

УДК 347.254

## НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КАК ОБЪЕКТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

©*Фарион К. Ю.*, SPIN-код: 2777-5412, ORCID: 0000-0001-8517-8745,  
Ростовский государственный экономический университет (РИНХ),  
г. Ростов-на-Дону, Россия, farion.kseniya@yandex.ru

## SOME ASPECTS OF THE RESIDENTIAL PREMISE AS THE OBJECT OF THE OWNERSHIP RIGHT

©*Farion K.*, SPIN-code: 2777-5412, ORCID: 0000-0001-8517-8745,  
Rostov State University of Economics,  
Rostov-on-Don, Russia, farion.kseniya@yandex.ru

*Аннотация.* Статья посвящена анализу норм, регламентирующих правовой статус жилого помещения как объекта права собственности, проведено исследование признаков жилого помещения, выявлены существенные отличия, проведен анализ дефиниции жилого помещения и связанных с ним понятий, рассмотрена правовая природа жилых домов блокированной застройки в тесной связи с многоквартирными жилыми домами, исследован также дискуссионный вопрос защиты права собственника в коммунальной квартире, не связанного с лишением владения.

*Abstract.* The article is devoted to the analysis of the norms regulating the legal status of a dwelling as an object of ownership, living quarters, significant differences were revealed, the analysis of the definition of living quarters and related concepts was made, the legal nature of residential buildings of the blocked building in close connection with apartment houses was examined, and the debated issue of protecting the owner's right in a communal apartment not connected with the deprivation possession.

*Ключевые слова:* жилое помещение, право собственности, жилой дом блокированной застройки, защита права собственности.

*Keywords:* residential premises, ownership, residential building of the blocked building, protection of property rights.

Согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (*далее — ЖК РФ*) жилое помещение — это «изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан» (1).

В соответствии с указанным определением жилое помещение должно соответствовать юридическим признакам, таким как, изолированность, недвижимость, пригодность для постоянного проживания.

Исходя из норм гражданского законодательства, отношения, возникающие в связи с приобретением жилого помещения, регулируются вещным и обязательственным правом. Однако жилые помещения не выступают в качестве самостоятельного объекта правоотношения, поскольку поглощаются достаточно обширной группой под названием «вещи».

Тем не менее, в 2016 году часть 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (*далее — ГК РФ*) дополнена абзацем, который гласит: «К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» (2), то есть законодатель официально признал и выделил жилые помещения как особый самостоятельный субъект.

В ЖК РФ дается классификация жилых помещений, в данной связи актуальным вопросом является проблема соотношения указанных в ст. 6 ЖК РФ понятий. Например, неясно отличие таких понятий как «структурно обособленный» и «изолированный».

Признак изолированности в жилищном законодательстве является одним из признаков правового режима жилого помещения. По гражданскому законодательству жилое помещение как объект прав должно обладать признаком изолированности при договоре найма. Другие нормы ГК РФ не содержат такого требования к жилому помещению как объекту прав.

Если признак изолированности относится к любой разновидности жилых помещений, то признак структурной обособленности соотносится с квартирой.

Дефиниция жилого помещения включает признак изолированности, но признак обособленности присутствует только в определении квартиры, при этом указанный признак именуется структурной обособленностью.

Обособление предполагает отграничение одного помещения от другого в материальном пространстве.

Вероятно, признак структурной обособленности позволяет отграничить отдельно взятую квартиру от иных квартир в многоквартирном доме. Тем не менее, указанные грани в законодательстве не очерчиваются.

Необходимо отметить, что сочетание обособленности и изолированности обязательно при поставке жилых помещений на кадастровый учет согласно Федеральному закону от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Отсутствие какого-либо из данных признаков может повлечь отказ в постановке на кадастровый учет.

Некоторые разъяснения по поводу отграничения двух рассматриваемых понятий дает правоприменительная практика.

При оспаривании решений кадастровой палаты об отказе в постановке на кадастровый учет судьи указывали (3), что помещение считается обособленным и изолированным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями (стенами, перегородками), имеет отдельный вход и не используется для доступа в иное помещение, к общему имуществу собственников помещений в здании и инженерным коммуникациям.

Таким образом, обособленность представляет собой внешний ограничитель от иных жилых помещений, тогда как изолированность не предполагает свободного доступа в другое помещение, характеризуется самостоятельным входом.

Назначение и пределы использования жилого помещения установлены ст. 17 ЖК РФ.

