

Кузьмина Ульяна Михайловна

магистрант

Научный руководитель

Фастова Марина Андреевна

канд. юрид. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Российский государственный

социальный университет»

г. Москва

ИНЫЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация: *статья посвящена комплексному исследованию правового института иных (производных) прав собственности на жилое помещение в российском законодательстве, рассматриваемых как необходимый баланс между частным интересом собственника и публично-значимой функцией жилья. Анализируются теоретические конструкции ограниченных вещных прав применительно к жилищной сфере, а также практические аспекты реализации прав членов семьи собственника, бывших членов семьи и иных лиц, вселяемых на основании договоров или закона. Особое внимание уделяется коллизионным вопросам соотношения титульного права собственности и производных прав пользования, определению пределов осуществления правомочий собственника при наличии обременений, а также судебным механизмам защиты прав пользователей. На основе анализа норм ГК РФ и ЖК РФ, разъяснений Верховного Суда РФ и региональной судебной практики выявлены системные пробелы и противоречия в регулировании (прекращение права пользования, выселение). Сформулированы предложения по совершенствованию законодательной техники для усиления гарантий прав обеих сторон и снижения судебных рисков.*

Ключевые слова: *право собственности, жилое помещение, иные вещные права, члены семьи собственника, право пользования жилым помещением, ограниченные вещные права, защита жилищных прав.*

Институт права собственности на жилые помещения занимает центральное место в системе российского гражданского и жилищного законодательства. Вместе с тем, наряду с правом собственности, законодательство предусматривает существование иных прав на жилые помещения, которые принадлежат лицам, не являющимся собственниками. Данная категория прав, получившая в доктрине наименование «ограниченные вещные права» или «иные права собственности», имеет важное теоретическое и практическое значение, поскольку затрагивает интересы широкого круга лиц – членов семей собственников, бывших супругов, нанимателей и других пользователей жилых помещений [4, с. 79].

Актуальность исследования обусловлена необходимостью комплексного осмысления правовой природы, содержания и пределов осуществления производных от права собственности прав на жилые помещения, а также выявления проблем правоприменительной практики в данной сфере. Как справедливо отмечает И.А. Емелькина, «сегодня экономические преобразования в нашей стране потребовали внесения серьезных изменений в ГК РФ в области вещного права», что делает исследование данной тематики особенно своевременным.

Правовая природа иных прав на жилое помещение.

В российском гражданском праве традиционно выделяется триада правомочий собственника: владение, пользование и распоряжение. Однако в отношении жилых помещений законодатель устанавливает особый правовой режим, обусловленный социальной значимостью данного объекта и необходимостью защиты жилищных прав граждан [5, с. 19].

Иные права на жилое помещение представляют собой производные от права собственности правомочия, которые принадлежат лицам, не являющимся собственниками, но имеющим законные основания для проживания и пользования жилым помещением. Как указывается в юридической литературе, «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» [4, с. 76].

Основополагающее значение для понимания природы иных прав на жилое помещение имеет положение о том, что право собственности на жилое помещение не является абсолютным и безграничным. Законодатель устанавливает пределы осуществления права собственности, которые заключаются в обязанности собственника использовать жилое помещение по назначению, поддерживать его в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей. Эти ограничения создают правовую основу для возникновения и существования прав иных лиц на жилое помещение.

Права членов семьи собственника жилого помещения.

Наиболее значимой разновидностью иных прав на жилое помещение являются права членов семьи собственника. Согласно статье 31 Жилищного кодекса РФ, члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между ними [7, с. 74].

Законодательное определение круга лиц, относящихся к членам семьи собственника, имеет важное практическое значение. В соответствии с разъяснениями Пленума Верховного Суда РФ, к членам семьи собственника относятся проживающие совместно с ним супруг, дети и родители. При этом для признания указанных лиц членами семьи достаточно установления факта их совместного проживания с собственником, и не требуется подтверждения ведения общего хозяйства.

