

УДК 347.233: 349.444 (575.2) (04)

**ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТА
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛИЩЕ
ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

А.А. Калыбаева – ст. преподаватель

In the article there are the author's definitions of "dwelling", "inhabitant apartment", is defined its legal nature and are described its characteristics. On this problem the comparative analysis of legislation of Kyrgyz Republic, Russian Federation, Republic of Kazakhstan.

Проблема определения объекта гражданских прав в настоящее время является в цивилистике одной из наиболее актуальных, поэтому, определение правового режима такого объекта права собственности, как жилище, позволит ее решить.

Рассмотрение вопроса о любом объекте гражданских прав означает, по сути, рассмотрение вопроса о гражданско-правовом режиме некоторой категории явлений объективной действительности, относимых действующим законодательством к числу объектов гражданских прав. Правовой режим как система юридических правил, определяющих положение исследуемого явления объективной действительности в качестве объекта, в системе законодательства раскрывается через всю совокупность правил и норм, определяющих как статику, так и динамику правового существования рассматриваемого объекта. Определить понятие правового режима – значит, во всех подробностях раскрыть особенности возникновения, осуществления и прекращения гражданских прав, как вещных, так и обязательственных, применительно к исследуемому явлению¹.

В цивилистике вопрос об определении объекта гражданских прав до сих пор остается спорным. Следует отметить, что законодатель

закрепил в правовых нормах теорию множественности объектов гражданских прав и в качестве таковых указал имущественные и личные неимущественные блага и права².

Поскольку право собственности относится к категории вещных прав, его объектом выступает вещь как предмет внешнего по отношению к человеку материального мира, созданный человеком или образованный самой природой и обладающий естественными свойствами³. Норма статьи 24 Гражданского кодекса Кыргызской Республики содержит классификацию вещей на движимые и недвижимые, основанную на естественных свойствах вещей как объектов гражданских прав.

В соответствии с указанной нормой к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т. д. Благодаря неразрывной связи с землей, эти объекты обладают повышенной стоимостью. Кроме того, Гражданский ко-

¹ Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения // Актуальные вопросы гражданского права. – М.: Статут, 2000. – С. 110.

² Объекты гражданских прав: Мат-лы междунар. науч.-практ. конф. (в рамках ежегодных цивилистических чтений) / Отв. ред. М.К. Сулейменов. – Алматы: КазГЮУ, 2004. – С. 13.

³ Там же. – С. 63.

декс Кыргызской Республики допускает, что законодательством к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Какое именно “иное имущество” может быть отнесено к категории недвижимого, можно пояснить на примере опыта Российской Федерации. Так, по законодательству Российской Федерации приравниваются к недвижимым вещам объекты, которые не только способны к пространственному перемещению без ущерба их назначению, но и специально предназначены для перемещения (воздушные, морские и космические суда).

Напомним, что советской правовой доктриной деление вещей на движимые и недвижимые было отвергнуто, как не имеющее практического значения, поскольку земля, недра, воды и леса находились исключительно в собственности государства (ст. 21 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 8 декабря 1961 г.).

В гл. 3 Гражданского кодекса Кыргызской Республики “Объекты гражданских прав” не содержится специального упоминания о таком объекте субъективного гражданского права, как жилище. Однако гл. 11 этого же кодекса “Право собственности и другие вещные права на жилые помещения” устанавливает правовой статус и раскрывает сущность жилища как специфического объекта гражданских прав и разновидности недвижимых вещей.

Обобщающим понятием объекта права собственности в сфере удовлетворения жилищных потребностей граждан законодателем в Гражданском кодексе Кыргызской Республики было выбрано понятие “жилое помещение”, которое имеет особый правовой режим. Это связано с тем, что жилое помещение является недвижимым имуществом и имеет строгое целевое назначение. Так, статья 245 Гражданского кодекса Кыргызской Республики устанавливает, что жилое помещение предназначено для проживания граждан, а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению имуществом должно производиться в соответствии с назначением данного объекта.

