



УДК 349.412
ВВК 67.404

ПРЕДЕЛЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННИКА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ: КОЛЛИЗИОННЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Татьяна Викторовна Дерюгина

Доктор юридических наук,
профессор кафедры гражданско-правовых дисциплин,
Волгоградский гуманитарный институт
sofiia96@mail.ru
ул. Грибанова, 12, 400011 г. Волгоград, Российская Федерация

Аннотация. Раскрываются проблемы правового регулирования правоотношений, связанных с установлением пределов осуществления гражданских прав в общем и на жилое помещение в частности. Решается проблема приоритета действия нормативных правовых актов, равных по силе. Для устранения коллизий действующего правила о приоритете действия специальной нормы над общей недостаточно, необходимо учитывать предмет правового регулирования, обозначенный в нормативных правовых актах. Разработана система пределов осуществления гражданских прав, которая должна послужить основой для установления пределов в подотраслях и институтах гражданского права. Обоснована необходимость изменения законодательной техники при установлении пределов осуществления гражданских прав.

Ключевые слова: пределы права, пределы осуществления права, гражданские правоотношения, жилищные правоотношения, предмет регулирования, дозволительный характер регулирования, система пределов осуществления прав.

Норма права, как и право в целом, определяет границы возможных и должных поступков в тех или иных отношениях и тем самым обеспечивает меру свободы индивида. Таким образом, норма права является критерием правомерности поведения субъектов. Положения действующих нормативных правовых актов указывают на невозможность граждан и юридических лиц совершать определенные действия, тем самым устанавливая определенные пределы поведения. При этом пределы в гражданском праве формулируются как границы деятельности самого субъекта, а не третьих лиц в отношении его. Именно осуществление «своего» права законодательно очерчено определенными пределами.

Как известно, гражданское право содержит в своей структуре предоставительно-обязывающие нормы, содержащие двусторонние правила поведения или управомочивающие нормы, указывающие на вид и меру возможного поведения. Однако свобода осуществления гражданских прав, предоставленная субъектам данными нормами, не может быть безграничной (на это мы уже указывали). Она ограничивается интересами других лиц, а также интересами государства и общества в целом. Поэтому объем субъективных гражданских прав определяется не только границами, установленными управомочивающими и предоставительно-обязывающими нормами, но и совокупностью норм, содержащих запреты, которые ограничивают субъективные права.

Функция «пределов» в том и заключается, чтобы путем установления запрета очертить границы осуществления субъективного гражданского права.

Пределы права выполняют несколько взаимосвязанных функций: устанавливают общие границы права и осуществления права; создают возможность правоосуществления; определяют содержание субъективного гражданского права; указывают на способы осуществления гражданских прав, использование которых недопустимо; стимулируют правомерное поведение управомоченного лица.

Общие пределы осуществления гражданских прав установлены в Гражданском кодексе РФ. В соответствии с п. 1 ст. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1] гражданское законодательство определяет основания возникновения и порядок осуществления права собственности. Следуя этому правилу, ГК РФ содержит главы 13–16, посвященные возникновению, изменению, прекращению и содержанию права собственности, а также главу 19, регулиующую особенности права собственности на жилое помещение.

Причем в ст. 10 ГК РФ заложены наиболее широкие запреты осуществления прав, которые распространяются на все институты гражданского права. В свою очередь законодательство содержит и отдельные пределы осуществления, которые распространяются на отдельные подотрасли, институты, субинституты и т. д. права. Например, пределы свободы заключения договора установлены ст. 93, 250, 621 ГК РФ, предусматривающими преимущественное право на заключение договора. Пределы осуществления прав указаны в п. 3 ст. 288 ГК РФ, в соответствии с которым размещение промышленных производств в жилых домах не допускается и т. д. Пределы осуществления права содержатся в п. 1 ст. 426 ГК РФ, в силу которого коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора. Пределы владения и пользования таким объектом права, как животное, установлены в ст. 137 ГК РФ в виде требования не нарушать принципа гуманности при обращении с животными.

Однако ряд законодательных актов, в том числе и действующий Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ) [2], также включает ряд положений, которые регулируют право собственности и устанавливают определенные пределы в отношении осуществления прав на жилые помещения.

