточно-сибирского округа от 23.01.2016 г. № А10-3418/16-3-Ф02-2804/00-С2 // Официально опубликовано не было

требований. Тем не менее, при выборе способа защиты вещных прав на жилые помещения, считаю необходимым строго соблюдать следующую схему:

- при наличии у обладателя вещного права договорных отношений по поводу спорного имущества с нарушителем оп вправе применять только договорные обязательственно-правовые средства защиты.

- в отсутствие договорных обязательств с нарушителем обладатель вещного права вправе предъявлять лишь вещно-правовые иски и только при наличии обстоятельств подтвержденных судом о невозможности их использования или в случаи отказа в их удовлетворении вправе воспользоваться внедоговорными обязательственно-правовыми или иными внедоговорными способами защиты.

2 ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1 Система ограниченных вещных прав на жилые помещения и их особенности

По действующему российскому законодательству к числу ограниченных вещных прав на жилые помещения могут быть отнесены права членов семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК РФ; ст. 31 ЖК РФ) и право пожизненного пользования жилым помещением, возникающее у гражданина на основании договора (в частности в соответствии со ст. 602 ГК РФ) или завещательного отказа (ст.1137 ГК РФ; ст. 33ЖК РФ).

Что касается первой из названных выше разновидностей ограниченных вещных прав, то в соответствии со ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, в том числе от собственника помещения. При этом дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по вытекающим из пользования жилым помещением обязательствам.

В то же время следует заметить, что , согласно предусмотренной действующим законодательством норме, переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу по общему правилу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника если иное не установлено законом. Ранее же, до внесения соответствующих изменений в ГК РФ в 2004 г., переход права собственности на жилое помещение по общему правилу не являлся основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

Если же в жилом помещении проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства) и если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, отчуждение такого жилого помещения допускается только с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК РФ). Замечу, что указанный пункт, согласно Постановлению Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 г. № 13-П, признан не соответствующим Конституции РФ в части, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника данного жилого помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование – по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой, – не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффективную государственную, в том числе судебную, защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, при том, однако, что такая сделка – вопреки установленным законом обязанностям родителей – нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.

Право проживать в жилом помещении, принадлежащем на праве собственности другому лицу, может возникнуть из договора и завещательного отказа. В первом случае право возникает из договора купли-продажи жилого дома под условием пожизненного содержания с иждивением (ст. 602 ГК РФ), однако содержание данного права определено законом, а не договором. И как справедливо отмечает Е.А. Суханов, «нет никаких препятствий для при-

знания вещного характера правоотчуждателя (продавца) жилого дома, сохраняющего за собой пожизненное право пользования одним или несколькими помещениями в нем (независимо от возможной в будущем смены собственника)»).

Во втором случае, когда право пользования жилым помещением возникает в силу завещательного отказа, оно представляет собой ограниченное вещное право в отношении жилого помещения, переходящего по наследству в собственность другого лица. При этом отказополучатель осуществляет принадлежащее ему в силу завещательного отказа право самостоятельно и не нуждается в помощи третьих лиц. Реализует свои правомочия в отношении жилого помещения отказополучатель в соответствии с законом и завещанием, в котором и предусмотрен завещательный отказ. По мнению И.Е.Емелькина, данное право отказополучателя представляет собой ограниченное вещное право, обладающее всеми признаками вещных прав: оно связано с вещью, противостоит неограниченному кругу пассивно обязанных лиц, имеет абсолютную защиту и, наконец, «следует» за вещью³⁷.

Если рассматривать ограниченные вещные права на жилые помещения в свете ожидаемых изменений ГК РФ, то разработчики документа предлагающие включить в отечественную систему вещных прав такой вещно-правовой институт, как узуфрукт (право личного пользования), а также предусмотреть в ст. 298.3 ГК РФ правило о том, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на праве социального пользования.

В документе оговаривается, что социальное пользование в отношении жилого помещения возникает на основании закона в силу совместного проживания с собственником жилого помещения. При этом устанавливается такое пользование исключительно в пользу лиц, которые прожива-

³⁷Емелькина И.А. Вещные права па жилые и нежилые помещения: приобретение и защита : учебное пособие. М. : Юрист, 2013. с.173.

ют совместно с собственником жилого помещения и, в соответствии с семейным законодательством, имеют право требовать от этого собственника уплаты алиментов (ст. 302.6).

Ограниченные вещные права на жилые помещения характеризуются рядом особенностей: во-первых, это особый объект гражданских прав - жилое помещение; во-вторых, субъектом таких прав могут быть только граждане (физические лица); в-третьих, определенная специфика содержания и особенности осуществления прав их обладателями.

Первая особенность обусловлена тем, что жилое помещение, которое выступает в данном случае объектом вещного права, - особый объект гражданских прав, прежде всего, в связи с предъявляемыми к нему законодателем требованиями.

Вторая особенность ограниченных вещных прав на жилые помещения касается субъектного состава, ибо обладателями таких прав могут быть исключительно граждане. Гражданин, не будучи собственником жилого помещения, в силу ограниченного вещного права получает возможность использовать жилое помещение для личного проживания.

Прежде всего, это касается членов семьи собственника жилого помещения, которым соответствующее право предоставлено на основании ст. 292 ГК РФ и ст. 31 ЖК РФ. Замечу, что круг субъектов данного права обозначен в законе достаточно широко. К членам семьи собственника действующее жилищное законодательство относит супруга собственника жилого помещения, их детей и родителей. В то же время закон допускает, что членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны и другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях - и иные лица при условии, что они вселены собственником в качестве членов своей семьи (п. 1 ст. 31 ЖК РФ). Кроме того, в определенных случаях могут сохранять право пользования жилым помещением и бывшие члены семьи, прекратившие семейные отношения с собственником жилого помещения.

Обладателями права пользования жилым помещением в силу договора и завещательного отказа опять же могут быть только граждане.

Третья особенность вытекает из содержания и порядка осуществления права пользования жилым помещением субъектами ограниченных вещных прав.

Содержание вещного права традиционно составляют правомочия владения, пользования и распоряжения. Однако реальные возможности обладателя ограниченного вещного права на жилое помещение весьма ограничены.

Содержание вещного права на жилое помещение определено законом, и в первую очередь осуществление принадлежащих субъекту правомочий возможно строго в соответствии с назначением жилого помещения, т.е. для проживания в нем.

