

# ТРАНСДИСЦИПЛИНАРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ В СФЕРЕ БИЗНЕСА

УДК 347.233

DOI: 10.18413/2408-9346-2015-1-3-45-51

*Горячева Е.В.*

## **СОДЕРЖАНИЕ** **ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛИЩЕ:** **ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПОДХОДЫ** **В КАЗАХСТАНЕ И РОССИИ**

**Горячева Елена Васильевна**, *Директор Центра международных программ и проектов Карагандинского экономического университета, кандидат юридических наук, доцент,*  
Карагандинский экономический университет Казпотребсоюза  
ул. Академическая, 9, г. Караганда, 100009, Казахстан  
*E-mail: gevhome@yandex.ru*

## Аннотация

В условиях тесной интеграции стран Таможенного Союза возникает все больше вопросов соотношения законодательства этих стран, в том числе и в регулировании отношений собственности. Право собственности на жилище во многом совпадает по своему содержанию с правом собственности на другое недвижимое имущество, но в то же время отличается определенной спецификой, вытекающей из особого значения жилища в удовлетворении жизненных потребностей каждого человека. В частности, жилищное законодательство содержит более детализированные предписания по сравнению с общегражданскими нормами о собственности. Автор рассматривает понятие права собственности на жилое помещение, содержание права собственности на жилище в законодательстве Казахстана и России, сходства и отличия в законодательной регламентации данных отношений в обеих странах.

**Ключевые слова:** собственность, правомочия, осуществление права собственности.

# THE PROBLEMS OF TRAINING FOR THE SERVICES SECTOR

UDC 347.233

DOI: 10.18413/2408-9346-2015-1-3-45-51

*Goryacheva Y.V.*

## THE NATURE OF THE RIGHT TO HOUSING: LEGISLATIVE APPROACHES IN KAZAKHSTAN AND RUSSIA

**Goryacheva Yelena Vasilievna,***Director of the Center for International Programs and Projects of Karaganda,**PhD in Legal Sciences, Associate Professor*

Karaganda Economic University of Kazpotrebsoyuz

9, Academicheskaya St., Karaganda, 100009, Kazakhstan

*E-mail: gevhome@yandex.ru*

### АБСТРАКТ

In the conditions of close coordination of the countries of the Customs Union, more and more questions of legislation correlation of these countries arise, including the questions of regulating the ownership relations. The nature of the right to housing largely coincides with the title to other immovable property, but at the same time, it differs in its particular specificity, resulting from the special importance of housing in meeting the vital needs of every person. In particular, the housing legislation contains more detailed regulations compared with general civil norms of ownership. The author examines the concept of the title to residential property, the nature of the right to housing in the legislation of Kazakhstan and Russia, and the similarities and differences in the legislative regulation of these relations in both countries..

**Keywords:** property; legal authority; effectuation of right of ownership.

Несмотря на широкий спектр научных направлений исследования собственности, отношения собственности всегда были и остаются в сфере регулирования ГК (понятие, содержание, основания возникновения и прекращения права). Особенности осуществления права собственности и иных вещных прав на жилище регулируются жилищным законодательством.

Право собственности является основополагающим в числе вещных прав. При этом в науке гражданского права на сегодня не существует определения понятия права собственности, которое бы в полной мере отражало сущность данной правовой категории, нет единства взглядов относительно содержания права собственности.

Относительно понятия права собственности в литературе сегодня существует две основные точки зрения. Одни авторы определяют право собственности через триаду полномочий собственника. Так, Ю.К. Толстой рассматривает право собственности как систему «правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежащей ему вещь по усмотрению собственника и в его интересах, а также по устранению вмешательства всех третьих лиц в сферу его хозяйственного господства [1].

Другие авторы, например, Скловский К.И. считают, что определение права собственности посредством любого перечня – это знак ограничения права [3]. По мнению Власовой М.В. право собственности как правовая категория в современной цивилистике определяется как абсолютное право, так как собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества по своему усмотрению любые действия, которые не исчерпываются триадой правомочий и не противоречат законодательству [2].

