

УДК 347.233 (575.2) (04)

## ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТНОШЕНИЯ ПРЕДЕЛОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛИЩЕ

*А.А. Калыбаева* – ст. преподаватель

---

In the article is analyzed the co-relation of definitions “limits” and “limitation” of realization of the ownership for dwelling. The co-relation of the definitions “limitations” and “duties” of the ownership for dwelling is made. The problem of classification of limitations of the ownership for dwelling is analyzed.

Право собственности – один из основополагающих институтов гражданского права. Гражданам и юридическим лицам, являющимся носителями этого права, государство в максимальной степени обеспечивает возможность беспрепятственного использования имущества и гарантирует защиту субъективного права от третьих лиц. Однако право собственности не безгранично. Существуют определенные пределы осуществления права собственности, как любого субъективного права, кроме того, в силу наличия определенных юридических фактов мы можем говорить о возникновении в отношении права собственности или его объекта пределов, ограничений и обременений.

Необходимо признать, что вопрос о пределах осуществления и ограничениях права собственности на жилище в юридической литературе еще не получил должного освещения. Рассмотрение этого вопроса целесообразно начать с уяснения того, что представляют собой пределы и ограничения права собственности, определить их сущность.

Вопрос о пределах осуществления и ограничения права собственности постоянно привлекал и привлекает внимание и законодателей, и цивилистов. Установление и применение пределов и ограничений в праве отмечены практически во все времена и в различных правовых системах. Известный философ С.Л. Франк, анализируя гражданское общество и

смысл собственности, отмечал, что “собственность, будучи по своему внутреннему качественному содержанию неограниченным, полным, свободным властвованием человека над определенной сферой материальных благ, по своему размеру в количественном отношении отнюдь не абсолютна и не безгранична. Она ограничена интересами общественного целого, задачами наиболее плодотворного сотрудничества; государство имеет право и обязанность его регулировать, объективное право нормирует его и может ставить ему известные пределы и налагать на собственника определенные обязанности”<sup>1</sup>.

Истории известен один из первых нормативных актов, устанавливающих пределы осуществления и ограничения права собственности на недвижимое имущество, – Закон XII таблиц античного Рима<sup>2</sup>. Исследователи римского частного права отмечали двойственную природу пределов осуществления права собственности на недвижимое имущество. Так, Г.Ф. Пухта указывал на то, что, с одной стороны, собственник не должен совершать

---

<sup>1</sup> Франк С.Л. Духовные основы общества. Введение в социальную философию. – М.: Республика, 1992. – С. 143.

<sup>2</sup> Новицкий И.Б. Римское право: Учебник / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 6-е изд., стер. – М.: ТЕИС, 1998. – С. 92.

определенных действий в отношении своего имущества, а с другой, – должен терпеть совершение действий в отношении своего имущества<sup>1</sup>.

М. Бартошек объяснял двойственность пределов, во-первых, интересами общества, причинами нравственного, религиозного, санитарного и транспортного характера, во-вторых, – частно-правовыми основаниями, особенно связанными с так называемым соседским правом<sup>2</sup>.

Действовавшее в России до октября 1917 г. гражданское законодательство, устанавливая пределы осуществления и ограничения права собственности в отношении недвижимости, в некоторой степени затрагивало и права на жилище (в основном при регламентации правового режима строений). Так, статья 445 Гражданских законов предусматривала возможность одного собственника жилого дома требовать от другого, имеющего рядом (по соседству) жилой дом, не “пристраивать кухни или печи к стене его дома, не лить воды и не сметать сора на дом или двор, не делать ската кровли своей на двор его”, а в статье 446 указывалось на запрет “закладывать соседские окна или заслонять их другим зданием”<sup>3</sup>.

Комментируя данные нормы, К.П. Победоносцев еще в конце XIX века указывал на то, что с умножением городского населения соседское право как ограничитель приобрело огромную ценность, поскольку без него строители старались вознаграждать себя за тесноту площадей, на которых строился дом, за счет площадей уже выстроенных домов<sup>4</sup>.