Иные родственники (бабушки, дедушки, братья, сестры и другие) могут быть признаны членами семьи собственника при наличии двух условий: они должны быть вселены собственником в жилое помещение в качестве членов семьи, и между ними должны существовать семейные отношения, характеризующиеся взаимным уважением и заботой, общими интересами, ведением общего хозяйства. В исключительных случаях к членам семьи могут быть отнесены и иные граждане, например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака.

Статья 292 Гражданского кодекса РФ закрепляет права членов семьи собственника, проживающих в принадлежащем ему жилом помещении, на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. При этом дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением [10, с. 115].

Особого внимания заслуживает вопрос о праве членов семьи собственника на вселение в жилое помещение других лиц, в частности несовершеннолетних детей. Хотя часть 2 статьи 31 ЖК РФ прямо не наделяет членов семьи собственника таким правом, на основе аналогии закона (статья 7 ЖК РФ) за ними может быть признано право на вселение своих несовершеннолетних детей в жилое помещение с целью обеспечения прав детей.

Правовое положение бывших членов семьи собственника.

Существенной особенностью правового регулирования отношений по пользованию жилым помещением является правило о прекращении права пользования за бывшими членами семьи собственника. Согласно части 4 статьи 31 ЖК РФ, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным помещением за бывшим членом его семьи не сохраняется, если иное не установлено соглашением между ними [7, с. 75].

Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах ЗАГС или в судебном порядке, а также признание брака недействительным. Для иных лиц о прекращении семейных отношений могут свидетельствовать: отказ от ведения общего хозяйства, отсутствие общего бюджета и общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки, выезд в другое место жительства [4, с. 78].

Вместе с тем законодатель предусматривает исключения из общего правила. Суд может сохранить за бывшим членом семьи собственника право пользования жилым помещением на определенный срок, если у него отсутствуют основания для приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а его имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жильем. Кроме того, суд

вправе обязать собственника обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства.

Специальное правило установлено для бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения. В соответствии со статьей 18 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения сохраняют право пользования данным помещением, если они в момент приватизации имели равные права пользования им [5, с. 108].

Иные виды прав на жилое помещение.

Помимо прав членов семьи собственника, российское законодательство предусматривает и другие виды производных прав на жилые помещения.

Особый интерес представляет право пожизненного пользования жилым помещением. Статья 101 Жилищного кодекса РФ определяет основания возникновения данного права: заключение договора пожизненного содержания с иждивением; наследование, когда завещатель возложил на наследника, к которому переходит жилое помещение, обязательство предоставить третьему лицу пожизненное пользование этим жилым помещением. Данный институт имеет важное социальное значение, позволяя обеспечить жильем лиц, которые по тем или иным причинам не могут самостоятельно приобрести жилое помещение.

Значительная часть жилищного фонда находится в пользовании граждан на основании договоров социального найма, найма жилого помещения, аренды, безвозмездного пользования. Собственник жилого помещения вправе предоставить его во владение и пользование гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а юридическому лицу – на основании договора аренды [7, с. 76].

Важно отметить, что при предоставлении жилого помещения в пользование иным лицам должны соблюдаться права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. При этом размещение в жилых домах промышленных

производств не допускается, а использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности возможно только при условии соблюдения установленных ограничений.

Защита иных прав на жилое помещение.

Вопросы защиты прав лиц, не являющихся собственниками жилых помещений, имеют особое значение в свете конституционных гарантий права на жилище. Статья 2 Конституции РФ провозглашает человека, его права и свободы высшей ценностью, а обязанность государства – признавать, соблюдать и защищать права и свободы человека и гражданина. Статья 35 Конституции РФ гарантирует защиту частной собственности, а статья 46 – судебную защиту прав и свобод гражданина.

В цивилистической доктрине право на защиту рассматривается как неотъемлемое правомочие, входящее в содержание субъективного гражданского права, наряду с правомочием на осуществление собственных действий и правомочием требования от обязанных лиц определенного поведения. Соответственно, лица, обладающие иными правами на жилое помещение, имеют право на защиту этих прав всеми способами, предусмотренными статьей 12 Гражданского кодекса РФ.

