

УДК 347.254

*Колодченко Виктория Владимировна*

*Студентка*

*4 курс, Юридический институт*

*Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»)*

*Россия, г. Белгород*

## **ПРАВОВОЙ СТАТУС ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КАК ОБЪЕКТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

***Аннотация:** В статье рассматриваются отличительные особенности и закономерности, связанные с формированием специального правового статуса жилого помещения как объекта права собственности. Также статья посвящена нормам российского законодательства, регламентирующим статус данного объекта права собственности. Проведено сравнительное исследование статей Гражданского и Жилищных кодексов, связанных с правовым статусом жилых помещений, а также особое внимание уделено такому объекту права собственности как хостел.*

***Ключевые слова:** жилое помещение, право собственности, хостел, правовой статус, назначение жилого помещения.*

***Annotation:** The article discusses the distinctive features and patterns associated with the formation of a special legal status of a residential building as an object of ownership. The article is also devoted to the norms of Russian law governing the status of this property right object. A comparative study of articles of the Civil and Housing Codes related to the legal status of residential premises was carried out, as well as special attention was paid to such an object of ownership as a hostel.*

***Keywords:** accommodation, ownership, hostel, legal status, purpose of accommodation.*

Право на жилище бесспорно является одним из основных и наиболее строго охраняемых прав человека и гражданина. Причиной того, по нашему мнению, является то, что с самых древних времен развития человеческого общества, и, несколько позднее, государства, потребность в жилище являлась для человека одной из основных. А потому от государства требовалось в той или иной мере гарантировать его гражданам их жилищные права. Например, то, что они не будут произвольно лишены жилища, то, что нуждающимся в жилище оно может быть предоставлено государством бесплатно, то, что право частной собственности на жилище будет признаваться и охраняться государством.

Конечно, последнее является спорным, поскольку не во всех государствах и правовых системах признается право частной собственности, но в целом со всем сказанным выше поспорить сложно. Жилище действительно является одной из базовых потребностей человека, тем, что необходимо для выживания. А это, в свою очередь, привело к тому, что для жилых помещений, как объектов права, сформировался специальный правовой статус, который выражается в том, что помимо общих положений законодательства, например, общих положений вещного права, для жилых помещений характерны и специальные нормы, устанавливающие специальные правила и нормы для жилых помещений, характерные только для таких объектов.

В нашей статье мы попробуем выделить ряд основных особенностей и закономерностей в формировании специального правового статуса жилого помещения как объекта права собственности. Мы полагаем это необходимым, поскольку это позволит нам упростить изучение феномена правового статуса жилого помещения в теории гражданского и конституционного права.

Теперь перейдем непосредственно к исследованию правового статуса жилого помещения. Делать это мы будем, двигаясь от общих правовых норм к специальным, поскольку полагаем, что именно такой порядок исследования является правильным и удобным для понимания.

Первое, о чем мы скажем – правовое регулирование статуса жилого помещения в Конституции Российской Федерации. Так в соответствии с пунктом 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища»<sup>1</sup>. Данная правовая норма является своеобразной основой, на которой строится все жилищное право в Российской Федерации, именно на этой правовой норме основывается правовой статус жилого помещения. А нужна эта норма, по нашему мнению, для того чтобы установить общие принципы правового регулирования в сфере жилищных прав граждан, направлена на то, чтобы провозгласить потребность человека в жилище одной из наиболее важных, и потому особо охраняемых государством потребностей человека.

Пункты 2 и 3 названной выше статьи устанавливают, что государство поощряет жилищное строительство, создает гражданам условия для реализации права на жилище и то, что малоимущим и иным нуждающимся в жилище гражданам оно предоставляется бесплатно или за доступную плату. Эти нормы также очень важны, поскольку в них закреплены два очень важных направления государственной жилищной политики, а именно:

- поддержка жилищного строительства в Российской Федерации;
- обеспечение нуждающихся в жилье жилыми помещениями.

Однако наше исследование, в первую очередь, направлено на изучение правового статуса жилого помещения, как объекта права собственности. Здесь мы также сделаем оговорку, что мы, в первую очередь, будем рассматривать вопросы, связанные с правовым регулированием частной собственности на

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ, от 14.03.2020 № 1-ФКЗ) // Российская газета. 2020 – Федеральный выпуск № 144(8198), 4 июля.

