



Министерство образования и науки Российской Федерации
Министерство образования, науки и молодежной политики
Кыргызской Республики

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
Кыргызско-Российский Славянский университет

УДК 347. 23 (575. 2) (043.3)

На правах рукописи

Калыбаева Алия Абдысатаровна

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛИЩЕ
В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ:
ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

Специальность 12.00.03 – Гражданское право; семейное право;
предпринимательское право; между-
народное частное право

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Бишкек-2006





Работа выполнена на кафедре гражданского права и процесса
юридического факультета
Государственного образовательного учреждения
высшего профессионального образования
Кыргызско-Российский Славянский университет

Научный руководитель: кандидат юридических наук, доцент
Ниязова Анара Натуюевна

**Официальные оппонен-
ты:** доктор юридических наук, профессор
Диденко Анатолий Григорьевич

кандидат юридических наук
Калмырзаев Мурат Боромбаевич

Ведущая организация: **ГОУВПО**
**Уральская государственная юри-
дическая академия**
Российской Федерации

Защита состоится “ ____ ” июня 2006 года в ____ часов на засе-
дании специализированного диссертационного совета
Д730.001.04 при Кыргызско-Российском Славянском университе-
те по адресу: 720065, Кыргызская Республика, г.Бишкек, пр. Чуй,
42, конференц-зал (ауд.219).

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУВПО
Кыргызско-Российский Славянский университет

Автореферат разослан “ ____ ” мая 2006 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета
кандидат юридических наук, доцент

А. Н. Ниязова



ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность исследования. Изменение социально-экономических условий жизни в Кыргызской Республике после обретения ею суверенитета повлекло за собой коренное преобразование всех общественных отношений. Переход от регулируемой к рыночной экономике обусловил необходимость проведения ряда реформ, в том числе жилищной.

Одним из первых законов, принятых после провозглашения независимости Кыргызской Республики, стал Закон «О приватизации жилищного фонда в Кыргызской Республике» от 20 декабря 1991 года. В преамбуле Закона говорится: «Передача в собственность гражданам Кыргызской Республики жилья представляет действенную форму решения жилищного вопроса на основе социальной справедливости, является необходимым условием создания рынка жилья». Законом установлены основные принципы приватизации в республике жилищного фонда (государственного и муниципального), определены экономические, социальные и правовые основы преобразования жилищных отношений. Принятие Закона должно было создать условия для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребности в жилье, а также способствовать улучшению использования и сохранности жилищного фонда.

В результате такого решения жилищного вопроса основная часть жилищного фонда перешла в личную собственность граждан, в связи с чем изменились формы собственности на жилье. В частности, из 59 360 тысяч квадратных метров жилищного фонда 55 050 тысяч квадратных метров составляет частный сектор, 44 % которого приватизировано, что охватывает более двух третей квартир, находящихся в государственной и муниципальной собственности. В столице – городе Бишкек – приватизировано 98 % жилищного фонда.¹ Кроме того, изменилась структура управления жилищным фондом.

Массовая приватизация жилищного фонда, безусловно, в целом представляет собой положительное явление, так как она дала возможность реализовать закрепленное статьей 33 Конституции Кыргызской Республики право граждан на жилище. Одна-

¹ Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Кыргызской Республике, утвержденная постановлением Правительства КР от 5 августа 1998 года № 520.



ко это явление через призму неблагоприятной экономической ситуации, сопровождавшейся высоким уровнем и темпами инфляции, а также увеличением уровня бедности среди населения, породило и ряд негативных последствий. В частности, резко обострилась проблема сохранности и содержания жилищного фонда, особенно многоквартирных домов, имеющих места общего пользования. Капитальный ремонт жилых домов с 1992 года не проводился, строительство новых домов жилищного фонда практически не велось, инженерные сети, срок службы которых составляет 10–15 лет, требовали замены.

Конечно, большая часть обозначенных проблем имеет под собой прежде всего экономическую подоплеку. Но помимо экономического основания у них есть еще одно, не менее важное, – юридическое. Несмотря на то, что Кыргызская Республика как независимое государство существует уже более пятнадцати лет, до сих пор отсутствует адекватная нормативная правовая база в сфере регулирования отношений собственности на жилище. Одной из проблем также является действие и применение норм жилищного законодательства, принятых в период существования Советского Союза, которые не соответствуют сложившимся отношениям.