Исследователи русского гражданского права, как правило, отождествляя понятия пределов и ограничений права собственности, давали различную классификацию пределов (ограничений) права собственности на недвижимое имущество. Так, К.П. Победоносцев, характеризуя пределы (ограничения) как отри-

цательную часть права собственности, разделял их на необходимые, установленные законом, и случайные, установленные договором, вероятно, приравнивая их друг к другу по юридическому значению, форме и последствиям<sup>5</sup>.

Д.И. Мейер отмечал, что различные стеснения, установленные законом “мешают... принять обыкновенное определение права собственности как полное господство лица над вещью”<sup>6</sup>. Он выделял ограничения, налагаемые на все правомочия собственника и на право собственности относительно каждой составной его части. А.М. Гуляев акцентировал внимание на том, что “всякое право предполагает границы, определяющие меру свободы”<sup>7</sup>. Такими границами, по его мнению, могли быть только закон и права других лиц. На наш взгляд, было бы правильным разграничивать понятия “пределы” и “ограничения” права собственности.

Итак, в юридической литературе пределы условно называют границами права собственности. В этом случае, следует согласиться с мнением П.В. Крашенинникова, что “пределы объективны в том смысле, что они не зависят от основанной на законе воле субъектов или судебных органов”<sup>8</sup>.

Ограничения, по мнению автора, установлены законом внутри пределов права собственности. Ограничения воли собственника на его собственность могут быть установлены только в рамках закона вопреки воле самого собственника. Изложенное позволило П.В. Крашенинникову назвать пределы общими основаниями стеснения права собственности, а ограничения – частными.

В научной литературе и в нормативных правовых актах встречается такое понятие как “обременения” права собственности, в связи с чем возникает вопрос о соотношении понятий “ограничения” и “обременения”. Например, в

<sup>1</sup> Новицкий И.Б. Указ. соч. – С. 93.

<sup>2</sup> Бартошек М. Римское право. Понятие. Термины. Определения. – М.: Юрид. лит., 1989. – С. 114.

<sup>3</sup> Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. – М.: Статут, 2000. – С. 11.

<sup>4</sup> Там же. – С. 11.

<sup>5</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. (Серия русское юридическое наследие): В 3 т. Т. 3 / Под ред. В.А. Томсинова. – М.: Зерцало, 2003 – С. 345.

<sup>6</sup> Крашенинников П.В. Указ. соч. – С. 11.

<sup>7</sup> Там же. – С. 12.

<sup>8</sup> Там же. – С. 17.

пункте 3 статьи 222 Гражданского кодекса закреплены общие понятия об обременении: “собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству и не нарушающие права и охраняемые интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться имуществом иным образом”.

Пункт 10 статьи 1 Закона Кыргызской Республики “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 26 ноября 1998 г. определяет виды ограничений. Оно включает в себя ограничение прав на владение, распоряжение, пользование единицей недвижимого имущества, в том числе права третьих лиц (аренда, залог, ипотека, сервитуты, обязательства по договору, решение суда об аресте имущества и другие установленные законодательством Кыргызской Республики права, ограничивающие права собственника (или пользователя недвижимости), а также любое соглашение между собственниками или пользователями недвижимого имущества о намерении обязать их, сделать добровольный взнос на общее содержание недвижимого имущества. Учитывая вышеприведенные нормы, можно сделать вывод, что в нормативных правовых актах “обременение” и “ограничение” могут быть использованы как синонимы.

Некоторые авторы придерживаются точки зрения, в соответствии с которой эти понятия имеют разное значение<sup>1</sup>. Так, по мнению В.П. Камышанского, под обременениями права собственности понимают принесенное извне

право третьих лиц на эту же собственность<sup>2</sup>. Это затруднения, которые препятствуют собственнику вещи свободно и в полном объеме реализовать свои правомочия. А ограничения, в свою очередь, понимались им как своеобразная ответная реакция собственника на обременения, которые вынуждают его воздерживаться от определенных действий в отношении принадлежащего ему имущества.

И. Исрафилов считает, что “в составе прав на объект только право собственности выступает в качестве основного (первичного), а остальные – зависящими от него и поэтому могут именоваться “обременениями” объекта”<sup>3</sup>.