Однако нормы указанной главы Гражданского кодекса Кыргызской Республики не содержат определения жилого помещения, не описывают его свойств и характерных черт.

Именно этим обусловлено, на наш взгляд, возникновение определенных затруднений в понимании сущности указанного объекта. Обозначение законодателем жилого помещения в качестве объекта права собственности является, по нашему мнению, спорным и требующим определенных терминологических корректив. Это объясняется тем, что различные нормативные правовые акты Кыргызской Республики, так или иначе регулирующие отношения по поводу жилья, трактуют данное понятие по-разному, а это влечет за собой возникновение коллизий и пробелов в законодательстве.

Например, в уголовном законодательстве при разъяснении объективной стороны некоторых составов преступлений используется термин “жилище”. Его значение отличается от того, которое вкладывается в аналогичное понятие гражданским законодательством.

Так, под жилищем понимается помещение, предназначенное для постоянного или временного проживания людей (индивидуальный дом, квартира, комната в гостинице, санатории, дача, садовый домик и т.п.), а также те его составные части, которые используются для отдыха, хранения имущества либо удовлетворения других потребностей человека (балконы, застекленные веранды, кладовые и т.п.). Не могут признаваться жилищем помещения, не предназначенные для постоянного или временного проживания (например, обособленные от жилых построек погреба, амбары, гаражи и другие хозяйственные помещения). Под помещением, о котором говорит уголовный закон, следует понимать строение, сооружение, предназначенное для размещения людей или материальных ценностей. Оно может быть как постоянным, так и временным (например, надувной ангар, брезентовый шатер, палатка), как стационарным, так и передвижным¹.

Таким образом, мы видим, что в уголовном праве подход к пониманию жилища принципиально иной, так как связан не с объективными свойствами жилища, а с теми функциями, которое оно выполняет в отношении

¹ Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. В.М. Лебедева и Ю.И. Скуратова. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: НОРМА, 2002. – С. 383–384.

человека, т.е. с предназначением для проживания.

Как уже было отмечено, действующее законодательство не содержит четкого определения жилого помещения и жилища, в связи с чем возникает вопрос о тождественности указанных категорий, целесообразности их применения при конструировании отдельных гражданско-правовых норм, а также о том, какое содержание следует вкладывать в указанные понятия.

Анализ нормативных правовых актов, действующих в настоящее время на территории Кыргызской Республики и регулирующих отношения, связанные с осуществлением гражданами своих прав на жилье, показал, что данные категории (жилое помещение, жилище) раскрываются через их компоненты. Поэтому мы полагаем, что определить понятие и сущность указанных категорий можно путем проведения анализа тех элементов, которые включены в них на уровне законодательства.

В теории гражданского права, например, к самостоятельным видам жилища как объекта гражданских прав относят непроходную изолированную жилую комнату, имеющую сообщение с местами общего пользования квартиры, жилого дома, улицей, двором, придомовым земельным участком; квартиру; многоквартирный или многоквартирный жилой дом¹.

Из этого перечня выделяют единую, цельную, но делимую вещь – жилой дом (многоквартирный или многоквартирный). Остальные объекты – лишь части его (комната, квартира), составляющие единое целое.

Рассмотрим характерные черты и свойства указанных разновидностей жилища. Комната – это обособленная постоянными стенами часть квартиры. По своему назначению комнаты подразделяются на жилые (спальни, гостиные и др.) и вспомогательные (коридоры, кухня, ванная комната, туалет, кладовые)².

Жилая комната – это конструктивно обособленная, неделимая, функциональная часть квартиры, площадь которой, в соответствии с

правилами государственного учета, учитывается в составе жилой площади квартиры. Площадь жилой комнаты или жилых комнат квартиры является площадью основного назначения³. Необходимо отметить, что согласно, например, методике оценки жилых строений, утвержденной постановлением мэрии г. Бишкек от 3 апреля 1998 г. №226, объектом оценки является отдельная квартира. В свою очередь, комната в квартире как имущество, не подлежащее выделу в натуре, оценивается по долевому принципу.