В этой ситуации на законодательном уровне был предпринят ряд мер. 17 декабря 1996 года Правительством Кыргызской Республики одобрены и приняты «Основные направления жилищной политики в условиях перехода к рыночным отношениям», а 5 августа 1998 года – «Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Кыргызской Республике», в которых были констатированы факты остро стоящей жилищной проблемы, непростой ситуации в сфере жилищно-коммунального хозяйства и в качестве главной цели провозглашена необходимость создания условий для формирования рынка жилья, при которых всем гражданам республики была бы предоставлена возможность удовлетворить свои жилищные потребности. Среди основных задач данных актов значатся: создание законодательных основ и системы нормативов, соответствующих рыночным отношениям в жилищной сфере; проведение государственной политики, направленной на стимулирование строительства, реконструкцию и содержание жилья, демократизацию и применение разнообразных форм управления жильем; перераспределение функций между государством, органами местного самоуправления, организа-



циями, гражданами в сфере строительства и содержания жилья с целью всемерной децентрализации и демополизации; государственная поддержка удовлетворения гражданами своих жилищных потребностей за счет собственных и привлеченных средств и т. д.

Однако необходимо заметить, что не все предпринятые меры по разрешению жилищной проблемы оказались эффективными. Нормативных правовых актов в этой сфере было принято недостаточно, к тому же они в значительной степени носили декларативный характер.

Поскольку рынок жилья – это сравнительно новое явление, то большое значение приобретает изучение отношений собственности, в частности, права собственности на жилище. По поводу жилища как весьма специфического объекта формируются правоотношения, характеризующиеся одновременным регулированием отношений нормами нескольких отраслей права: конституционного, гражданского, административного и собственно жилищного права.

В связи с тем, что большие объемы и площади жилья вовлечены в товарно-денежный оборот, неизбежно возникли неурегулированные отношения и в данной сфере и назрела объективная необходимость кардинального изменения законодательства в сфере регламентации права собственности на жилище и глубокого исследования его в науке гражданского права.

В Кыргызской Республике не было проведено ни одного научного исследования в этом направлении. Отсутствие научной проработанности рассматриваемой проблемы, безусловно, сказывается на практике применения законодательства судами нашей республики.

Названные обстоятельства требуют проведения тщательного анализа соответствующих действующих гражданско-правовых и жилищно-правовых норм и выработки научных рекомендаций по их усовершенствованию.

Вышеизложенное дает основание утверждать, что проблемы права собственности на жилище должны быть отнесены к числу наиболее актуальных и недостаточно исследованных проблем науки гражданского права, заслуживающих самостоятельного изучения и дополнительного развития.

Теоретическая, практическая и методологическая основы исследования. Вопросы права собственности на жилище



ранее были исследованы в науке гражданского права на базе прежнего законодательства (Е. В. Басин, Ю. Г. Басин, Н. А. Голощапов, Б. М. Гонгало, О. А. Городов, С. П. Гришаев, П. В. Камышанский, А. Н. Кичихин, П. В. Крашенинников, Г. Макаров, И. Б. Марткович, С. И. Помазкова, П. И. Седугин, М. К. Сулейменов, Ю. К. Толстой, И. А. Фаршатов, Л. В. Щенникова, Н. А. Щербакова и др.).

Отдельные аспекты права собственности на жилище (приватизация, сделки, ограничение права собственности, защита права собственности, кондоминиум как форма собственности) исследовались в трудах А. Г. Алихановой, К. М. Ильясовой, С. А. Калачевой, С. И. Комарицкого, П. В. Крашенинникова, Е. Н. Кудрявцевой, И. Д. Кузьминой, Т. А. Мечетиной, А. П. Сергеева, О. Ю. Скворцова, Е. Р. Сухаревой, Ю. К. Толстого, О. В. Шведковой и др.