Основным ограничением права собственности на жилые помещения выступает их использование строго по целевому назначению, т. е. в целях личного проживания собственника либо проживания членов его семьи. Также следует отметить обязанность собственника по несению бремени содержания этого помещения, а если речь идет о квартире, то и бремени содержания общего имущества соответствующего дома, где находится квартира.

Жилое помещение будет использоваться не по назначению в случае, если цели использования такого помещения не связаны с фактическим проживанием граждан.

Например, использование собственником принадлежащего ему жилого помещения в качестве гостиницы, то есть для временного заселения посторонних граждан на возмездной основе, противоречит как п. 3 ст. 288 ГК РФ, так и п. 2 ст. 17 ЖК РФ.

Несоблюдение ограничений в отношении жилого помещения, установленных законом, может повлечь за собой административную и гражданско-правовую ответственность.

Одним из важных ограничений является недопустимость размещения в жилых помещениях промышленных производств, а также осуществления миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Исключение, предусмотренное ст. 16 ФЗ от 26.09.1997 №125-ФЗ (4), относится к некоммерческим организациям, а именно, к религиозным организациям. Религиозные обряды и богослужения могут проводиться в жилых помещениях, но только участниками религиозной группы. Также жилое помещение не может использоваться в качестве юридического адреса, что противоречило бы целевому использованию.

Налогоплательщиками налога имущество признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения.

Жилые помещения (жилой дом, квартира, комната) выступают объектами налогообложения в соответствии со ст. 401 Налогового кодекса Российской Федерации (5).

Согласно п. 2 ст. 401 НК РФ к жилым помещениям относятся также жилые строения, расположенные на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства.

В то же время, исключено из объектов налогообложения имущество, включаемое в общее имущество многоквартирного дома.

Нередко в целях получения налоговой льготы возникают споры по поводу того, что относится к общему имуществу многоквартирного дома. В случае возникновения сомнений необходимо руководствоваться Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (6). Важным признаком является принадлежность имущества на праве общей долевой собственности, поскольку, например, часть подвала, принадлежащая лицу на праве собственности на основании договора купли-продажи, не будет относиться к указанному перечню.

Одной из актуальных проблем также выступает проблема разграничения конструктивного понятия «жилище» от жилого помещения.

В конституционно-правовом смысле [1, с. 189] право граждан на жилище — это неотъемлемое право человека, включающее в себя гарантированные государством возможность получить жилище; право на неприкосновенность жилища; право на обеспечение безопасности жилища; право на свободу выбора места жительства; право на беспрепятственную реализацию гражданами своих жилищных прав.

В законодательстве нет четкой дефиниции понятия «жилище». Основные нормативно-правовые акты в сфере жилищного законодательства не содержат данного термина, что, безусловно, относится к проблемным моментам жилищного законодательства. В таких условиях получается, что Конституция Российской Федерации гарантирует право на определенный объект (жилище), легального определения которого не имеет ни один нормативно-правовой акт.

При сопоставлении вышеуказанных понятий необходимо обратить внимание на существование различных точек зрения по данному вопросу. Одна группа исследователей считает, что понятие «жилище» шире, чем понятие «жилое помещение». При этом они включают в данное понятие не только специально предназначенные для постоянного

проживания граждан помещения, но и другие, не относящиеся к таким помещениям объекты (чердаки, шалаши, сараи, дачные домики и т. д.), помимо этого, некоторые ученые причисляют к жилищу даже транспортные средства, а также помещения, предназначенные для временного проживания.

Необходимо понимать, что такого рода крайности могут создать возможности для посягательства на действительное право граждан на обеспечение жильем, закрепленное Конституцией, поскольку если к жилищу приравниваются чердаки и прочие объекты, то возникает серьезное сомнение в надлежащей реализации конституционного права граждан.

На сегодняшний день количество лиц без определенного места жительства постоянно растет, в результате чего появляются идеи о законодательном закреплении этого статуса.

Представители другого направления считают, что понятие «жилище» целесообразно отождествлять с понятием «жилое помещение», причем они должны пониматься в качестве помещений, предназначенных для постоянного проживания людей.

Необходимо согласиться с точкой зрения П. И. Седугина, который указывает, что «термин жилище означает обычно особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната, другое жилое помещение, вместе с соответствующей вспомогательной площадью (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т. п.)» [2, с. 16].

Следует отметить, что феномен «жилище» должно быть тесно связано с местом постоянного проживания человека (с местом жительства).