Так, вызывает недоумение включение в ЖК РФ раздела II, посвященного праву собственности на жилое помещение. Такая ситуация была бы приемлемой, если главы 5 и 6, входящие в раздел, содержали только жилищные права и обязанности собственника. Однако, анализируя нормы данных глав, мы приходим к выводу о том, что они выходят за рамки правового регулирования, обозначенные в ч. 1 ст. 4 ЖК РФ. Примером тому могут служить нормы ст. 32 ЖК РФ, посвященные обеспечению жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд; ст. 36 ЖК РФ о праве собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме; ст. 37 ЖК РФ об определении долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и т. д.

В связи с указанной проблемой при коллизии гражданского и жилищного законодательства весьма затруднительно определить, какой законодательный акт подлежит применению. С одной стороны, ЖК РФ является специальным нормативным правовым актом по отношению к общему – ГК РФ, что предполагает необходимость приоритетного его использования перед положениями, установленными в ГК РФ. С другой стороны, ЖК РФ откровенно выходит за рамки правового регулирования, обозначенные в ч. 1 ст. 4 ЖК РФ, из чего следует, что в случае коллизии должен применяться ГК РФ (если отношения подпадают под предмет регулирования гражданского, а не жилищного права).

Обозначая в ч. 1 ст. 4 ЖК РФ отношения, урегулированные жилищным законодательством, законодатели указали, что к ним относятся отношения по поводу возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда и т. д. Следо-

вательно, главы 5 и 6 ЖК РФ противоречат и данной норме, так как регламентируют осуществление права частной собственности. И опять же здесь следует заметить, что возникновение, изменение и прекращение права собственности, а также его осуществление относятся сугубо к ведению гражданского законодательства.

В последнее время наблюдается отчетливая тенденция в законодательстве, когда различные нормативные правовые акты пытаются регулировать содержание права собственности на отдельные объекты права. Примером может служить Земельный кодекс Российской Федерации [3]. Однако право собственности, являясь вещным правом, имеет одинаковое содержание для всех объектов, независимо от того, является ли объект жилым помещением, земельным участником или чем-либо еще, регулируются ли эти отношения Гражданским кодексом РФ.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 ЖК РФ граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан. Данная формулировка вызывает некоторое недоумение. Норма сформулирована как императивная, следовательно, не подлежит расширительному толкованию. Не содержится в Жилищном кодексе РФ и отсылка к гражданскому законодательству в отношении пределов осуществления, как, например, в Семейном кодексе РФ, где ст. 4 отсылает к нормам гражданского права. Следовательно, не является пределом осуществления жилищных прав ни шикана, ни злоупотребление правом в иных формах. Данное положение ЖК РФ носит непродуманный характер. Исходя из соотношения действия объектов регулирования гражданского и жилищного законодательства в данном случае, безусловно, должны применяться и положения Гражданского кодекса РФ.

Общие запреты, адресованные собственникам, владельцам и пользователям, сформулированы в п. 1 ст. 10 ГК РФ: «не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление граждан-

ских прав (злоупотребление правом)». При этом можно сделать вывод, что правовое регулирование отношений прав собственника по поводу жилых помещений осуществляется на основе общего принципа запрета злоупотребления субъективным правом, закрепленного п. 1 ст. 10 ГК РФ, частные случаи которого предусмотрены Жилищным кодексом РФ.

В ЖК РФ (ч. 4 ст. 17 ЖК РФ) содержатся нормы, устанавливающие определение пределов осуществления собственником своих правомочий. Так, пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства. В случае систематического нарушения прав и интересов соседей собственник может быть лишен права собственности на жилое помещение. Свобода усмотрения собственника ограничена обязанностью воздержаться от действий, направленных на нецелевое использование жилого помещения.

Действующее гражданское и жилищное законодательство предусматривает ряд пределов осуществления правомочий владения и пользования жилым помещением. Так, ст. 288 ГК РФ и ч. 3 ст. 17 ЖК РФ запрещают размещение в жилых помещениях промышленных производств. Размещение непромышленных организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

Устанавливаются в ЖК РФ правила о пользовании жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу (ст. 33 ЖК РФ) и на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ). И если во втором случае речь идет об обязательном правоотношении и его содержание во многом зависит от воли собственника, то в первом речь, на наш взгляд, идет о пределах осуществления прав собственника. Можно привести и массу других примеров.