На наш взгляд, правильной представляется иная точка зрения. Так, О.В. Шведкова считает, что ограничения и обременения представляют собой стеснения, установленные в рамках пределов осуществления права собственности<sup>4</sup>. Единственным различием, по ее мнению, является то, что обременения могут устанавливаться в отношении объекта собственности (например, сервитут), а ограничения являются определенными стеснениями прав (например, необходимость надлежащего обращения с жилым помещением).

Следовательно, и ограничениям, и обременениям свойственны одинаковые признаки:

1. Установлены в рамках пределов осуществления права собственности;
2. Связаны с какими-либо неблагоприятными условиями;
3. Влекут уменьшение объема возможностей субъекта права собственности при осуществлении им своего права на собственность;
4. Направлены на защиту общественных отношений, выполняя, таким образом, охранную функцию<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Муканова Д. Понятия обременений прав на недвижимое имущество // Защита гражданских прав: Мат-лы Международной научно-практической конференции, посвященной 10-летию Казахского гуманитарно-юридического университета (в рамках ежегодных цивилистических чтений). Алматы, 13–14 мая 2004 г. / Отв. ред. М.К. Сулейменов. – Алматы: НИИ частного права, КАЗ-ГЮУ, 2005. – С. 226–230.

<sup>2</sup> Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. – М.: ЮНИТИ: Закон и право, 2000. – С. 137–138.

<sup>3</sup> Исрафилов И. Правовая природа вещных прав на жилое помещение // Хозяйство и право. – 1999. – №2. – С. 94.

<sup>4</sup> Шведкова О.В. Приобретение и осуществление права собственности на жилые помещения: Дис. ... канд. юр. наук. – М., 2004. – С. 115–116.

<sup>5</sup> Шведкова О.В. Указ. соч. – С. 116–117.

Говоря о пределах права собственности, напомним предложенную П.В. Крашенинниковым классификацию стеснений по основаниям возникновения, которые, по его мнению, могут быть трех видов:

- законодательные – это пределы, установленные законами;
- судебные – ограничения, вызванные оспоримостью права собственности на жилье;
- договорные – ограничения, обусловленные договором.

Такая дифференциация оснований возникновения ограничений права собственности нам представляется неверной. Во-первых, договор нельзя рассматривать как основание ограничения права собственности – он может содержать только положения об ограничениях права собственности, предусмотренных законом. Во-вторых, судебный орган при вынесении решения по делу, руководствуется в первую очередь законом, поэтому ограничения, наложенные судебным решением, основаны на нормах закона.

Спектр законодательных пределов осуществления права собственности на жилище достаточно широк и включает в себя как общие пределы, относящиеся к любому имуществу, так и пределы права собственности, касающиеся недвижимого имущества, среди которых следует особое внимание обратить на пределы, непосредственно обуславливающие права собственников жилища.

Общие пределы осуществления права собственности, относящиеся к любому имуществу, закреплены в Гражданском кодексе Кыргызской Республики, где определено, что осуществление права собственности не должно нарушать прав и охраняемых законом интересов других лиц.

К пределам осуществления прав собственников недвижимого имущества следует отнести пределы, касающиеся осуществления прав на земельный участок как таковой либо являющийся составной частью другого объекта. Отечественное земельное законодательство устанавливает строго целевое назначение земельных участков с учетом состава земель и целей получения их в пользование.

Специального упоминания заслуживают пределы, непосредственно касающиеся осуществ-

ствления прав собственниками жилища. Законодатель при установлении пределов осуществления права собственности в отношении любого имущества руководствуется принципом “можно делать со своим имуществом все то, что не нарушает права других субъектов”.

Регламентируя отношения, связанные с недвижимостью в жилищной сфере, этот принцип проецируется и на право собственности на жилище. Осуществление права собственности на жилище не должно нарушать прав и охраняемых действующим законодательством интересов других лиц, иначе говоря, пределы ограничиваются закрепленными в законодательстве правами и интересами субъектов гражданского права.