Среди способов защиты жилищных прав особое значение имеет признание права. Как отмечается в юридической литературе, иски о признании права собственности и иных прав на жилое помещение рассматриваются судами, и признание права служит необходимой предпосылкой для принудительного осуществления других требований. Например, признание права пользования жилым помещением может быть необходимо для защиты от неправомерных действий собственника или третьих лиц [4, с. 81].

Члены семьи собственника жилого помещения вправе требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения (статья 292 ГК РФ). Данное положение имеет принципиальное значение, поскольку закрепляет самостоятельный характер прав членов семьи и их защищенность от произвола собственника [7, с. 74].

Проведенное исследование позволяет сделать вывод о том, что институт иных прав на жилое помещение в российском законодательстве представляет собой сложную, многогранную правовую конструкцию, имеющую важное социальное значение. Производные от права собственности права членов семьи, бывших супругов, иных пользователей жилых помещений обеспечивают баланс между интересами собственника и потребностями граждан в жилище, что соответствует конституционным принципам социального государства [7, с. 75].

Вместе с тем, анализ законодательства и правоприменительной практики выявляет ряд проблем, требующих дальнейшего теоретического осмысления и законодательного решения. Как справедливо отмечается в юридической литературе, нормы раздела II ГК РФ, касающиеся вещных прав, «существенно отстали от современных жизненных реалий». В частности, остается дискуссионным вопрос о необходимости законодательного закрепления закрытого перечня ограниченных вещных прав на жилые помещения, определения их содержания и пределов осуществления.

Представляется, что дальнейшее совершенствование законодательного регулирования в данной сфере должно быть направлено на обеспечение стабильности жилищных прав граждан, защиты интересов социально уязвимых категорий населения (несовершеннолетних, нетрудоспособных, бывших супругов) и одновременно на создание эффективных механизмов защиты прав собственников жилых помещений. Решение этих задач возможно только при комплексном подходе, учитывающем как частноправовые, так и публично-правовые аспекты жилищных отношений.

Список литературы

1. Федеральный закон «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» №51-ФЗ от 30.11.1994.
2. Федеральный закон «Жилищный кодекс Российской Федерации» №188-ФЗ от 29.12.2004.

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» №14 от 02.07.2009.

4. Бодяк Н.Е. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения / Н.Е. Бодяк // 30 лет Гражданскому кодексу Российской Федерации. – Тамбов, 2025. EDN LBDGEX

5. Емелькина И.А. Право собственности и другие вещные права в Гражданском кодексе Российской Федерации: итоги и перспективы / И.А. Емелькина // Вестник Пермского университета. – 2015.

6. Иваненко А.В. Право собственности на жилые помещения и его защита: учебное пособие / А.В. Иваненко, Э.О. Осадченко; Российский университет кооперации, Волгоградский кооперативный институт (филиал). – Волгоград: Изд-во ВОЛГГМУ, 2018. – 234 с. EDN FSUUNS

7. Исмаилов С.Н.О. Формы и способы защиты права собственности на жилые помещения и иных жилищных прав / С.Н.О. Исмаилов // Пробелы в российском законодательстве. – 2015.

8. Корнеева И.Л. Жилищное право: учебник и практикум для СПО / И.Л. Корнеева. – 4-е изд., пер. и доп. – М.: Юрайт, 2022. – 450 с. – URL: <https://urait.ru> (дата обращения: 07.07.2025).

9. Николюкин С.В. Жилищное право. Практикум: учебник для вузов / С.В. Николюкин. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2025. – 275 с. – URL: <https://urait.ru/bcode/564871> (дата обращения: 07.07.2025).

10. Овинников В.А. Некоторые аспекты реализации защиты жилищных прав: формы и способы (анализ правоприменения) / В.А. Овинников // Право и государство: теория и практика. – 2023. – №8(224). – С. 293–296.

11. Осадченко Э.О. Правомочия владения и пользования жилым помещением: понятие и некоторые пределы осуществления / Э.О. Осадченко // *Juvenis scientia*. – 2017.