Главное правомочие в составе ограниченного вещного права на жилое помещение - правомочие пользования, объем которого практически тот же, что и у собственника жилого помещения, ибо любой пользователь ограничен в своих правах целью проживания в таком помещении. Тем не менее, возможностей у субъекта ограниченного вещного права при реализации правомочия пользования несколько меньше, поскольку, в отличие от собственника жилого помещения, он не может использовать жилое помещение в иных, нежели проживание, целях, в частности, для осуществления профессиональной и индивидуальной предпринимательской деятельности (п. 2 ст. 17 ЖК РФ).

Правомочия владения у субъектов ограниченных вещных прав нет, ибо законодатель не наделяет их титулом владельца. В то же время обладатели ограниченных вещных прав могут, согласно действующему законодательству, использовать вещно-правовые способы защиты, в том числе против собственника жилого помещения. В частности, в соответствии с п. 3 ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника.

Распорядительных возможностей у субъекта ограниченного вещного права нет вовсе, в том числе он не вправе вселять в жилое помещение других лиц, включая членов своей семьи.

Таким образом, с учетом всего вышеизложенного в систему ограниченных вещных прав, в соответствии с действующим российским законодательством, входят права членов семьи собственника жилого помещения, которые в свете ожидаемых изменений в ГК РФ трансформируются в право социального пользования, и право пожизненного пользования жилым помещением, возникающее в силу договора или завещательного отказа.

2.2 Право пользования членов семьи собственника жилого помещения

Право пользования жилым помещением наряду с собственником жилого помещения принадлежит совместно проживающим с ним гражданам, в том числе членам семьи собственника этого жилого помещения. Правовая природа права пользования членов семьи собственника жилого помещения неоднократно подвергалась обсуждению в научной литературе, является дискуссионной и в настоящее время.

Действующее законодательство неоднозначно определяет природу права пользования членов семьи собственника жилого помещения. Согласно ст. 216 ГК РФ, устанавливающей перечень вещных прав, права членов семьи собственника жилого помещения к таковым не относятся. В главе 18 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» законодатель, кроме права собственности, рассматривает и права членов семьи собственника жилого помещения. Жилищный кодекс РФ также содержит раздел II «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения», в котором называет права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, в том числе и членов семьи собственника жилого помещения³⁸.

³⁸Ахметьянова З.А. Об ограниченных вещных правах на жилые помещения // ВЭПС. 2012. №3. С. 50-58.

Наука также не выработала единого подхода относительно природы права пользования членов семьи собственника жилого помещения. Большинство цивилистов, среди которых Ю. К. Толстой, Л. В. Щенникова, Л. Ю. Михеева, относят право пользования членов семьи собственника жилого помещения к категории вещных прав. Е. А. Суханов полагает, что данные права следует относить к правам сервитутного типа. Мнение о том, что такие права обладают рядом прав, присущих личным сервитутам, высказано Груздевым В. В. и Емелькиной И. А.

Интересно мнение И.Д.Кузьминой, которая, рассуждая о юридической природе права пользования граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения, и о соотношении вещных и обязательственных начал в данном праве, говорит о личном сервитуте договорного типа. Такой вывод автор делает потому, что к членам семьи собственника жилого помещения относится ограниченный круг лиц, принадлежащее бывшим членам семьи право пользования жилым помещением ограничено сроком их жизни, объем права пользования собственника жилым помещением шире того объема пользования, который предоставляется субъектам сервитутного типа³⁹.

Е.А.Останина, рассматривая правовую природу права супруга собственника жилого помещения, полагает, что право супруга собственника на его жилое помещение, возникнув изначально из договора, в дальнейшем приобретает абсолютный характер, не теряя при этом признаков обязательственного права. О вещноправовой природе прав членов семьи собственника жилого помещения свидетельствует прямое указание на него в законе, объект и субъект права, характер защиты права⁴⁰.

³⁹Кузьмина И.Д. Системообразующее значение гражданского кодекса Российской Федерации в регулировании ограниченных вещных прав в жилищной сфере // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2012. № 2 (31). С. 55-59.

⁴⁰Останина Е.А. Спорные вопросы приобретения ограниченных вещных прав на жилые помещения // Вестник ЧелГУ. 2016. № 6. С. 39-47.

По смыслу ст. 216 ГК РФ вещными являются те права, которые названы таковыми в законе. Несмотря на то, что права членов семьи собственника жилого помещения не названы вещными в ст.216 ГК РФ, они нашли свое закрепление в отдельных нормах ГК РФ и ЖК РФ.

Объектом правоотношения, возникающее между собственником и членами его семьи, является жилое помещение, которым признается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодным для постоянного проживания граждан. В соответствии со ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры и комната.

Субъектом права являются только члены семьи собственника жилого помещения. К членам семьи собственника жилого помещения относят лиц, связанных с собственником отношениями родства или свойства: его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане также могут быть признаны членами семьи собственника жилого помещения, но для этого обязательно, чтобы они были вселены собственником в качестве членов своей семьи. Закон не определяет, каким образом должно осуществляться такое признание. В научной литературе сформировалось мнение о том, что признание граждан членами семьи собственника должно осуществляться на основании постановления суда. Однако такая правовая позиция противоречит действующему законодательству. По смыслу ст. 31 ч.1 ЖК РФ другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника жилого помещения при условии, что они вселены добровольно собственником в качестве членов своей семьи на основании соглашения с ним. В связи с этим суд не может вселить указанную категорию лиц без согласия на таковое самого собственника, тем самым, ограничив принадлежащее ему право собственности. С целью конкретизации правового статуса лиц, которых собственник намерен признать

членами своей семьи, правильным представляется заключать с указанными лицами соглашения в письменной форме.

О вещном характере права членов семьи собственника жилого помещения свидетельствует также то, что члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника жилого помещения.

Члены семьи собственника жилого помещения используют жилое помещение для личного проживания в нем, они лишены права предоставления жилого помещения в пользование иным лицам. Объем права членов семьи собственника жилого помещения пользоваться этим жилым помещением установлен законом. В соответствии со ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением с собственником. Тем самым закон признает возможность заключения наряду с соглашением, по которому лицо может быть признано членом семьи собственника жилого помещения, соглашения, которым может определяться правовой статус членов семьи собственника жилого помещения.

Например, по соглашению с собственником члены его семьи могут пользоваться частью жилого помещения. Данное положение закона позволяет сделать вывод о наличии обязательственных элементов в праве пользования жилым помещением членами семьи его собственника и смешанном, вещно-правовом и обязательственном, характере правоотношения, возникающего между собственником и членами его семьи по вопросу пользования жилым помещением.