Советское законодательство не рассматривало жилое помещение как самостоятельный объект гражданского оборота. Жилое помещение могло выступать объектом жилищных правоотношений, что же до объекта гражданских правоотношений, то в качестве такового рассматривался многоквартирный жилой дом в целом. В современной литературе квартира рассматривается в качестве самостоятельного объекта прав. При этом многие авторы, рассматривая квартиру как объект прав, обращают также внимание на сложность такого объекта, входящего в состав дома.

Е. А. Суханов отмечает [3, с. 308], что жилые помещения — по сути составные (несамостоятельные) части недвижимых объектов (многоквартирных жилых домов), равно как нежилые помещения - составные части зданий.

Одной из проблем выступает проблема соотношения понятий «многоквартирный дом», а также «дом блокированной застройки».

Необходимо отметить, что ЖК РФ не дает дефиницию многоквартирного дома. Признаки рассматриваемого понятия содержат нормы п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. №47. Дом будет считаться многоквартирным, если присутствуют такие признаки, как: не менее 2 квартир, причем планировка дома позволяет самостоятельно выйти в помещения, предназначенные для обслуживания всего дома.

В данной связи необходимо рассмотреть правовую природу жилых домов блокированной застройки, которая характеризуется неоднозначностью и противоречивостью, что подтверждает судебная практика.

Определение жилого дома блокированной застройки содержится в Градостроительном кодексе Российской Федерации. В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ «жилые дома блокированной застройки - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без

проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования» (7).

Следует отметить, что однозначно определить правовую природу домов блокированной застройки сложно, поскольку дома характеризуются неизолированностью от мест общего пользования, а в некоторых случаях так называемая общественная территория, предназначенная для пользования всех жильцов, может и вовсе отсутствовать.

Судебная практика подтверждает (8) неоднозначность правовой природы домов блокированной застройки, в частности одним из признаков отнесения таких домов к многоквартирным является наличие мест общественного пользования.

Следовательно, тип конструкции дома определяет принадлежность указанных объектов к многоквартирным или многоквартирным домам.

Необходимо отметить, что в настоящее время Бюро технической инвентаризации учитывает каждый блок как отдельную квартиру и, соответственно, дом блокированной застройки — как многоквартирный.

Отсутствие определенности в том, является ли дом блокированной застройки многоквартирным или каждый его блок — индивидуальное здание, обуславливает следующие проблемы.

1. Лицо, приобретающее дом, заинтересовано в том, чтобы быть собственником как здания, так и земельного участка под ним. В случае если земельный участок, на котором осуществлялось строительство, находится в собственности застройщика, то из него возможен выдел участка под отдельным блоком с передачей прав покупателю, как на здание, так и на участок.

Если же земельный участок принадлежит застройщику на праве аренды, то в связи с отсутствием четкого правового регулирования возможны следующие ситуации:

— если признать, что жилой дом блокированной застройки является многоквартирным жилым домом, то в силу п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ земельный участок должен принадлежать на праве общей долевой собственности жителям всего дома и его выдел невозможен;

— если жилой дом блокированной застройки является индивидуальным жилым домом, то земельный участок может быть приобретен собственником здания в порядке, установленном ст. 36 Земельного кодекса РФ, т. е. путем выкупа у государства.

2. Отсутствие четкого различия между домом блокированной застройки как многоквартирным жилым домом и многоквартирным домом является также препятствием для применения порядка признания дома аварийным, поскольку закон предусматривает такой порядок только в отношении многоквартирных домов.

По этой же причине процедура освобождения аварийного многоквартирного дома, установленная ст. 32 ЖК РФ, не подходит для дома блокированной застройки.

Учитывая вышеизложенное, существующие неопределенности в правовом регулировании жилых домов блокированной застройки порождают проблемы в осуществлении права собственности на такие жилые помещения.

Чтобы устранить указанные противоречия, необходимо предусмотреть более четкий, подробный механизм правового регулирования с указанием конкретных отличительных признаков, как например, количество этажей, выходов, наличие территорий общего пользования и др.

Дискуссионными вопросами в научной литературе, а также не нашедшими единообразия в судебной практике являются вопросы о степени самостоятельности осуществления прав одним из участников общей собственности: приобретение и отчуждение доли, вселение иных лиц; обременение самостоятельности одного правами другого



собственника и третьих лиц; раздел, определение порядка пользования жилым помещением и другие.

Осуществление прав на жилое помещения, находящегося в общей собственности, имеет некоторые особенности по сравнению с осуществлением прав на жилое помещение, находящееся в собственности одного лица (индивидуальной).