Следовательно, изолированная комната, имеющая сообщение с местами общего пользования квартиры или дома, – это самая малая самостоятельная ячейка жилого помещения, деление которой возможно лишь на ряд самостоятельных комнат, сохраняющих и воспроизводящих функциональное назначение и потребительские свойства жилого дома как целого.

Жилая квартира – это конструктивно обособленная, сложная, функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, предназначенная и в административном порядке признанная пригодной для постоянного проживания граждан, имеющая обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования и не имеющая в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других квартир (мест общего пользования)⁴.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, фундаментально связанное с землей, в котором вся или не менее половины полезной площади заняты жилыми помещениями, конструктивно предназначенными для постоянного проживания граждан⁵.

Жилой дом – это самостоятельный объект (разновидность жилища), имеющий свои признаки. Под жилым домом понимают постройку (строение), предназначенную для проживания

¹ Крашенинников П.В. Право собственности на жилые помещения. – М.: Статут, 2001. – С. 22.

² Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2002. – С. 64.

³ Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / Под ред. И.Б. Мартковича. – М.: Юристъ, 1997. – С. 93.

⁴ Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Указ. соч. – С. 94.

⁵ Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2000. – С. 237.

людей и отвечающую соответствующим строительным, техническим, противопожарным, санитарно-гигиеническим требованиям. Этим он отличается от других зданий, в том числе от дачи (несмотря на имеющуюся фундаментальную строительную конструкцию).

Термин “жилой дом” нередко употребляется в более широком смысле, включая также земельный участок, на котором находится дом, хозяйственные подсобные постройки, многолетние зеленые насаждения (иногда в качестве равнозначного используется термин “домовладение”)¹.

В соответствии с законодательством жилым домом строение становится с момента, когда строительство дома завершено, он принят в эксплуатацию приемочной комиссией и зарегистрирован в установленном порядке именно в качестве жилого дома уполномоченными на то специальными учреждениями, осуществляющими государственный учет жилищного фонда, – Госрегистром.

Строения, хотя и находящиеся на земле и используемые для проживания, но фундаментально не укрепленные, относятся к движимым вещам (сборно-разборные строения, бытовки, балки, летние садовые домики) и не могут быть жилыми домами, равно как и любое традиционное жильё, связанное с национальными, местными особенностями быта коренного населения (например, юрта).

Функциональное назначение жилого дома, вводимого в эксплуатацию в результате завершения его строительства, реконструкции или капитального ремонта, определяется по надлежаше утвержденной исполнительной проектной документации.

В гл. 11 Гражданского кодекса Кыргызской Республики в качестве разновидностей жилого помещения указаны квартира, жилой дом и многоквартирный жилой дом. На наш взгляд, выбор обобщающего для указанных категорий понятия “жилое помещение” является неправильным, поскольку определять одинаково и часть, и целое, каковыми являются

квартира и многоквартирный жилой дом, представляется необоснованным.

Норма статьи 245 Гражданского кодекса Кыргызской Республики под жилым помещением понимает помещение, предназначенное для проживания. Жилищный кодекс Кыргызской Республики не содержит определения понятия “жилое помещение”, а лишь указывает на требования к нему. Согласно норме статьи 45 Жилищного кодекса Кыргызской Республики жилище, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

В статье 1 Закона Кыргызской Республики “О товариществах собственников жилья” впервые установлено понятие помещения. Им признается единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также государственных органов и органов местного самоуправления. Границами каждого помещения являются внутренние неотделанные поверхности конструкций междуэтажных перекрытий, стен, полов и потолков помещений.

В свою очередь, представляется неверным отнесение к жилым помещениям жилых домов и квартир, поскольку они представляют собой совокупность жилых и нежилых помещений и являются неделимыми вещами (ст. 27 Гражданского кодекса Кыргызской Республики). При возникновении права общей собственности дом и квартира сохраняют свое значение цельного объекта, поскольку речь идет лишь об отчуждении доли в праве общей собственности.