Предложенная О.В. Шведковой классификация ограничений права собственности по субъектному составу, объекту и целевому назначению, также представляется не совсем верной. По нашему мнению, ограничения по целевому назначению зависят от объекта права собственности, и выделение его в качестве самостоятельного критерия классификации не целесообразно. Классификация ограничений по субъектному составу нарушает основополагающий принцип равенства правового положения для всех субъектов гражданского права.

Предложение автора о рассмотрении объекта в качестве критерия классификации ограничений права собственности, тем самым, противоречит высказанному ею ранее утверждению о том, что в отношении объекта устанавливаются обременения, а в отношении прав – ограничения.

Ранее в области отношений собственности на жилище было немало ограничений. Это объяснялось различными причинами, но главная заключалась в том, что основная часть жилья находилась в государственной собственности. Прежний закон – Гражданский кодекс Кыргызской ССР 1964 г. регулировал отношения собственности на жилье лишь в части, касающейся индивидуальных жилых домов, устанавливая при этом довольно жесткие параметры размера, количества строений, которые могли находиться в собственности одного лица или семьи. Например, у совместно проживающих супругов и их несовершеннолетних детей мог быть только один жилой дом (или

часть его), принадлежащий одному из них или находящийся в их общей собственности. В многоквартирном доме жилищно-строительного кооператива индивидуальных застройщиков совместно проживающие супруги и их несовершеннолетние дети могли иметь только одну квартиру. Предельный размер дома (квартиры) не должен был превышать 60 квадратных метров жилой площади<sup>1</sup>. Указанные ограничения не имели под собой никаких оснований, кроме идеологических и, по выражению Е. А. Суханова, “были крайне не эффективны и даже вредны для общества”<sup>2</sup>. На сегодняшний день собственники имеют право на приобретение жилья в частную собственность без ограничений его количества, размеров и стоимости.

Советское законодательство устанавливало потребительское назначение имущества, находящегося в личной собственности граждан, и прямо запрещало извлекать доходы, не относящиеся к трудовым. Земля принадлежала только государству. Исключительность права государственной собственности на землю была закреплена в основных законах Союза ССР и всех входящих в него республик. Законодательство не допускало “использование имущества для частной хозяйственной деятельности, систематического извлечения нетрудовых доходов”. В полной мере вышеизложенное касалось и жилища.

Сегодня ситуация кардинально изменилась, между тем Гражданский кодекс Кыргызской Республики устанавливает ограничения права собственности на жилище. Так, к ограничениям права собственности на жилище мы относим:

<sup>1</sup> Макаров Г. Право собственности на квартиру и жилой дом // *Хозяйство и право*. – 1998. – №5. – С. 118.

<sup>2</sup> Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. – М.: Юрид. лит., 1991. – С. 145.

1. Необходимость использования жилища по целевому назначению;

2. Запрет на размещение в жилище промышленного производства;

3. Необходимость содержания жилища в надлежащем состоянии;

4. Ограничения, касающиеся правомочия распоряжения жилищем;

5. Необходимость соблюдения прав членов семьи собственника жилища;

6. Ограничения права собственника квартиры в многоквартирном доме.

При этом невозможно определить критерий классификации пределов и ограничений права собственности на жилище, поскольку большинство из них касаются вопросов права пользования и распоряжения собственником жилища. Если рассматривать право собственности на жилище как субъективное гражданское право, то все стеснения относятся к правомочиям собственника на собственные активные действия и требованиям от неопределенного круга лиц не нарушать право собственности на жилище. Таким образом, классификация должна охватывать все аспекты осуществления права собственности на жилище, а не его часть.

Учитывая целевой характер использования жилища и его особую значимость в системе объектов гражданских прав, мы считаем, что все предусмотренные законом пределы и ограничения при осуществлении права собственности на жилище являются обоснованными. Более того, специфика жилища как объекта (недвижимое имущество и необходимость использования по назначению) предполагает, что любой субъект при осуществлении права собственности должен учитывать и считаться с пределами и ограничениями права собственности на жилище. Пределы и ограничения имманентно присущи характеру осуществления права собственности на жилище как субъективному гражданскому праву.