жилые помещения, поскольку считаем их наиболее важными для нашего исследования ввиду широкого распространения права частной собственности на жилые помещения в настоящее время в нашей стране.

Но о праве собственности в гражданском или жилищном праве нельзя говорить, не сказав нескольких слов о конституционно-правовом аспекте этого вопроса. В основном, праву собственности посвящена статья 35 Конституции РФ. В соответствии с пунктом 1 названной статьи «Право частной собственности охраняется законом». Часть 2 названной статьи устанавливает правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом, принадлежащим гражданину на праве собственности. В части 3 устанавливается запрет на лишения гражданина принадлежащего ему имущества иначе как на основании решения суда. А в части 4 закреплены гарантии наследования имущества.

Но о правовом регулировании статуса жилого помещения в Конституции нельзя говорить без упоминания о положениях пункта 2 статьи 8 Конституции. Интересен он для нас потому, что именно благодаря этой правовой норме в России признаются и равным образом защищаются государственная, муниципальная, частная и иные формы собственности. Это положение интересно тем, что впервые в истории в нашей стране все формы собственности стали признаваться государством и равны в части возможностей их правовой защиты и охраны.

Теперь перейдем к следующему «уровню» правового регулирования статуса жилого помещения. Этим уровнем является правовое регулирование права собственности на жилые помещения в гражданском праве.

Первое, о чем нужно сказать здесь – то, что в статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплены правомочия собственника: владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему имуществом<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

Особо мы отметим пункт второй названной статьи. В нем говорится о том, что собственник вправе совершать в отношении своего имущества любые действия, если они не запрещены законом. По этому поводу Е.А. Суханов писал, что «В этом и состоит существо юридической власти собственника над вещью»<sup>1</sup>.

Далее в системе гражданского права мы выделим главу 18 Гражданского кодекса, которая полностью посвящена вопросам права собственности на жилые помещения. Выше мы писали о том, что жилищные права граждан с самого начала истории государства и права требовали особого правового регулирования. По нашему мнению, глава 18 Гражданского кодекса Российской Федерации является первым из ярких примеров таких специальных правовых норм, посвященным именно вопросам права собственности на жилые помещения. А потому она обязательна для изучения нами в настоящей статье.

В статье 288 ГК РФ, которая является первой статьей главы 18 ГК устанавливается, что собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением. В Российской юридической науке часто высказывается мнение о том, что право собственности на жилое помещение ограничено его целевым назначением и пределами его использования<sup>2</sup>.

То есть, в отличии от общих положений о праве собственности, здесь закон устанавливает для права собственности на жилые помещения ограничение – «использование жилого помещения в соответствии с его целевым назначением». В пунктах 2 и 3 данной статьи данные ограничения частично раскрываются.

Так в пункте втором устанавливается, что целевым назначением жилого помещения является проживание граждан. Соответственно собственник

---

<sup>1</sup> Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1: Учебник /Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК, – 2000. – С. 528.

<sup>2</sup> Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юристь, – 2010. – С. 142

вправе использовать его для своего проживания, а также для проживания членов его семьи. Особо в отечественной юридической науке выделяется возможность передать жилое помещение во владение другому лицу по договору найма, без передачи права собственности и его полного сохранения за собственником<sup>1</sup>.

В пункте третьем устанавливается запрет на размещение в жилых помещениях промышленных производств, а также устанавливается общее правило о необходимости перевода жилого помещения в нежилое для размещения в нем предприятий, учреждений или организаций.

В статьях 289, 290 ГК РФ устанавливаются специальные правила для такого вида жилого помещения как квартира. Так, закон указывает на то, что собственнику квартиры в многоквартирном доме, помимо собственно его квартиры, принадлежит также доля в общем имуществе многоквартирного дома (общие помещения многоквартирного дома, несущие конструкции, механическое, электрическое и иное оборудование дома и т.д.). Устанавливается также запрет на отчуждение доли в общем имуществе многоквартирного дома отдельно от принадлежащего собственнику жилого помещения в таком доме, либо его соответствующей части.

Отдельно мы выделим статью 293 ГК РФ. В ней закон устанавливается возможность прекращения права собственности на бесхозяйственно содержащееся жилое помещение в случае использования помещения не по назначению, нарушения прав соседей, разрушения жилого помещения. С одной стороны, можно сказать, что эта норма противоречит положениям Конституции, которые устанавливают неприкосновенности жилища, гарантируют и защищают право собственности. Но, с другой стороны, нельзя не отметить, что в многоквартирных домах вопросы, связанные с нарушениями прав соседей, нецелевым использованием жилых помещений и

---

<sup>1</sup> Ситдикова Л.Б. Жилое помещение как особый объект гражданско-правовой сделки // Российская юстиция. – 2016. – № 8. – С. 9-11.