Статьей 1 Закона Кыргызской Республики “О товариществах собственников жилья” закреплено, что квартира представляет собой отдельное помещение, используемое с целью проживания граждан, включая как жилую, так и нежилую площадь, в том числе кухни, ванные комнаты, туалеты, коридоры и др. Данная формулировка ставит знак равенства между понятиями “жилое помещение” – “квартира”.

¹ *Басин Е.В. и др.* Современная жилищная политика: Комментарий к закону “Об основах федеральной жилищной политики”. – М., 1993. – С. 15.

Полагаем, что признание жилого помещения в квартире самостоятельной в обороте вещей означает отрицание существования квартиры в качестве объекта. В этом случае квартиру следует рассматривать как объект лишь с технической, но не с юридической точки зрения. Жилое помещение, в отличие от квартиры, лишено какого-либо материального выражения, следовательно, это объект исключительно в юридическом понимании.

Признание многоквартирного жилого дома в качестве одной из разновидностей жилого помещения некорректно – такого рода жилой дом складывается из жилых помещений, которые принадлежат не менее чем двум собственникам. Определять одинаково и часть, и целое, каковыми являются жилой дом, квартира и многоквартирный жилой дом, представляется нам необоснованным. Понимание многоквартирного жилого дома как разновидности жилого помещения создает трудноразрешимые проблемы в непосредственном применении нормы Конституции Кыргызской Республики о неприкосновенности жилища (п. 7 ст. 16 Конституции Кыргызской Республики), поскольку проникновение в многоквартирный жилой дом также можно рассматривать как нарушение права человека на неприкосновенность его жилища.

На основании изложенного можно сделать вывод о том, что понятие “жилище” (“жилое строение”) применяется в законодательстве неоднозначно: в одних случаях – в качестве родового понятия, включающего все виды жилых помещений (жилой дом), в других, – как часть жилого дома, например, квартира в многоквартирном доме, в третьих, – в качестве учетной категории наряду с жилым домом¹.

На наш взгляд, по своей сути жилище относится к сложным вещам, то есть оно образуется из вещей, которые составлены искусственно из нескольких соединенных между собой частей. В состав таких объектов всегда в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан².

¹ Седугин П.И. Указ. соч. – С. 63.

² Крашенинников П.В. Право собственности на жилые помещения. – С. 17.

Таким образом, рассмотрение жилого помещения в качестве объекта права собственности необходимо начать с постановки проблем, которые являются, по нашему мнению, очевидными и требуют своего разрешения.

1. Проблема определения самостоятельно объекта права собственности на жилище.

2. Проблема отнесения к объекту или отграничения от объекта права собственности на жилище, жилого помещения по присущим ему свойствам и признакам в соответствии с требованиями законодательства.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о том, что законодатель не дает единого и полного определения жилого помещения, а использует различные формулировки: под жилым помещением понимается жилой дом, квартира, изолированная комната, служебное жилое помещение, санатории, пансионаты, дома отдыха, гостиницы и др. Однако, к сожалению, указанные термины не нашли своего законодательного отражения. Следовательно, обобщение данных категорий единым понятием “жилое помещение” представляет собой законодательный прием по лаконичному использованию юридической терминологии.

Хотелось бы отметить, что данная проблема в той или иной степени существует и в законодательствах других государств. Так, например, в пункте 2 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации под жилым помещением понимается помещение, предназначенное для проживания. В то же время пункт 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым помещением признает изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодным для постоянного проживания граждан, отвечает санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Таким образом, в России новый Жилищный кодекс дает более полное определение жилого помещения с указанием его существенных признаков и одновременно относит жилое помещение к разряду недвижимого имущества.

Гражданский кодекс Республики Казахстан не дает определения понятия жилого помещения, а отсылает к жилищному законодательству. Норма статьи 2 Закона Республики Казахстан “О жилищных отношениях” рас-

смачивает жилище как отдельную жилую единицу (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенную и используемую для постоянного проживания, отвечающую установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям.