Думается, юридическая техника, использованная при установлении пределов осуществления, не вполне несостоятельна. По нашему мнению, ст. 10 ГК РФ по своему содержанию должна быть сформулирована как ис-

ходная, так как она определяет основы правового регулирования общественных отношений, его пределы.

Более того, с точки зрения юридической техники необходимо применить два подхода к решению проблемы: положительный, где описывается, что субъект может делать, и отрицательный, где контуры права обозначены путем указания на то, что он делать не может. В случае описания осуществления права и предела осуществления права необходимо применять оба указанных подхода. Таким образом, в содержании данных понятий должно проявляться единство запретов и дозволений. Дозволения необходимо использовать при описании осуществления права, а запреты – в случае установления пределов осуществления. При этом обе нормы должны быть сформулированы императивно.

Осуществление права по своей природе не может обходиться без запретов, поскольку с их помощью достигается конкретизация пределов того, что именно позволено обладателю субъективного права. Поэтому в случае установления пределов права дозволительная направленность регулирования гражданских правоотношений является малоэффективным средством. Главными правовыми средствами установления пределов осуществления субъективных гражданских прав должны являться законодательные запреты.

Необходимо систематизировать пределы осуществления гражданских прав и на основе этой общей системы вводить пределы осуществления прав в подотраслях и институтах гражданского права.

Система пределов осуществления гражданских прав:

- 1) пределы осуществления правомочий обладателя вещных прав (права владения, пользования, распоряжения либо права собственности, иного вещного права в целом);
- 2) пределы исполнения обязательств.

Кроме того, в составе обеих групп можно выделить следующие подгруппы:

- целевые пределы (например, использование жилых помещений в соответствии с целевым назначением и т. д.),
 - временные пределы осуществления права,
 - количественные пределы,
 - территориальные пределы;
- 3) пределы гражданско-правовой ответственности;
 - 4) пределы защиты гражданских прав.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 31.12.2014) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ : (ред. от 31.12.2014) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – 3 янв. (№ 1). – Ч. 1. – Ст. 14.
3. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета. – 2001. – 30 окт. (№ 211–212 (2823–2824)).

REFERENCES

1. Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast pervaya) ot 30 noyabrya 1994 № 51-FZ [Civil Code of the Russian Federation (Part One) of November 30, 1994 no. 51-FL]. Red. ot 31 dekabrya 2014 g. *Sobranie zakonodatelstva RF*, 1994, no. 32, art. 3301.
2. Zhilishchnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29 dekabrya 2004 № 188-FZ [The Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 no. 188-FZ]. Red. ot 31 dekabrya 2014 g. *Sobranie zakonodatelstva RF*, 2005, Jan. 3 (no. 1), part 1, art. 14.
3. Zemelnyy kodeks RF ot 25 oktyabrya 2001 № 136-FZ [Land Code of the Russian Federation of October 25, 2001 no. 136-FL]. *Rossiyskaya gazeta*, 2001, Oct. 30 (no. 211-212)(2823-2824).

**LIMITS OF THE OWNER'S RIGHT TO ACCOMODATION FACILITIES:
CONFLICTS AT THE LEGAL REGULATION**

Tatyana Viktorovna Deryugina

Doctor of Juridical Sciences, Professor,
Department of Civil and Legal Disciplines,
Volgograd Institute for the Humanities
sofiia96@mai.ru
Gribanova St., 12, 400011 Volgograd, Russian Federation

Abstract. The paper reveals the problems of legal regulation of relations connected with the establishment of the limits to the civil rights in general, and to accommodation facilities, in particular. The author solves the problem of priority actions for the regulatory legal acts of equal force. To resolve conflicts of existing rules on the priority of special norms over the general ones, it is necessary to consider the subject of legal regulation designated in the legal acts. The author elaborates the system of limits to the exercise of civil rights, which should serve as a basis for establishing limits in the subsectors and institutes of civil law. The necessity of changing the legislative technique in establishing the limits of the exercise of civil rights is substantiated. The exercise of the right cannot be performed without restrictions, because it could help to achieve the specification limits to what is allowed to the holder of the subjective right. The main legal means to establish the limits of the implementation of the subjective civil rights should be prohibited by law.

Key words: limits of right, limits of right exercise, civil legal relations, housing legal relations, subject of regulation, allowable character of regulation, system of limits to the rights exercise.