прочие случаи бесхозийственного их содержания стоят очень остро. Потому выскажем мнение, что данная правовая норма является неким компромиссом между правами собственника жилого помещения и правами его соседей, ведь одним из общих принципов гражданского права является то, что пределом осуществления гражданских прав является нарушение прав и законных интересов другого субъекта права.

В юридической науке мнение, высказанное нами выше, в целом является преобладающим. Например, высказывается такое мнение: «Собственник жилья, осуществляя свои правомочия не вправе нарушать или каким-либо иным образом ущемлять права и законные интересы других лиц»<sup>1</sup>.

Однако помимо гражданского права, в настоящее время в России сформировалась еще одна отрасль права, посвященная именно правовому регулированию жилищных правоотношений – жилищное право. В нашей статье мы не будем включаться в спор о том, является ли жилищное право самостоятельной отраслью права, можно ли его считать комплексной отраслью права. Мы лишь скажем о том, что оно является «еще более специальным» в вопросах правового регулирования правового статуса жилых помещений, чем специальные нормы гражданского права.

Первые статьи Жилищного кодекса Российской Федерации целиком и полностью посвящены основным началам жилищного законодательства: обеспечению условий для осуществления права на жилище, неприкосновенности жилища, определению круга участников жилищных отношений и их правового статуса<sup>2</sup>.

Куда больший интерес для нас представляет статья 15 ЖК РФ. Во-первых, здесь нужно отметить то, что единственным объектом жилищных прав закон называет жилые помещения. Во второй части названной статьи дается легальное определение жилого помещения. Нельзя не отметить, что

---

<sup>1</sup> Исмаилов Сабухи Нариман Оглы Жилое помещение как объект права собственности // Проблемы экономики и юридической практики. – 2016. – №5. – С. 173

<sup>2</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). ст. 14.



понятие жилого помещения в жилищном праве отличается от понятия жилого помещения, принятого в праве гражданском. Так здесь жилое помещение определяется как: «изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства».

Такое отличие, на наш взгляд, обусловлено тем, что именно в специальной норме, которой является пункт 2 статьи 15 ЖК РФ должны быть установлены более строгие и полные требования к тому или иному правилу поведения. На практике же это было вызвано необходимостью конкретизировать и расширить установленные в ГК РФ требования к жилым помещениям, в том числе, иметь возможность отделять помещения, предназначенные для временного проживания граждан от помещений, предназначенных для постоянного проживания граждан.

Не можем мы не отметить и то, что в жилищном праве при определении понятия жилого помещения указание делается именно на постоянное проживание граждан. Причиной тому стало то, что на практике имеется существенное различие между жилыми помещениями, предназначенными для постоянного проживания граждан (жилые дома, квартиры и т.д.) и теми помещениями, которые предназначены для временного проживания (гостиницы, дома отдыха и т.п.).

Имеется на практике и еще одна проблема. Заключается она в существовании такого вида «объектов временного размещения» как хостелы. Как правило, такие объекты располагаются в жилых домах, что может быть причиной нарушений прав собственников жилых помещений в таких домах. В отечественной юридической науке уже длительное время ведется дискуссия о том, каким образом необходимо урегулировать деятельность хостелов. Высказываются и мнения о том, что такой вид гостиничных услуг необходимо полностью запретить. Не вдаваясь в эти споры, мы отметим, что



поддерживанием мнение о том, что в этой части отечественному законодательству необходим ряд корректировок для окончательного и полного урегулирования вопросов, связанных с деятельностью хостелов<sup>1</sup>. При этом такие изменения в законодательстве должны быть целиком и полностью направлены на то, чтобы привести ситуацию к компромиссу между предпринимателем, оказывающим гостиничные услуги в виде хостела и собственниками других жилых помещений здания, в котором расположен хостел.

В следующей 16 статье ЖК РФ приводятся виды жилых помещений. Так закон выделяет:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната;

Приводятся в законе и определения каждого из названных выше видов жилого помещения, которые позволяют отграничивать их друг от друга.