Таким образом, в законодательствах Кыргызской Республики и Российской Федерации понятие “жилое помещение” представлено в виде родового, тогда как в законодательстве Казахстана оно выступает в качестве видового понятия, а родовым является понятие “жилище”.

На основе проведенного исследования мы пришли к выводу, что понятийный аппарат гражданского и жилищного кодексов и Закона “О товариществах собственников жилья” Кыргызской Республики не отличается необходимой строгостью и единообразием. Однако, несмотря на то, что указанные нормативные правовые акты регулируют различные по природе отношения, они должны давать однозначное определение жилого помещения, поскольку речь идет об одном и том же объекте правового регулирования. Наличие разных дефиниций создает трудности в применении правовых норм, возникает проблема дублирования одного понятия в нескольких нормативных правовых актах.

Полагаем, нашему законодателю можно последовать примеру Республики Казахстан, а именно: “жилище” закрепить в качестве родового понятия, а “жилое помещение” – видового. Данные определения будут даваться в одном нормативном правовом акте – в законе “О жилищных отношениях”, при этом нормы Гражданского кодекса Кыргызской Республики, касающиеся определения понятия “жилище” и “жилое помещение” будут иметь бланкетный характер. Данный вариант решения проблемы определения названных категорий позволит избежать коллизий норм права, однако это длительная и трудоемкая процедура.

В сложившейся ситуации наиболее оптимальным выходом представляется изменение действующего законодательства путем изложения в новой редакции главы 11 Гражданского кодекса Кыргызской Республики “Право собственности и другие вещные права на жилые помещения”. Поскольку жилище является объектом гражданских прав, в том числе права

собственности, очевидна целесообразность расположения норм, регулирующих вопросы сущности, признаков и разновидностей жилища, в одном нормативном правовом акте¹. При этом предлагается главу 11 Гражданского кодекса Кыргызской Республики назвать “Право собственности и иные вещные права на жилище”. В ней должны содержаться легальные определения понятий “жилище” и “жилое помещение”.

Следует на законодательном уровне провести разграничение понятий “жилое помещение” и “жилище” на основании того, что указанные категории отличаются определенными специфическими признаками, не позволяющими их отождествлять.

Таким образом, на наш взгляд, под жилым помещением следует понимать обособленное постоянными стенами помещение, предназначенное для проживания граждан, отвечающее техническим, санитарным и другим обязательным условиям.

Из данного определения вытекают определенные требования к жилому помещению:

1. Соответствие техническим стандартам, в частности, строительным показателям;

1.1. соответствие капитальному характеру строительства (жилое помещение не может находиться в бараках, вагончиках, сборно-разборных и иных временных строениях, быть аварийным, ветхим и т. д.);

1.2. соответствие объемно-планировочным параметрам (высота, площадь и др.);

1.3. соответствие размера жилого помещения установленному минимальному размеру (СНиП).

2. Соответствие санитарным требованиям, например, температурно-влажностным показателям (температура, влажность помещения, загрязненность воздуха и другие факторы, способствующие или вызывающие существенные отклонения микроклимата от нормативных показателей).

3. Соответствие иным обязательным требованиям, которые могут устанавливаться гра-

¹ В Гражданском кодексе имеются нормы, регулирующие такие институты, как право собственности (общие положения), основания возникновения и прекращения права собственности и т.д.

достоительными нормами населенного пункта, учитывающими климатические, географические и иные особенности региона.

Необходимо отметить, что, по нашему мнению, жилое помещение, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, является учетной категорией и может находиться как в домах, квартирах, так и в иных строениях. Поскольку жилое помещение является составной частью зданий (домов, квартир), то его вряд ли можно отнести к разряду недвижимых вещей.

Разграничение понятий категорий “жилое помещение” и “жилище” позволяет определить признаки жилища как объекта гражданских прав.