Одним из жилых помещений, прямо регламентированных в законе, выступает комната.

По-прежнему актуальна проблема защиты прав собственников комнат в коммунальной квартире, которая возникает ввиду реализации такого жилого помещения путем продажи другому лицу без учета согласия собственников других комнат данной квартиры.

Определением (9) Конституционного Суда Российской Федерации от 6 февраля 2004 г. №135-О был закреплён самостоятельный характер комнаты в квартире как объекта права собственности, но, тем не менее, дискуссии о преимущественном праве на покупку и переводе прав покупателя на комнату продолжаются.

При разрешении таких ситуаций необходимо помнить о легально закреплённом правиле, не позволяющем отчуждать комнаты в коммунальной квартире иным лицам без соответствующего извещения о таком отчуждении других собственников комнат.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (10) разрешены некоторые проблемы защиты права собственности на жилые помещения, но остается нерешенной проблема регулирования некоторых правоотношений относительно защиты права собственника в коммунальной квартире, не связанного с лишением владения. Не решена данная проблема и Постановлением Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 г. №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (11).

Следует отметить, что в настоящее время широко распространена ситуация, когда комнаты сдаются в аренду без разрешения других собственников комнат, при этом арендаторы даже не регистрируются в указанных комнатах.

Такая ситуация носит острый характер, в связи с тем, что правоохранительные органы и суды защищают не остальных собственников, без согласия которых происходит заселение, а собственников, сдающих указанные комнаты в аренду, при этом происходит игнорирование требований гражданского законодательства.

Таким образом, с жилым помещением как объектом права собственности сопряжено множество теоретических и практических проблем, которые требуют разрешения.

#### *Источники:*

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

(2). Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ в актуальной редакции // Собрание законодательства РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

(3). Определение Верховного Суда РФ от 02.02.2018 №303-ЭС17-21942 по делу №А51-15637/2016 // СПС КонсультантПлюс.

(4). Федеральный закон «О свободе совести и религиозных объединениях» от 26.09.1997 №125-ФЗ в актуальной редакции // Собрание законодательства РФ. 1997. №39. Ст. 4465.

(5). Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. №117-ФЗ (в актуальной редакции) // Собрание законодательства РФ. 2000. №32. Ст. 3340.

(6). Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы

за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Собрание законодательства РФ. 2006. №34. Ст. 3680.

(7). Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (в актуальной редакции) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. Ст. 16.

(8). Решение Пролетарского районного суда г. Твери № 2-1922/2014 2-7/2015 2-7/2015(2-1922/2014) от 19 мая 2015 г. по делу №2-1922/2014 // СПС КонсультантПлюс.

(9). Определение Конституционного Суда РФ от 6 февраля 2004 г. №135- О // Вестник Конституционного Суда РФ. №5, 2004.

(10). Постановление Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 г. №14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного суда РФ. №9, 2009.

(11). Постановление Пленума Верховного суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вещных споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного суда РФ. №7, июль, 2010

#### *Список литературы:*

1. Матвеев Г. В., Шакирова Р. Т. Жилое помещение как объект права собственности // Вестник научных трудов «ЮРИСТЪ». 2017. С. 189-191.

2. Седугин П. И. Жилищное право. М.: НОРМА ИНФРА М., 2013. 384 с.

3. Российское гражданское право. Т. 1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е. А. Суханов. М: Статут, 2012. 958 с.

#### *References:*

1. Matveev, G. V., & Shakirova, R. T. (2017). Residential premises as an object of property rights. *Bulletin of scientific works "JURIST"*, 189-191.

2. Sedugin, P. I. (2013). Housing law. Moscow, NORMA INFRA M, 384.

3. Russian Civil Law. (2012). V. 1. The general part. Property law. The hereditary right. Intellectual rights. Personal non-property rights. Otv. ed. E. A. Sukhanov. Moscow, Statute, 958.

*Работа поступила  
в редакцию 19.07.2018 г.*

*Принята к публикации  
25.07.2018 г.*

#### *Ссылка для цитирования:*

Фарион К. Ю. Некоторые аспекты жилого помещения как объекта права собственности // Бюллетень науки и практики. 2018. Т. 4. №8. С. 279-285. Режим доступа: <http://www.bulletennauki.com/farion> (дата обращения 15.08.2018).

#### *Cite as (APA):*

Farion, K. (2018). Some aspects of the residential premise as the object of the ownership right. *Bulletin of Science and Practice*, 4(8), 279-285.