

УДК 347.4

**Балякина Е.Б., кандидат юридических наук, доцент
доцент кафедры «Гражданское право»**

Уфимский университет науки и технологий

Россия, г. Уфа

Ефремова К.Ю.,

студентка

3 курс, Институт права

Уфимский университет науки и технологий

Россия, г. Уфа

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

***Аннотация:** Автором данной статьи раскрываются существующие на сегодняшний день проблемы ограничений и пределов осуществления права собственности на жилые помещения в России. Были проанализированы актуальные нормативно-правовые акты, судебная практика и работы цивилистов. Выявлены проблемы жилищного и гражданского законодательства, распространяющиеся на выбранную автором тему.*

***Ключевые слова:** право собственности, осуществление права, жилые помещения, ограничения прав собственности, пределы права собственности, недвижимость.*

RESTRICTIONS AND LIMITS ON THE EXERCISE OF OWNERSHIP OF RESIDENTIAL PREMISES

***Abstract:** The author of this article reveals the current problems of restrictions and limits of the exercise of ownership of residential premises in Russia.*

The current regulatory legal acts, judicial practice and the work of civil lawyers were analyzed. The problems of housing and civil legislation that apply to the topic chosen by the author are revealed.

Keywords: *property right, exercise of the right, residential premises, restrictions of property rights, limits of property rights, real estate.*

На сегодняшний день достаточно актуальным является вопрос регулирования жилищных правоотношений. Это связывается, в первую очередь, с растущим объемом строительства помещений, в частности, жилых, права на которые оформляются посредством гражданско-правовых договоров. Соответственно, и проблемы ограничения и пределов прав собственности на жилые помещения занимают в цивилистике не последнее место.

Согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), одним из объектов жилищных прав являются жилые помещения - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) [1]. На практике, несомненно, выделяется и разделение жилых помещений на категории, которое имеет исключительное значение для правового регулирования: предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, - квартира, жилой дом либо одна или несколько комнат (ст. 673 ГК РФ) [2].

Пользование жилым помещением не должно нарушать права и законные интересы проживающих в нем граждан, а также их соседей, противоречить требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям законодательства, должно соответствовать правилам пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ. В связи с этим важно затронуть тему

общей долевой собственности, которая дает возможность выделить долю в праве собственности в качестве самостоятельного объекта гражданского оборота, помимо самого имущества, находящегося в общей собственности. Каждый собственник распоряжается своей долей самостоятельно, учитывая ограничения, установленные законом, в то время как осуществление прав в отношении общего имущества возможно только на основании соглашения всех собственников.

В данном случае на практике выделяются случаи, когда права собственника ограничиваются – например, преимущественное право покупки доли. Если один из собственников решает продать свою долю, то в первую очередь он обязан предложить покупку доли владельцам других долей имущества. В случае нарушения данного предписания сособственники вправе обратиться в суд в течение трех месяцев с требованием перевести права и обязанности покупателя доли на себя. В таком случае ст. 250 ГК РФ защищает интересы всех участников долевой собственности, предлагая урегулировать данный вопрос через исключение отчуждения имущества иным лицам [3]. Учитывая то, что в России данный вопрос крайне редко решается мирно, т.к. собственники всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, к примеру, имеют равные права на общее имущество, однако совершенно различные интересы относительно его использования. Существует противоположная точка зрения, согласно которой отсутствие третьего лица в извещении о продаже является злоупотреблением со стороны продавца. Субъекты, имеющие преимущественное право покупки, не могут изменять условия цены и другие существенные условия продажи при направлении оферты, а с позиции продавца стоимость сделки будет максимально приближенной к реальности. Также на этот счет интересна позиция Верховного Суда РФ, в одном из Постановлений которого содержится следующее положение: при рассмотрении иска собственника жилого помещения к бывшему члену семьи о прекращении права пользования жилым

помещением и выселении суду в случае возражения ответчика против удовлетворения иска в целях обеспечения баланса интересов сторон спорного правоотношения надлежит исходя из положений части 4 статьи 31 ЖК РФ решить вопрос о возможности сохранения за бывшим членом семьи права пользования жилым помещением на определенный срок независимо от предъявления им встречного иска об этом [4].

Категория соседских правоотношений является разновидностью более широкой правовой категории ограничений права собственности. В.П. Камышанский отмечает, что ограничения права собственности нужно разделить на две большие группы, определенные в законе: в одну из них включить ограничения прав собственника в интересах всего общества, а другую группу будут составлять ограничения прав собственника в интересах отдельных субъектов и в том числе соседей [6, с. 139].

Доктриной гражданского права разрешена неюрисдикционная защита осуществляемых прав – самозащита, данное правило также распространяется и на жилищные правоотношения. Однако, стоит отметить, в связи с тем, что законодателем до настоящего времени не установлены границы пределов самозащиты жилищных прав, то под видом самозащиты субъект может обойти жилищное законодательство, в связи, с чем до настоящего времени этот вопрос не урегулирован законодателем во всех его позитивных и негативных проявлениях. Так, при реализации права на самозащиту лицо должно объективно избирать способ самозащиты и оценить ущерб, которое оно может нанести вследствие своих действий. В том случае, если, например, посягательство происходит на нематериальное благо, то его стоимость трудно оценить в денежном эквиваленте. Мы не можем объективно оценить репутацию, честь, достоинство и другие нематериальные блага так же, как это было бы с вещами. В связи с этим у правоприменителя возникают сложности с оценкой соразмерности самозащиты [6, с. 18].

Следует отметить, что обязательное нотариальное удостоверение сделок с долями в недвижимом имуществе является дополнительной правовой гарантией чистоты сделки по распоряжению долями. Нотариус проверяет не только дееспособность лиц, являющихся сторонами договорных отношений, но и законность процедуры оформления имущества; несет полную имущественную ответственность, которая застрахована.

Таким образом, отношения жилищно-правового характера и гражданско-правового тесно связаны, в частности, в вопросах ограничения и пределов права собственности на жилые помещения. Открыты вопросы регулирования долей в праве собственности и мирного разрешения процесса продажи таких долей. Соседские отношения также требуют большего внимания для их определения на практике.

Использованные источники:

1. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 04 августа 2023 г. № 433-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 20.10.2023).

2. Гражданский кодекс РФ (Часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 13 июня 2023 г. № 209-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 20.10.2023).

3. Гражданский кодекс РФ (Часть первая) от 20 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 24 июля 2023 г. № 351-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 20.10.2023).

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении

Жилищного кодекса Российской Федерации» // Судебные и нормативные акты РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 20.10.2023).

6. Хуртов М.С. Понятие и правовая природа соседских правоотношений в Российской Федерации // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. - 2023. - №1-3 (76). - С. 138-140.

5. Данилов Д.В., Минасян Р.А. Проблема применения института самозащиты гражданских прав // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. - 2020. - № 4. - С. 15-19.