Специфика отношений владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями заставляет всерьез задуматься о необходимости выработки законодательного определения права собственности на жилое помещение.

В упрощенном виде абсолютное субъективное право собственности на жилое помещение как сложную недвижимую вещь в литературе определяют как непосредственное отношение лица к объекту материального мира,

введенному в гражданский оборот (вещи) [4].

Однако такая формулировка, при всей ее привлекательности, не дает полного и точного представления о предпосылках возникновения права собственности на жилое помещение, о его содержании и закреплении, публичном признании за определенным субъектом. В связи с этим, представляется оправданным обратить внимание на необходимость определения понятия права собственности на жилище.

Во-первых, определение права собственности на жилое помещение, как объект недвижимости, должно иметь существенные отличия от общепринятого классического определения собственности, которое выделяет обеспеченную правом возможность полного хозяйственного господства и самостоятельного определения направлений пользования. Так, например, абсолютное господство субъекта права собственности над жилым помещением представляется также проблематичным в силу закрепления в законодательстве имущественных прав членов семьи собственника. По существу, право собственности на жилое помещение, равно как и право собственности на любой объект недвижимости, не может осуществляться вне комплекса правовых ограничений.

Кроме того, в сфере отношений собственности на жилище существует ряд отношений, не урегулированных правом, например, отношения между гражданином – собственником жилого помещения и проживающими с ним гражданами не на основе договора, а на основе личных, но не родственных, отношений. В отношениях, складывающихся при осуществлении гражданами правомочий владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, наряду с собственниками жилья в целом ряде случаев выступают лица, имеющие самостоятельное право на данное жилище. Так, в жилищном законодательстве существует специфика правового положения бывших членов семьи собственника жилища.

Согласно абз. 2 п.1 ст.22 Закона РК «О жилищных отношениях» в случае прекращения семейных отношений с собственником бывшие члены семьи могут пользоваться жилищем на правах нанимателя без указания срока найма, если иное не предусмотрено письменным соглашением с собственником жилища. При этом бывшие члены семьи обязаны при-

нимать участие в расходах по содержанию жилища и оплате коммунальных услуг.

В РФ вопрос о правах бывших членов семьи собственника жилого помещения получил иное решение. В соответствии с ч. 4 ст. 31 Жилищного Кодекса РФ бывшие члены семьи собственника, как правило, не сохраняют права пользования жилым помещением.

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. Вместе с тем, 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», по мнению законодателя, 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.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается (ч. 5 ст. 31 Жилищного Кодекса РФ), если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Предоставление бывшим членам семьи собственника правомочий в российском жилищном законодательстве создает особые условия осуществления права собственности:

- во-первых, данная норма не позволяет собственнику осуществить в полном объеме правомочия собственника над жилищем до истечения срока, установленного решением суда;

- во-вторых, законодатель устанавливает особое ограниченное вещное право пользования жилищем, возникающее по решению суда.

Таким образом, если российский законодатель создает особый режим прав на жилище бывших членов семьи собственника жилища, то в Казахстане данный вопрос решается на основе соглашения собственника и членов его семьи. При отсутствии такого соглашения бывшие члены семьи могут пользоваться жилищем на правах нанимателя без указания срока найма. Соответственно в Казахстане данная группа отношений регулируется нормами гражданского законодательства.

При этом неясна редакция абз. 2 п.1 ст.22 Закона РК «О жилищных отношениях», что же делать, когда собственник и жилец квартиры перестали быть членами одной семьи: то ли собственнику ставить вопрос о выселении, и суд при выселении будет устанавливать срок, после которого бывший член семьи будет выселен, либо бывшему члену семьи подавать иск об определении судом его права пользования (проживания) в жилище, принадлежащем на праве собственности бывшему члену его семьи. Выселение граждан и юридических лиц из занимаемых ими жилых помещений допускается лишь по основаниям, установленным Законом РК «О жилищных отношениях», в судебном порядке (п. 2 ст.8 Закона РК «О жилищных отношениях»). Считаем, что абз. 2 п.1 ст.22 Закона РК «О жилищных отношениях» необходимо либо исключить, либо дополнить специальными нормами жилищного законодательства, детально предусматривающими основания обеспечения жилыми помещениями бывших членов семьи собственника, требования к таким помещениям и т.д.