В случае возникновения спора между собственником и членами его семьи о пользовании последними жилым помещением, его разрешение осуществляется судом, поэтому пределы пользования жилым помещением членами семьи собственника этого помещения определяются и по решению суда.

Право пользования жилым помещением ограничено сроком жизни членов семьи, а также правом собственника изменить назначение помещения, перевести в нежилое, распорядиться жилым помещением, например, продать, подарить. В соответствии со ст. 292 ГК РФ в случае перехода права собственности на жилой дом или квартиру к другому собственнику право пользования членов семьи прежнего собственника жилым помещением прекращается, тем самым право членов семьи собственника жилого помещения лишено главного признака вещных прав - права следования, однако данное обстоятельство не исключает вещно-правовой природы права пользования жилым помещением членов семьи собственника жилого помещения.

Анализ данной нормы закона позволяет сделать вывод о ее несовершенстве. Буквальное толкование нормы закона свидетельствует о том, что право пользования членов семьи прежнего собственника жилым помещением прекращается в случае перехода права собственности только на жилой дом или квартиру. Не разрешенным остается вопрос о прекращении в данном случае права пользования на иные жилые помещения, определенные законом: часть жилого дома или квартиры, комнаты. В связи с этим возникает необходимость внести изменения в ч.2 ст. 292 ГК РФ, представив ее в следующей редакции: «переход права собственности на жилой дом, квартиру, часть жилого дома и квартиры, комнату к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом».

Таким образом, изложенное позволяет отнести право членов семьи собственника жилого помещения к личному сервитуту, определив его как субъективное гражданское право членов семьи собственника жилого помещения, иных лиц, признанных таковыми в установленном законом порядке, на пользование жилым помещением собственника возникающее на основе закона, соглашения с собственником жилого помещения или судебного решения, ограниченное по содержанию по сравнению с правом собственности и пользующееся абсолютной защитой.

2.3 Пользование жилым помещением, предоставляемым по завещательному отказу

Завещательный отказ - один из древнейших правовых институтов, известных еще римскому гражданскому праву. Действующее гражданское законодательство РФ при установлении завещательного отказа восприняло только одну из форм, предусмотренных римским частным правом, так называемый дамнационный легат. Согласно ст. 1137 ГК РФ завещатель может возложить на наследника обязанность передать третьему лицу (отказополучателю) право пользования вещью, находящейся в собственности наследника⁴¹.

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

Содержание права пользования жилым помещением в силу завещательного отказа, в том числе, определено в ст. 33 Жилищного кодекса РФ. Анализируя юридическую природу указанного права, считаю, что право пользования жилым помещением является вещным правом, хотя в законе таким не именуется. Ему присущи все признаки вещных прав: во-первых, оно имеет непосредственную связь с вещью, во-вторых, противостоит неограниченному кругу лиц, каждое из которых может вторгнуться в сферу действия вещного права, в третьих, обладает абсолютной защитой, в четвертых, обладает свойством следования.

Последний признак права пользования, как вещного права, определен в законе (абз. 3 п. 2 ст. 1137 ГК РФ). Действующий Жилищный кодекс

⁴¹Палшкова А.М. Завещательный отказ и отношения из него: понятие, сущность и содержание // Наследственное право. 2015. № 4. С. 70-79.

РФ право пользования жилым помещением по завещательному отказу также признает вещным (оно помещено в раздел 2 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» ЖК РФ). Вместе с тем замечу, что право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа - это ограниченное вещное право⁴².

Ограничения заключается в наличии условий, стесняющих правообладателя при осуществлении своего права. Среди них - невозможность распоряжаться имуществом по своему усмотрению, а также целевое использование имущества, предоставленного в пользование по завещательному отказу. Такой вид права предоставляется строго поименованному в завещании лицу - отказополучателю. Однако ни в ГК РФ ни в ЖК РФ нет положений, запрещающих или, напротив, допускающих проживание в жилом помещении совместно с отказополучателем членов его семьи. По этому вопросу ученые-цивилисты заняли совершенно противоположные позиции.

По мнению большинства, право пользования имеет личный характер, поэтому отказополучатель вправе пользоваться указанным помещением только для личного проживания.

Другие, напротив, допускают проживание с отказополучателем членов его семьи.

Безусловно, право пользования жилым помещением отказополучателя является личным правом, однако это не исключает возможности проживания в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, членов семьи отказополучателя, но не всех, а только тех, чье местожительство определяется местом проживания отказополучателя как родителя, опекуна или попечителя. Личный характер права пользования жилым помещением (его частью) исключает возможность перехода этого права по наследству.

⁴²Останина Е.А. Спорные вопросы приобретения ограниченных вещных прав на жилые помещения // Вестник ЧелГУ. 2016. №6. С. 39-47.

В случае смерти отказополучателя прекращает свое существование право пожизненного пользования жилым помещением. Если срок действия этого права определен конкретно (срочное право пользования), то оно прекращается по истечению указанного в завещании срока. В науке не решен вопрос о месте права пользования жилым помещением по завещательному отказу в системе вещных прав.

Некоторые ученые рассматривают его как разновидность сервитута. Однако полагаю, что право пользования жилым помещением из завещательного отказа не может быть причислено к сервитутным правам.

Система вещных прав, предусмотренная отечественным гражданским законодательством, а также цель назначения сервитута по ГК РФ не позволяют рассматривать завещательный отказ в качестве сервитута. Согласно гражданскому законодательству, целью назначения сервитута является необходимость удовлетворения нужд собственника, связанных с использованием своего имущества, которое невозможно без установления сервитута.

Напротив, целью завещательного отказа является удовлетворение потребностей обладателя ограниченного права пользования жилым помещением. Различаются эти права и по другому основанию: если стороны не достигли согласия об установлении сервитута, спор разрешается судом. Лицо вправе обратиться в суд с требованием об установлении сервитута, т.е. об установлении права ограниченного пользования.

Если наследник не предоставляет отказополучателю право пользования жилым помещением, последний может обратиться в суд только с требованием об исполнении обязательства в натуре, т.е. об исполнении обязанности предоставить право пользования жильем по завещательному отказу, а не об установлении этого права как в случае с сервитутом. Кроме того, право пользования жильем по завещательному отказу является содержанием обязательства, существующего между наследником и отказополучателем.