Большинство исследований осуществлено в советский период. Переход к новым условиям жизни и связанные с ним изменения в общественном и научном сознании вызвали необходимость переосмысления многих аспектов права собственности на жилище.

В своем диссертационном исследовании автор опирается на теоретические положения, изложенные в трудах ученых-юристов Российской Федерации и Республики Казахстан, которые в той или иной мере затрагивали проблемы права собственности на жилище.

В общеметодологическую основу исследования положены:

- общенаучные методы познания (логический, исторический, анализ и синтез и др.);
- частно-научные методы познания (формально-юридический, системно-правовой анализ гражданского, семейного и жилищного законодательства, сравнительного правоведения и др.).

Нормативную основу диссертации составили Конституция Кыргызской Республики, гражданские кодексы, а также другие нормативные правовые акты ряда стран СНГ (Российской Федерации, Кыргызской Республики, Республики Казахстан, Республики Узбекистан, Республики Беларусь).

Цели и задачи исследования

Целью настоящего исследования является анализ теоретических аспектов права собственности на жилище, а также действующего гражданского и жилищного законодательства Кыргыз-



ской Республики, регулирующего отношения собственности на жилище.

Данная цель обусловила постановку следующих **задач**:

- рассмотрение понятия и содержания права собственности на жилище;
- определение объекта права собственности на жилище;
- рассмотрение вопроса о субъектах права собственности на жилище;
- исследование специфики отдельных оснований (способов) приобретения и прекращения права собственности на жилище;
- выявление особенностей пределов и ограничений при осуществлении права собственности на жилище;
- анализ предусмотренных действующим законодательством способов защиты прав собственности на жилище;
- выработка предложений и рекомендаций по совершенствованию законодательства Кыргызской Республики, регулирующего право собственности на жилище.

Объектом исследования выступают отношения собственности на жилище, в том числе складывающиеся при приобретении, прекращении, осуществлении и защите права собственности на жилище.

Предметом исследования являются теоретические и законодательные вопросы функционирования и природы права собственности на жилище.

На защиту выносятся следующие положения:

1. Жилище является объектом недвижимости по следующим признакам: во-первых, жилище должно иметь прочную связь с землей, стационарный характер и изначально не быть предназначенным для перемещения в пространстве. Во-вторых, жилище является индивидуально-определенной вещью как в силу естественных причин, так и в силу юридических свойств.
2. Предлагается следующее определение понятия «жилище» как объекта права собственности: «Жилищем признается благоустроенное строение, более половины площадей и объемов которого признаны в административном порядке пригодными и предназначены для постоянного и / или временного проживания граждан».
3. Из определения понятия «жилище» выведены следующие его признаки: а) назначение и пригодность (имеет строго целевое



назначение, а именно: служит для удовлетворения жилищных потребностей граждан и членов их семей, независимо от того, проживают ли вышеуказанные лица временно или постоянно); б) благоустроенность; в) должно быть зарегистрировано в качестве такового в специальных государственных органах, осуществляющих регистрацию недвижимого имущества.

4. Определена правовая природа понятия «жилое помещение», которое является учетной категорией. Жилое помещение может находиться как в домах, квартирах, так и в иных строениях. Поскольку жилое помещение является составной частью зданий (домов, квартир), то самостоятельным недвижимым объектом оно не является. Таким образом, под жилым помещением предлагается понимать обособленное постоянными стенами помещение, предназначенное для проживания граждан, отвечающее техническим, санитарным и другим обязательным условиям.
5. Товарищество собственников жилья является субъектом права собственности на жилище, в связи с чем предложены рекомендации по внесению в Закон Кыргызской Республики «О товариществах собственников жилья» дополнений, касающихся отношений собственности в товариществе.
6. Обоснована необходимость изложения в новой редакции главы 11 Гражданского кодекса Кыргызской Республики «Право собственности и иные вещные права на жилище», в которой предлагается урегулировать следующие вопросы:
 - 6.1. дать определение понятий «жилище» и «жилое помещение», определить виды жилища как объекта права собственности;
 - 6.2. дать определение субъектов права собственности на жилище;
 - 6.3. определить правовой режим общего имущества собственников квартир в многоквартирном доме;
 - 6.4. определить круг и права членов семьи собственников жилища;
 - 6.5. обозначить механизм прекращения права собственности на бесхозно содержимое жилище;
 - 6.6. определить пределы и ограничения права собственности на жилище.
7. Обосновывается необходимость уменьшения срока приобретательной давности для недвижимого имущества до 10 лет, который должен включать в себя также срок исковой давности.