Во-вторых, субъектом права пользования жилым помещением может быть только физическое лицо, поскольку объект недвижимости создается и предназначен именно для постоянного в нем проживания людей. Такие субъекты, как юридические лица и государство, в силу своей природы не способны осуществлять правомочия фактического владения и пользования жилыми помещениями.

В законодательстве понятие права собственности на жилое помещение определяется посредством правомочий, указанных в п. 1 ст. 18 Закона РК «О жилищных отношениях». Собственник жилища, а также недостроенного жилого дома вправе свободно, по своему усмотрению, продавать его, определяя условия продажи, дарить, обменивать, завещать другим лицам, отдавать в залог, распоряжать-



ся иным образом, не запрещенным законодательными актами Республики Казахстан, с учетом особенностей, предусмотренных Законом РК «О жилищных отношениях».

Таким образом, казахстанский законодатель определяет право собственности на жилище через правомочие распоряжение, не учитывая других особенностей права собственности на жилище.

Правомочие распоряжения означает возможность определения юридической судьбы жилища путем изменения его принадлежности, состояния и назначения. Собственник вправе продать, подарить, обменять, сдавать в наем, отдавать в залог и т.п., с учетом особенностей, предусмотренных жилищным законодательством. Например, если сделка затрагивает интересы несовершеннолетних детей, являющихся собственниками жилища, для ее совершения требуется согласие органа опеки и попечительства.

Статья 209 Жилищного Кодекса РФ воспроизводит по существу общие положения ГК РФ о праве собственности: собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (жилым помещением). Поэтому традиционно для российского законодательства основное содержание этого права раскрывается через триаду полномочий собственника: владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом [4].

В соответствии со ст. 228 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Определение права собственности на жилище не содержится и в Жилищном Кодексе РФ. Законодатель констатирует, что собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом РФ (п. 1 ст. 30 ЖК РФ).

Владение означает реальное обладание жилым помещением. В жилищной сфере под правомочием владения понимается юридически обеспеченная возможность иметь у себя данное жилое помещение, содержать его на своем балансе.

В результате пользования жильем собственник извлекает для себя и своей семьи право проживания в нем, а также возможность по-

лучения выгоды (доходов). Правомочие пользования любым имущественным объектом тесно связано с правомочием владения, поскольку, как правило, можно пользоваться объектом только при условии владения им. Одним из существенных правомочий собственника является право использовать жилище или его часть, в том числе, и по нежилому назначению, что не требует разрешения на это государственных органов (п. 2 ст. 18 Закона о жилищных отношениях). Указанное право реализуется собственником лишь при соблюдении строительных, санитарных, противопожарных и других обязательных норм и правил.

Из содержания ст. 18 Закона о жилищных отношениях следует, что использование собственником жилища не должно нарушать интересов других граждан, в случае установления таких фактов собственник помещения может быть привлечен к предусмотренной законодательством ответственности с одновременным возложением на него обязанности устранить нарушения и их последствия. Вред (имущественный и (или) неимущественный), причиненный неправомерными действиями (бездействием) имущественным или неимущественным благам и правам граждан и юридических лиц, подлежит возмещению, лицом, причинившим вред, в полном объеме (ст. 917 ГК РК).

В РФ установлены меньшие пределы осуществления права собственности на жилое помещение, которые заключаются в том, что собственник обязан:

- использовать жилое помещение по назначению, т.е. для проживания граждан (ч. 1 ст. 17 ЖК РФ; п. 2 ст. 288 ГК РФ);
- поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;
- соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ).

Использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается с соблюдением положений, предусмотренных статьей Жилищного Кодекса РФ и статьей 288 ГК РФ, которыми установлено, что такое допускается, если не нарушает права и законные интересы

других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, например административной в виде предупреждения или штрафа (ст. 7.21, 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях), гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение (ст. 293 ГК РФ).

Таким образом, существенным отличием в объеме прав собственника в законодательстве РК является то, что собственник вправе использовать жилище или его часть по нежилому назначению, без разрешения на это государственных органов, при соблюдении строительных, санитарных, противопожарных и других обязательных норм и правил.

Собственник жилища имеет право на земельный участок, закрепленный за жилым домом (жилым зданием), в порядке, установленном земельным законодательством РК. Продажа, дарение, переход по наследству, реализация залога жилого дома, а также недостроенного жилого дома, влекут за собой переход права собственности (землепользования) на земельный участок к новому собственнику жилого дома в таком же объеме правомочий, каким обладал прежний собственник жилого дома.

Собственник вправе вселять в жилище членов своей семьи, других лиц по своему усмотрению. Вселенные собственником в принадлежащее ему жилище члены его семьи вправе наравне с ним пользоваться жилищем, если при их вселении не было оговорено иное. Они вправе вселять в предоставленное им собственником жилище своих несовершеннолетних детей. Вселение других членов семьи допускается только с согласия собственника.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений

в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором.

Осуществление собственником жилища своих правомочий не должно нарушать прав и охраняемых законом интересов других лиц и государства. Если компетентные органы установят факты нарушения обязательных норм и правил либо факты, когда использование жилища существенно нарушает права и интересы других граждан, собственник помещения может быть привлечен к предусмотренной законодательством ответственности с одновременным возложением на него обязанности устранить такие нарушения и их последствия (ст. Закона РК «О жилищных отношениях»).

В отличие от казахстанского закона, в Жилищном Кодексе РФ содержится норма о том, что собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 30 ЖК РФ).

В целом, соотношение норм ГК РК и норм Закона РК «О жилищных отношениях» о собственности приводит к выводу о том, что данные отношения в основной части должны быть урегулированы в ГК РК, за исключением специфических отношений, регулируемых жилищным законодательством.

При этом полагаем, что в части гражданского законодательства должны подчиняться положениям Гражданского кодекса. Так, например, казахстанский Закон «О жилищных отношениях» имеет приоритет перед другими законодательными актами, содержащими нормы жилищного законодательства, но должен уступать ГК РК в сфере регулирования жилищных отношений, являющихся одновременно гражданско-правовыми. Также и другие отраслевые законодательные акты, объединяющие и регулирующие отношения гражданско-правовой природы в определенной узкой сфере, не должны иметь приоритета над ГК.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Толстой Ю.К., Сергеев А. П. Гражданское право / отв. ред. А.П.Сергеев, Ю.К. Толстой. Т.1. 6-е изд., перераб. и доп. М., 2005. 411 с.
2. Власова М.В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития: учебное пособие / М. В. Власова. 2-е изд., исправленное и дополненное. М.: Эксмо, 2007. 47 с.
3. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве / К.И. Скловский. М., 1999. 125 с.
4. Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности /под ред. С.В. Потапенко. М.: Проспект, 2014. С. 6.

### REFERENCES

1. Tolstoy, U.K. Sergeev, A.P. *Civil Law* / U.K. Tolstoy, A.P. Sergeev. M., 2005, 411 p.
2. Vlasova, M.V. *The property right in Russia: emergence, legal contents, ways of development* / M.V. Vlasova. M. Eksmo, 2007, p. 47.
3. Sklovskyy, K.I. *Property in Civil Law* / K.I. Sklovskyy. M., 1999, 125 p.
4. Potapenko, S.V., Zarubin, A.V. *The reference book of the judge on disputes on the property right* / S.V. Potapenko, A.V. Zarubin, 2014, p.6.