В сравнение - до установления сервитута обязательств по его предоставлению между сервитуарием и сервитутодателем не существовало.

На основании изложенного считаю, что право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа является самостоятельным ограниченным вещным правом на жилое помещение.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ, право собственности и иные вещные права, ограничения этих прав, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре. Право пользования жилым помещением, предоставленное по завещательному отказу, является ограничением права собственности (его обременением), соответственно оно подлежит государственной регистрации. Также, в случаях предусмотренных ГК РФ и другими федеральными законами, регистрации подлежат и иные права. ЖК РФ к таким «иным правам» относит право пользования жилым помещением, возникающее из завещательного отказа.

В соответствии с п. 3 ст. 33 ЖК РФ, гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

Таким образом, право пользования жилым помещением (его частью), возникшее на основании завещательного отказа, может быть зарегистрировано как обременение права собственности на жилое помещение, а также как самостоятельное вещное право.

В случае если право пользование отказополучателя регистрируется в качестве обременения права собственности на жилое помещение, то его регистрация должна производиться в рамках государственной регистрации права собственности наследника путем отражения соответствующей записи в III подразделе ЕГРП как обременения.

Вместе с тем, в отличие от других случаев перехода права собственности (купля-продажа, мена и пр.), возникновение права собственности у наследника на основании наследования не обусловлено государственной регистрацией. Как справедливо отмечает И.В. Мищенко, право собственности возникает

у наследника с момента открытия наследства и при этом государственная регистрация носит лишь правоподтверждающий характер.

Вполне возможна ситуация, когда наследник, приняв наследственное имущество, не обратился в соответствующие органы для регистрации своего право на недвижимость. В таком случае ЖК РФ предоставляет отказополучателю возможность, независимо от регистрации права собственности наследника, потребовать регистрации своего права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа. При регистрации права пользования жилым помещением в качестве обременения права собственности в органы осуществляющие регистрацию прав, должно быть предъявлено свидетельство о праве на наследство, в котором указано содержание завещательного отказа.

Вместе с тем в действующем законодательстве не решен вопрос о том, на основании какого документа может быть зарегистрировано право пользования отказополучателя как самостоятельное вещное право. Этот вопрос не решен и в проекте Федерального закона «О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации». Ученые предлагают включить в будущий закон норму, согласно которой отказополучателю должно выдаваться свидетельство, подтверждающее право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа.

Таким образом, полагаю, что действующее законодательство о нотариате не препятствует выдаче подобного свидетельства, поскольку перечень нотариальных действий является открытым. Государственная регистрация права пользования жилым помещением по завещательному отказу, как обременения, так и как самостоятельного права выступает в качестве гарантии защиты прав, с одной стороны - отказополучателя от неправомерных действий наследника-собственника, а с другой - третьих лиц, которые желают приобрести помещение, обремененное завещательным отказом.

2.4 Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением

Несмотря на прямое закрепление в ст. 34 ЖК РФ особого вещного права на жилое помещение, основанием которого выступает договор пожизненного содержания с иждивением, за последние десять лет единственной полноценной работой по анализу данного субъективного права остается монография М.Н. Рахваловой. Вместе с тем, несмотря на глубину и содержательную характеристику проведенного исследования, представляется, что некоторые вопросы, связанные с анализом права пользования жилым помещением получателя ренты, не были обозначены, либо не получили должной оценки и развития .

Остановлюсь в рамках данной работы на наиболее спорных и практических вопросах.

Природа субъективного права получателя ренты. Позиция законодателя на этот счет сомнений не вызывает: право получателя ренты отнесено к вещным правам, поскольку ст. 34 расположена в главе «Право собственности и иные вещные права на жилые помещения». При этом договор пожизненного содержания с иждивением (ст. 601 ГК РФ) является основанием для возникновения данного ограниченного вещного права⁴³.

Таким образом, необходимо четко понимать, что заключенный договор пожизненного содержания с иждивением, в котором предусмотрено право получателя ренты проживать в жилом помещении, порождает два вида правоотношений:

1. исключительно гражданско-правовое обязательственное правоотношение по передаче жилого помещения в собственность плательщика ренты с возложением обязанностей по выплате рентных платежей и
2. жилищное правоотношение по пользованию жилым помещением.

И если первый вид отношений в должной мере представлен в рамках ГК РФ (гл. 34), то отношение по пользованию жилым помещением гражданским законодательством не урегулировано и подчиняется ст. 34 ЖК РФ. Договор

⁴³Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой (постатейный) / отв. ред. О.П. Садиков. М. : ИН-ФРА-М, 2015. с.343.

как основание возникновения вещного права абсолютно не противоречит доктрине и является допустимым.

Именно по этому не вызывает возражений подход, предложенный в свете реформы гражданского законодательства и изложенный в Проекте федерального закона № 47538 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект).

В пункте первом статьи 302.2 Проекта прямо указывается, что основанием возникновения личного пользования может быть соглашение сторон. В качестве такого соглашения может выступить договор пожизненного содержания с иждивением, который будет являться основанием для возникновения особого вещного права – права личного пользования.

Кроме того, пользование подлежит государственной регистрации, которая будет носить порождающий характер. Однако разница с сегодняшней ситуацией и нормами Проекта проявляется в одной, на первый взгляд незначительной, но, как представляется, принципиальной детали. В проекте договор выступает лишь основанием возникновения вещного права, тогда как его содержание (права и обязанности) императивно определены законом.

Другими словами, соглашением сторон изменить права и обязанности участников отношений нельзя. В ст. 34 ЖК РФ содержится противоположная формулировка: гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением на условиях, которые предусмотрены статьей 33 настоящего Кодекса, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением.

Буквальное прочтение данной нормы позволяет утверждать, что в договоре пожизненного содержания с иждивением могут быть установлены условия пользования жилыми помещениями, другими словами – права и обязанности участников данных правоотношений. Вместе с тем в доктрине

незыблемым является подход, согласно которому содержание вещного права не может устанавливаться по соглашению сторон, содержание вещного права должно быть императивно закреплено в законе.

Сказанное позволяет утверждать, что в настоящее время, вещная природа права получателя ренты на жилое помещение не последовательна, проведена в жилищном законодательстве, а предлагаемое реформирование гражданского законодательства в этой части стоит поддержать: в ст. 34 ЖК РФ должно быть прописано содержание правомочий и обязанностей получателя ренты, а возможность изменять их соглашением сторон следует исключить⁴⁴.