Мы полагаем, что указание в законе на виды жилых помещений и их определения необходимы для того, чтобы не только иметь возможность определить тот или иной объект как жилое помещение, но и определить его вид, что необходимо для определения особенностей его правового статуса. Так, например, в жилом доме, чаще всего, возможно его разделение на части жилого дома, выдел долей в натуре, а в квартирах наоборот, чаще всего, такой выдел невозможен ввиду технических особенностей устройства многоквартирного дома.

В статье 17 ЖК РФ содержатся нормы, раскрывающие понятие назначения жилого помещения, более полно устанавливаются пределы использования жилого помещения, устанавливаются общие положения о пользовании жилым помещением. Основным видом использования жилого

---

<sup>1</sup> Цуканова Елена Юрьевна, Селивра Максим Николаевич Хостелы: проблемные аспекты деятельности и пути их решения // Право и практика. – 2019. – № 4. – С. 231

помещения остается проживание граждан. Однако в законе имеется указание на то, что возможно также использование жилого помещения для осуществления профессиональной или предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы соседей и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

На наш взгляд, такое расширение возможных способов использования жилого помещения является необходимым и полезным, поскольку наряду с гарантированием гражданам их жилищных прав в Российской Федерации для созданы условия для свободного осуществления гражданами предпринимательской и иной приносящей доход деятельности, развитию которых и служит возможность использовать для такой деятельности жилые помещения.

И наконец выделим наиболее важную особенность правового статуса жилого помещения как объекта права собственности. Отметим, что эта особенность присуща в основном гражданскому праву, однако упоминается она и в праве жилищном. А пойдет наша речь о институте государственной регистрации прав на жилые помещения, который является частью института государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Следует отметить, что в этом вопросе Жилищный кодекс отсылает нас к Гражданскому кодексу и иным специальным законам. Такой подход представляется нам наиболее правильным, поскольку институт государственной регистрации прав на недвижимость является специально-правовым институтом, а потому основная масса его правового регулирования, несомненно должна быть выделена в отдельный правовой акт. Этим актом является Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Поскольку наше исследование посвящено особенностям правового статуса жилого помещения, то мы не будем погружаться в глубокий анализ данного закона, и выскажем следующее суждение относительно института

государственной регистрации прав. Государство, связав момент возникновения, изменения и прекращения прав на жилые помещения, как один из видов недвижимого имущества, обеспечило одну из основных гарантий жилищных прав граждан.

Система органов государственной регистрации привела российскую правовую систему к тому, что противоправная регистрация прав на жилые помещения значительно усложнена. А это не может сказываться отрицательно на гарантиях жилищных прав граждан, поскольку благодаря системе государственной регистрации прав создаются гарантии того, что права на жилые помещения, принадлежащие гражданам, не перейдут к посторонним лицам, что гражданин всегда сможет подтвердить свои права на жилое помещение, даже если им были утеряны правоустанавливающие документы.

Подводя итоги нашего исследования, отметим, что в настоящее время в Российской Федерации создана достаточно удачная по своей структуре и наполнению система правовых норм, регулирующих правовой статус жилого помещения, как объекта права собственности. Эта система в полной мере является отражением права на жилище, закрепленного в Конституции Российской Федерации, способствует обеспечению и гарантирует защиту жилищных прав граждан. А все это не может не сказываться положительно на всем российском обществе в целом, поскольку, как мы писали в начале этой статьи, потребность в жилище является одной из базовых потребностей человека, а российское государство достаточно удачно создало условия для того, чтобы большинство граждан России могли в полной мере удовлетворить свою потребность в жилище.

#### **Использованные источники:**

1. Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ, от

14.03.2020 № 1-ФКЗ) // Российская газета. 2020 – Федеральный выпуск № 144(8198), 4 июля.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1). - ст. 14.

4. Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1: Учебник /Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК, 2000. – 704 с.

5. Исмаилов Сабухи Нариман Оглы. Жилое помещение как объект права собственности // Проблемы экономики и юридической практики. – 2016. – №5. – С. 172-175.

6. Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юристъ, – 2010. – 304 с.

7. Ситдикова Л.Б. Жилое помещение как особый объект гражданско-правовой сделки // Российская юстиция. – 2016. – № 8. С. 9-11.

8. Цуканова Елена Юрьевна, Селивра Максим Николаевич Хостелы: проблемные аспекты деятельности и пути их решения // Право и практика. – 2019. – № 4. – С. 228-232.