В соответствии с законодательством Кыргызской Республики можно отнести жилище к объектам недвижимости при соблюдении следующих условий:

➤ во-первых, жилище должно иметь прочную связь с землей, иметь стационарный характер и изначально не быть предназначенным для перемещения в пространстве;

➤ во-вторых, жилище должно представлять собой индивидуально-определенную вещь в силу естественных (например, расположение жилого дома на определенном земельном участке), а также в силу юридических причин. К последним относится, например, технический учет, в результате которого каждый объект недвижимого имущества индивидуализируется, то есть получает такие характеристики, которые позволяют отнести его к объектам недвижимости. Учет недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера, который по своей сути является уникальным и неповторимым во времени и на территории Кыргызской Республики.

Для того, чтобы вывести определение понятия “жилище”, необходимо учитывать, по нашему мнению, следующие свойства данного объекта как изначально присущие ему качества и характерные черты:

1. Полезность (жилище максимально удовлетворяет потребности пользователя).

2. Фундаментальность (жилище представляет собой товар, который невозможно потерять, похитить, сломать при обычных условиях).

3. Долговечность (жилище представляет собой объект, основные конструкции которого выполняются из прочных, долговечных материалов).

4. Стационарность (жилище является прочно связанным с землей, и его перенесение без нанесения определенного ущерба его целевому назначению невозможно).

5. Неповторимость (жилище обладает определенными, свойственными только ему признаками).

6. Управляемость (будучи сложной по сути конструкцией, жилище нуждается в постоянном управлении).

7. Повышенная ценность жилища как объекта гражданских прав¹.

По нашему мнению, жилищем является благоустроенное строение, более половины площадей и объемов которого признаны в административном порядке пригодными и предназначены для постоянного и / или временного проживания граждан.

Учитывая это определение, можно вывести такие признаки жилища, как назначение и пригодность², которые не являются взаимозаменяемыми, с ними связаны различные правовые последствия.

“Назначение жилища” – это юридический признак. Предназначенное для проживания жилище в результате естественного износа или под влиянием каких-либо иных обстоятельств может стать непригодным для проживания (аварийным).

“Пригодность жилища” означает фактическую возможность использовать жилище для проживания. В соответствии с содержанием статьи 7 Жилищного кодекса Кыргызской Республики, утрата предназначенного для проживания жилого помещения такого свойства, как “пригодность”, не влечет автоматического признания этого помещения нежилым, а лишь является основанием для применения к нему процедуры исключения его из жилищного фонда.

¹ Калачева С.А. Операции с недвижимостью. – М.: ПРИОР, 1999. – С. 3.

² Шведкова О.В. Приобретение и осуществление права собственности на жилые помещения: Дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2004. – С. 18–19.

Жилище имеет строго целевое назначение, а именно: оно служит для удовлетворения жилищных потребностей граждан и членов их семей, следовательно, его признаком является также и благоустроенность.

Как показывает практика второй половины XX века, данное понятие весьма относительно. Содержание его изменяется с течением времени по мере появления новых строительных материалов, требований градостроительства и во многом зависит от условий, потребностей, сложившихся в каждом конкретном населенном пункте. К элементам благоустроенности можно отнести наличие водопровода, канализации, электричества, газа, горячего водоснабжения, центрального отопления, ванны, мусоропровода, лифта. Однако далеко не все населенные пункты оснащены всеми видами благоустройства. «Благоустроенность» может включать в себя наличие в жилище газа, центрального отопления и горячей воды. При других условиях благоустроенным может быть признано жилище, не обеспеченное даже во-

дой и канализацией. Жилище должно отвечать соответствующим санитарным и техническим требованиям, которые определяют статус строения – жилого и нежилого.

Жилище должно быть зарегистрировано в качестве такового в специальных государственных органах, осуществляющих регистрацию недвижимости. Несоблюдение этого требования может повлечь нарушение прав и законных интересов граждан, приобретающих в собственность такое жилище.

По нашему мнению, такая правовая категория, как жилище не является единой и неделимой, поэтому возникает необходимость в определении видов жилища: жилой дом; многоквартирный жилой дом; квартира.

Таким образом, можно сделать выводы, что проблема определения объекта прав собственности решается при использовании в теории и законодательстве категории «жилище» для обозначения предмета объективной действительности, на который направлены действия собственника.