Содержание права получателя ренты на жилое помещение. Отметив выше, что гражданское законодательство не регулирует право пользования, отдавая это на откуп жилищному законодательству, тем не менее, обращая внимание, что исследование норм гражданского законодательства по этому вопросу необходимо с точки зрения характеристики договора как основания возникновения указанного права.

Обозначу несколько вопросов, которые представляются мне принципиальными:

а) всегда ли получатель ренты сохраняет право проживания в жилом помещении? В ст. 602 ГК РФ устанавливаются обязанности плательщика ренты по отношению к получателю ренты: обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним; кроме того, договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

Все перечисленные обязанности устанавливаются на основании договора и их перечень не является обязательным, поскольку в статье указываются, что обязанности плательщика ренты «могут включать».

⁴⁴Ахметьянова З.А. Об ограниченных вещных правах на жилые помещения // Вестник экономики, права и социологии. 2012. № 3. С. 50-58.

Соответственно, если стороны не прописали в договоре потребность в жилище у получателя ренты, то о возникновении ограниченного вещного права пользования не может идти и речи. В договоре должна быть прямо закреплена возможность получателя ренты проживать в жилом помещении, которое ему уже не принадлежит на праве собственности. В противном случае – получатель ренты должен освободить жилое помещение, которое перешло в собственность плательщика ренты.

б) возможно ли предоставление в пользование получателю ренты иного жилого помещения?

Отсутствие запрета в гражданском законодательстве, позволяет положительно ответить на данный вопрос. Как безапелляционно указывает М.Н. Рахвалова «... плательщик ренты обязан предоставить ее получателю право пользования жилым помещением, переданным под выплату ренты, либо иным жилым помещением согласно договору»⁴⁵.

Вместе с тем без ответа остается вопрос о природе возникающего при этом права. Автор видит схожесть данного права с правами нанимателя по договору коммерческого найма, а также с членами семьи собственника, но в итоге приходит к выводу о том, что при предоставлении иного жилого помещения все равно должно возникнуть особое субъективное право, регламентированное ст. 34 ЖК РФ. Одновременно с этим, допуская ситуацию предоставления в пользование жилого помещения, не принадлежащее плательщику ренты на праве собственности.

Представляется, что подход к подобной ситуации должен быть иным.

Во-первых, плательщик ренты, на которого возлагается обязанность обеспечить получателя ренты жилищем, имеет различные правовые возможности для исполнения данной обязанности, которые следует конкретизировать в договоре. Плательщик может вселить получателя в свое жилое помещение на основании договора безвозмездного пользования (ссуды), может

⁴⁵Рахвалова М.Н. Отказополучатели и получатели ренты как субъекты жилищных правоотношений : монография. Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2016. с.174.

снимать для него жилое помещение по договору коммерческого найма (получатель ренты будет нанимателем, а обязанность оплачивать будет, возложена на плательщика ренты).

Проживание получателя ренты в ином жилом помещении только тогда будет подпадать под регулирование ст. 34 ЖК РФ, когда в договоре пожизненного содержания с иждивением будет четко указано, что плательщик ренты обязан предоставить жилое помещение именно на этом правовом основании. Безусловно, требуется детальное указание в договоре какое жилое помещение должно быть предоставлено получателю и на каких правовых основаниях.

Открытым остается вопрос о том, как будет разрешен спор, если в договоре лишь констатируется, что плательщик обязан обеспечить получателя жилым помещением, без конкретизации указанных обстоятельств.

Представляется, что в этом случае выбор способа исполнения данной обязанности будет принадлежать должнику (плательщику ренты).

в) каковы права и обязанности получателя ренты при возникновении у него ограниченного вещного права, предусмотренного ст. 34 ЖК РФ?

Как известно, и уже ранее было процитировано, ст. 34 ЖК РФ достаточно лаконична, и фактически ограничивается лишь констатацией того, что подобное вещное право существует, отсылая при этом к ненамного более подробным нормам о субъективном праве отказа-получателей. Следует, безусловно, согласиться, что указанные статьи ЖК РФ нуждаются в наполнении их конкретным содержанием.

Подробные предложения на данный счет изложены в работе М.Н Рахваловой и в частности, касаются пределов использования предоставленного жилого помещения (только для проживания) права на вселение членов своей семьи (не только несовершеннолетних, но и супругов); право на сохранение жилого помещения за получателем ренты при временном отсутствии;

обязанностей по поддержанию помещения в состоянии, пригодном для проживания⁴⁶.

И, несмотря на тот факт, что не все предложения заслуживают поддержки, соглашусь, с общим подходом, основанным на необходимости детализации в жилищном законодательстве прав и обязанностей получателя ренты как участника жилищных правоотношений. При этом замечу, что право получателя ренты обладает своими собственными особенностями и не должно полностью совпадать с правом отказа-получателя на жилое помещение.

В частности, это можно продемонстрировать при анализе возможности / невозможности получателя ренты вселять в жилое помещение членов своей семьи. Применительно к отказо-получателям такая возможность должна отсутствовать, поскольку все признают личный характер данного права.

Вместе с тем автоматический «перенос» указанного понимания на субъективное право получателя ренты не является правильным.

Обратим внимание на то обстоятельство, что Проект ГК РФ установил невозможность обладателя usufructa вселять в жилое помещение любых лиц, за исключением несовершеннолетних детей, тем самым подтвердив личный характер права проживания не только отказополучателя, но и получателя ренты.

Однако, в судебных спорах, связанных с расторжением договора ренты, нередко упоминаются члены семьи получателя ренты, что свидетельствует о том, что указанные лица проживают в жилом помещении, но их субъективное право даже не упоминается в законе, как и сама возможность для получателя ренты на подобное вселение.

Особого внимания в свете поставленного вопроса заслуживает обсуждение обязанности получателя ренты по внесению платежей за коммунальные услуги.

⁴⁶Мищенко И.В. Завещательный отказ как основание возникновения ограничений в праве частной собственности на жилье // Гражданское право. 2016. № 4. С. 23-28.

Формулировка «пользуется наравне с собственником» подразумевает не только вышерассмотренные критерии, но и следующее: дееспособные и ограниченные судом в дееспособности граждане, проживающие в жилом помещении, несут солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым

помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданами⁴⁷.

Другими словами, если в договоре обязанность по внесению коммунальных платежей не возложена на плательщика ренты, то получатель ренты обязан наравне с плательщиком ренты нести все расходы по обеспечению жилого помещения коммунальными услугами. Однако такое законодательное регулирование не соответствует духу закона.

Цель заключения договора ренты для получателя – это обеспечение поддержки для реализации права на достойный образ жизни. Абсолютно логичным выглядит следующий вопрос: а из каких средств получатель ренты будет нести ответственность по обязательствам в отношении жилого помещения, вытекающую из права пользования?

Представляется, что получатель ренты обязан производить выплаты из средств, которые предоставляются плательщиком ренты, на основании договора пожизненного содержания с иждивением. Именно поэтому суды в ситуации споров о внесении коммунальных и иных платежей достаточно часто встают на сторону получателя ренты, что объясняется в большей степени не ссылкой на законодательные акты, а завуалированным социальным неравенством.

Приведу один пример. В договоре ренты было прямо закреплено, что на плательщика ренты возложены расходы только по уплате налогов на недвижимость, ремонту, эксплуатации и содержанию квартиры, дома

⁴⁷Мищенко И.В. Завещательный отказ как основание возникновения ограничений в праве частной собственности на жилье // Гражданское право. 2016. №4. С. 23-28.

и придомовой территории. Оплата коммунальных платежей в обязанности собственника не входила. Требования производить оплату коммунальных платежей и компенсировать фактически понесенные плательщиком ренты расходы по оплате коммунальных услуг, судом удовлетворены не были.

Аргументация следующая: судебная коллегия соглашается с толкованием условий договора, приведенном в решении суда, поскольку оно соответствует положениям ст. 431 ГК РФ и привело суд к обоснованному выводу о том, что пользование Уразовой Е.И. жилым помещением в соответствии с условиями договора носит безвозмездный характер.

Вместе с тем, безвозмездность проживания никоим образом не исключает обязанностей по оплате коммунальных услуг, которыми непосредственно пользовался получатель ренты. Так, в соответствии со ст. 695 ГК РФ, регулирующей обязанности ссудополучателя по договору ссуды (безвозмездного пользования) закреплено, что ссудополучатель обязан поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на ее содержание. Несмотря на тот факт, что временные жильцы определяются в законе как лица, обладающие правом временно-го безвозмездного проживания в жилом помещении на срок до 6 месяцев, в ЖК РФ прямо закреплена обязанность по внесению коммунальных платежей за пользование ими жилым помещением (п. 12 ст. 155 ЖК РФ)⁴⁸.

Другими словами, отсутствие платы за пользование (проживание) не исключает несение обязанностей по оплате коммунальных услуг. Тем более что ЖК РФ четко разграничивает такие понятия как плата за жилое помещение и плата за коммунальные услуги. В свете вышесказанного, выглядит логичным закрепление в жилищном законодательстве указания о том, что обязанности по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных услуг должны возлагаться на плательщика ренты, если иное не установлено договором.

⁴⁸Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. Пермь: Изд-во «Пермского университета», 2011. с.284.

Прекращение права пользования жилым помещением получателем ренты. Представляется, что, как и в ситуации с правами и обязанностями участников отношений по пользованию жилыми помещениями, требуется конкретизация оснований прекращения права пользования жилым помещением получателем ренты в рамках жилищного законодательства. Виновные действия получателя ренты как участника жилищных правоотношений, которые могут стать причиной для прекращения права пользования, поименованы лишь в отношении отказополучателя в ст. 35 ЖК РФ.

При этом возможность применения этой нормы к получателю ренты выглядит проблематичной, поскольку ст. 34 ЖК РФ отсылает исключительно к ст. 33 в отношении условий пользования, но ни в отношении оснований для прекращения данного права. Кроме того, требуется введение дополнительного основания для прекращения права пользования в жилом помещении – это непроживание в нем в течение определенного периода времени (например, одного года).

Предложение рассматривать непроживание лица как основание для прекращения прав на жилое помещение обосновывалось уже не раз, однако, применительно к ренте оно может быть подкреплено дополнительными аргументами, связанными с природой данных отношений. Если скоро предоставление жилого помещения – есть обязанность в рамках заключенного договора пожизненного содержания с иждивением в целях удовлетворения потребности получателя в жилище, то непроживание в жилом помещении свидетельствует об отсутствии такой потребности, что в свою очередь, должно становиться основанием для прекращения данного права.

Проанализировав отдельные спорные вопросы, связанные с правом пользования, возникающим при заключении договора пожизненного содержания с иждивением, представляется необходимым усовершенствовать правовое регулирование данных отношений в рамках ЖК РФ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Целью данной работы было комплексное правовое исследование важнейших аспектов регулирования вещных прав на жилые помещения в России, выявлении специфики их осуществления и защиты. Кроме того, я выделил и исследовал современные проблемы в реализации указанных прав, а также в разработке и обосновании ряда теоретических выводов и практических рекомендаций, направленных на совершенствование действующего законодательства, регулирующего отношения по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Проведенное исследование позволяет сделать ряд выводов.

Нормы гражданского и жилищного законодательства, регулирующие на сегодняшний день институт права собственности на жилые помещения, несмотря на недавнее реформирование, обнаруживают ряд недостатков.

Во-первых, давать понятие жилому помещению необходимо через категорию «изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом». Во-вторых, нужно четко определить запрет собственнику на размещение в его жилом помещении не только промышленных, но и любых других производств. В-третьих, использование собственником жилого помещения в иных целях не должно исключать возможности использования его по прямому назначению, т.е. для непосредственного проживания. В-четвертых, при регулировании отношений по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением, находящемся в общей собственности, общим имуществом многоквартирного дома, наряду с гражданским, необходимо учи-

тивать жилищное законодательство, определяющее специфику указанных отношений. Считаю, что исправление недостатков, выявленных мной в процессе анализа действующего законодательства по регулированию правоотношений собственности на жилые помещения, приведет к значительной оптимизации жилищных отношений.

Обращаясь к анализу осуществления правомочия распоряжения общей совместной собственностью, отмечу, что по смыслу ст. 253 ГК РФ распоряжаться жилым помещением, состоящим в общей совместной собственности, может один из участников с согласия всех остальных, при этом договоренность между ними предполагается. Это означает, что один из супругов без ведома другого может продать общее жилое помещение или произвести иное отчуждение, даже если на самом деле договоренности нет. И только Семейный кодекс РФ в п.3 ст. 35 указывает на необходимость получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга при совершении одним супругом сделок по распоряжению недвижимостью. Считаю, что данное положение должно быть отражено в гражданском законодательстве, как необходимое условие распоряжения недвижимостью, которая находится в общей совместной собственности.

В гражданском и жилищном законодательстве содержится и общий запрет, касающийся использования жилого помещения - на размещение промышленных производств (п. 3 ст. 288 Гражданского кодекса РФ и ч. 3 ст. 17 Жилищного кодекса РФ). Однако законодатель неоднозначно закрепляет данный запрет в гражданском и жилищном законодательстве: в первом случае использует термин «жилые дома», а во втором - «жилые помещения». Буквальное толкование соответствующей нормы Жилищного кодекса РФ позволяет сделать вывод, что это требование распространяется только на жилые помещения. Но как быть, если это многоквартирный дом и в нем расположены нежилые помещения? Ведь про них законодатель ничего не говорит.

Следовательно, в расположенном в многоквартирном доме нежилом помещении промышленные производства могут быть размещены. В свою

очередь, в Гражданском кодексе РФ содержится запрет размещения промышленных производств в жилых домах. Такая неточная формулировка ч. 3 ст. 17 Жилищного кодекса РФ может привести к тому, что при условии перевода жилого помещения в нежилое размещение промышленных производств может быть признано допустимым. В связи с этим, необходимо внести соответствующее изменение в ч.3 ст. 17 Жилищного кодекса РФ, заменив слова «жилое помещение» на «жилые дома», что приведет данную норму в полное соответствие со ст. 288 Гражданского кодекса РФ и тем самым позволит избежать проблемных и коллизионных моментов в правоприменительной практике.

До сих пор дискуссионным остается вопрос о применении ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса РФ. Так, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным помещением за бывшим членом семьи не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Возникают вопросы: кого и на каком основании считать бывшим членом семьи собственника жилого помещения; во всех ли случаях родителей совершеннолетнего собственника можно считать членами его семьи; сохраняют ли родители собственника право пользования жилым помещением, если собственник стал проживать отдельно с ними; будет ли рассматриваться несовершеннолетний ребенок в качестве члена семьи собственника, если брак между родителями расторгнут, бывший супруг и ребенок собственника обладали до расторжения брака лишь правом пользования жилым помещением собственника, а после расторжения брака ребенок собственника и бывший супруг проживают с собственником отдельно и др.?

Отвечая на эти вопросы, П. В. Крашенинников и ряд других юристов высказывают следующую точку зрения: «...жена может стать бывшим членом семьи после развода. Ребенок стать «бывшим» не может». В этой связи необходимо внести соответствующие изменения в данную норму,

уточняющие, на каких из перечисленных в ч. 1 ст. 31 Жилищного кодекса РФ членов семьи собственника распространяется эта норма, а на кого - нет, что позволит устранить возникающие на практике проблемы.

Говоря об ограничении правомочий собственника жилого помещения, отмечу, что собственник жилого помещения, с одной стороны, наделен свободой в реализации правомочий владения, пользования и распоряжения, но, с другой – ограничен установленным в законодательстве пределами осуществления данного права.

При выборе способа защиты вещных прав на жилые помещения, считаю необходимым строго соблюдать следующую схему:

- при наличии у обладателя вещного права договорных отношений по поводу спорного имущества с нарушителем он вправе применять только договорные обязательно-правовые средства защиты.

- в отсутствие договорных обязательств с нарушением обладатель вещного права предъявить лишь вещно – правовые иски и только при наличии обстоятельств подтвержденных судом о невозможности их использования или в случае отказа в их удовлетворении вправе воспользоваться внедоговорным обязательно- правовым или иными внедоговорными способами защиты. Отражение данного положения в законодательстве, на мой взгляд будет, способствовать наиболее полной реализации права на защиту не только собственника, но и иных участников гражданского оборота.

Не разрешенным остается вопрос о прекращении в данном случае права пользования на иные жилые помещения, определенные законом: часть жилого дома или квартиры, комнаты. В связи с этим возникает необходимость внести изменения в ч.2 ст. 292 ГК РФ, представив ее в следующей редакции: «переход права собственности на жилой дом, квартиру, часть жилого дома и квартиры, комнату к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом».

Таким образом, изложенное позволяет отнести право членов семьи собственника жилого помещения к личному сервитуту, определив его как субъективное гражданское право членов семьи собственника жилого помещения, иных лиц, признанных таковыми в установленном законом порядке, на пользование жилым помещением собственника возникающее на основе закона, соглашения с собственником жилого помещения или судебного решения, ограниченное по содержанию по сравнению с правом собственности и пользующееся абсолютной защитой.

Право членов семьи собственника жилого помещения определяется как субъективное гражданское право членов семьи собственника жилого помещения, иных лиц, признанных таковыми в установленном законом порядке.

Государственная регистрация права пользования жилым помещением по завещательному отказу, как обременения, так и как самостоятельного права выступает в качестве гарантии защиты прав, с одной стороны - отказополучателя от неправомерных действий наследника-собственника, а с другой - третьих лиц, которые желают приобрести помещение, обремененное завещательным отказом.

Проанализировав отдельные спорные вопросы, связанные с правом пользования, возникающим при заключении договора пожизненного содержания с иждивением, представляется необходимым усовершенствовать правовое регулирование данных отношений в рамках ЖК РФ.

А именно требуется конкретизация оснований прекращения права пользования жилым помещением получателем ренты в рамках жилищного законодательства. Виновные действия получателя ренты как участника жилищных правоотношений, которые могут стать причиной для прекращения права пользования, поименованы лишь в отношении отказополучателя в ст. 35 ЖК РФ.

При этом возможность применения этой нормы к получателю ренты выглядит проблематичной, поскольку ст. 34 ЖК РФ отсылает исключительно к

ст. 33 в отношении условий пользования, но ни в отношении оснований для прекращения данного права. Кроме того, требуется введение дополнительного основания для прекращения права пользования в жилом помещении – это непроживание в нем в течение определенного периода времени (например, одного года).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (ред. от 21.07.2014) // Российская газета. – 1993. – 25 декабря.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – 5 декабря.

3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 №14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – 29 января

4 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 2005. – 5 января.

5 Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 2002. – 25 ноября.

6 Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 28.02.2018) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» / Собр. законодательства РФ. – 2006. – № 5. – ст. 546

7 Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – 25 января.

II Специальная литература

8 Алексикова, О.Е. Проблемы реализации конституционного права на жилище малоимущими и иными льготными категориями граждан в России / О.Е. Алексикова // Среднерусский вестник общественных наук. – 2015. – № 1. – С. 107-115.

9 Алексикова, О.Е. Проблемы ограничения правомочий собственника жилого помещения по российскому законодательству / О.Е. Алексикова // Среднерусский вестник общественных наук. – 2015. – № 6. – С. 44-49.

10 Ахметьянова, З.А. Об ограниченных вещных правах на жилые помещения / З.А. Ахметьянова // Вестник экономики, права и социологии. – 2012. – № 3. – С. 50-58.

11 Бумажникова, О.В. Некоторые вопросы, возникающие при применении ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации / О.В. Бумажникова // Семейное и жилищное право. – 2014. – № 3. – С. 9-12.

12 Гражданское право : учебник: в 3 т. / отв. ред. А.Г. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби, 2014. – Т. 1. – 298 с.

13 Грибанов, В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав / В.П. Грибанов. – М., 2015. – 217 с.

14 Долинская, В.В. Распоряжение собственностью: состояние и проблемы / В.В. Долинская // Закон. – 2015. – № 11. – С. 67-75.

15 Емелькина, И.А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита : учебное пособие / И.А. Емелькина. – М. : Юрист, 2013. – 173 с.

16 Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой (постатейный) / отв. ред. О.П. Садиков. – М.: ИНФРА-М, 2015. – 343 с.

17 Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (постатейный) / под ред. А.С. Жукова. – М., 2016. – 284 с.

18 Крашенинников, П.В. Развод и детские метры. Как решать жилищные вопросы, если семья распадается / П.В. Крашенинников // Новые законы и нормативные акты. – 2015. – № 18. – С. 23-29.

19 Крашенинников, В.П. Жилищное право / В.П. Крашенинников. – М. : Статут, 2015. – 317 с.

20 Кузьмина, И.Д. Системообразующее значение гражданского кодекса Российской Федерации в регулировании ограниченных вещных прав в жилищной сфере / И.Д. Кузьмина // Вестник ОмГУ. Серия. Право. – 2012. – №2 (31). – С. 55-59.

21 Литовкин, В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/ В.Н. Литовкин. – М. : ТК Велби, 2015. – 384 с.

22 Малько, А.В. Стимулы и ограничения в праве: теоретико-информационный аспект / А.В. Малько. – Саратов : Изд-во СГУ, 2013. – 127 с.

23 Мищенко, И.В. Завещательный отказ как основание возникновения ограничений в праве частной собственности на жилье / И.В. Мищенко // Гражданское право. – 2016. – №4. – С. 23-28.

24 Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малевой. – М. : Статут, 2014. – 429 с.

25 Останина, Е.А. Спорные вопросы приобретения ограниченных вещных прав на жилые помещения / Е.А. Останина // Вестник ЧелГУ. – 2016. – №6. – С. 39-47.

26 Палшкова, А.М. Завещательный отказ и отношения из него: понятие, сущность и содержание / А.М. Палшкова // Наследственное право. – 2015. – № 4. – С. 70-79.

27 Рахвалова, М.Н. Право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа / М.Н. Рахвалова // Семейное и жилищное право. – 2015. – № 2. – С. 48-58.

28 Рахвалова, М.Н. Отказополучатели и получатели ренты как субъекты жилищных правоотношений : монография / М.Н. Рахвалова. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2016. – 174 с.

29 Саморукова, Н.А. Гражданско-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество: дис. ... канд. юрид. наук / Н.А. Саморукова. – Рязань, 2005. – 187 с.

30 Сосипатрова, П.А. Особенности наследования жилых помещений / П.А. Сосипатрова // Российская юстиция. – 2012. – № 8. – С. 13-16.

31 Скловский, К.И. Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике / К.И. Скловский // Хозяйство и право. – 2015. – № 10. – С. 27-39

32 Слободян, С.А. О предоставлении права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа: сравнительный анализ законодательств России и Украины / С.А. Слободян // Юрист. – 2016. – № 10. – С. 47-50.

33 Сулова, С.И. Правовые формы жилищных отношений: дис. д-ра юрид. наук / С.И. Сулова. – М., 2015. – 218 с.

34 Суханов, Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав / Е.А. Суханов // Вестник Московского университета. Серия Право. – 2012. – № 4. – С. 22-27.

35 Формакидов, Д.А. Правовое регулирование договора безвозмездного пользования жилым помещением / Д.А. Формакидов // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2012. – № 4. – С.65-70.

36 Хлебникова, И.В. Право пользования членом семьи собственника жилого помещения: соотношение вещных и обязательственных начал / И.В. Хлебникова // Общество и право. – 2014. – № 2 (29). – С. 50-59.

37 Ходырев, П.М. Право проживания члена семьи собственника жилого помещения как ограниченное вещное право / П.М. Ходырев // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». – 2012. – № 1. – С. 78-85.

38 Хохлов, С.А. Право собственности и другие вещные права / С.А. Хохлов // Вестник ВАС РФ. – 2015. – № 8. – С. 54-59.

39 Шиндина, Н.П. Завещательный отказ / Н.П. Шиндина, Д.М. Исмагилова // Нотариальный вестник. – 2015. – № 7. – С. 55-63.

40 Шлотгауэр, М.А. Правовой статус лиц, сохраняющих право пользования жилой недвижимостью, после ее отчуждения покупателю / М.А. Шлотгауэр // Вестник ОмГУ. Серия. Право. – 2015. – № 1. – С.72-80.

41 Щенникова, Л.В. Вещное право: Учебное пособие/ Л. В. Щенникова. – Пермь: Изд-во «Пермского университета», 2011. – 284 с.

III Правоприменительная практика

42 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 1998. – № 10.

43 Постановление Федерального Арбитражного Суда Восточно-сибирского округа от 23 января 2016 г. N А10-3418/16-3-Ф02-2804/00-С2 // Официально опубликовано не было.

44 Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 9 декабря 2018 года по делу № 7-В99-17 // Официально опубликовано не было

45 Кассационное определение Саратовского областного суда. Дело № 33 – 4771/17 г. Саратов 21 сентября 2017 года // Официально опубликовано не было

46 Постановление президиума Хабаровского краевого суда № 44Г-113/2018 от 26 июля 2018 г. по делу № 2-1422/2017 // СПС «Консультант плюс»

47 Решение Благовещенского городского суда № 2-4049/2018 2-4049/2018 от 29 июня 2018 г. по делу № 2-4049/2018 // СПС «Консультант плюс»