8. В результате рассмотрения купли-продажи как способа приобретения права собственности на жилище предлагается главу 23 Гражданского кодекса Кыргызской Республики дополнить параграфом «Договор купли-продажи недвижимого имущества» и статьями, устанавливающими особенности купли-продажи жилища.
9. Из общего перечня вещно-правовых способов защиты права собственности виндикационный иск, как правило, не применяется при защите права собственности на жилище. При нарушении права пользования членов семьи собственников они могут быть субъектами права на негативный иск, наравне с собственником или титульным владельцем.

Научная новизна исследования заключается в том, что оно является первым в юридической науке Кыргызской Республики комплексным самостоятельным теоретическим исследованием, посвященным проблемам права собственности на жилище. Отсутствие в республике научных исследований в этом направлении показывает, что объективно назрела необходимость изучения разных аспектов отношений собственности на жилище в условиях перехода к рыночной экономике.

Научная новизна диссертации состоит в том, что в ней сформулирован ряд новых положений, выводов и рекомендаций по совершенствованию гражданского законодательства, регулирующего отношения собственности на жилище на основе зарубежного и отечественного опыта. В диссертации имеются научно-теоретические положения, содержащие элементы новизны и выносимые на защиту.

Практическая значимость работы определяется тем, что положения и выводы, изложенные в ней, могут использоваться при разработке и совершенствовании гражданского законодательства Кыргызской Республики по вопросам права собственности на жилище. Кроме того, они могут быть использованы в процессе преподавания соответствующих тем курса гражданского права, спецкурсов в учебных заведениях Кыргызской Республики.

Апробация результатов исследования. Основные положения, выводы и рекомендации, содержащиеся в диссертационном исследовании, отражены в опубликованных работах автора, а также изложены в докладах и выступлениях на научно-практических конференциях:



- Научно-практическая конференция, посвященная Году государственности Кыргызской Республики (Бишкек, 2002);
- Республиканская научно-практическая конференция, посвященная 2200-летию кыргызской государственности на тему: Актуальные проблемы гражданского законодательства в Кыргызской Республике (Бишкек, 2003);
- Межвузовская научно-практическая конференция «Генезис цивилистической мысли в Кыргызской Республике», посвященная памяти профессора Ф. А. Зайкова (Бишкек, 2004);
- Межвузовская научно-практическая конференция для преподавателей и студентов, посвященная памяти профессора Ф. А. Зайкова (Бишкек, 2005);
- Научно-практическая конференция, посвященная 10-летию части первой Гражданского кодекса Кыргызской Республики (Бишкек, 2006);
- Теоретический семинар для преподавателей, аспирантов и соискателей Кыргызско-Российского Славянского университета: «Право собственности на жилище в Кыргызской Республике: вопросы законодательства» (Бишкек, 2006).

Выводы и предложения диссертанта использованы при подготовке комментария к проекту Закона Кыргызской Республики «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Кыргызской Республики» и в работе комиссии по инвентаризации законодательства Кыргызской Республики при Министерстве юстиции Кыргызской Республики.

Структура работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников. Общий объем диссертации составляет 150 страниц машинописного текста.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновывается актуальность темы исследования, сформулированы его цель и задачи; определены объект и предмет исследования; описаны теоретическая, практическая и методологическая основы исследования, раскрывается научная новизна диссертации, практическая значимость работы; сформулированы



основные положения, выносимые на защиту; представлена апробация результатов.

В первой главе – «Общая характеристика права собственности на жилище» – предпринята попытка рассмотреть элементы права собственности на жилище.

В первом параграфе указанной главы – *«Объект права собственности на жилище: проблемы определения»* -- диссертант в ходе анализа законодательства Кыргызской Республики отмечает, что законодателем в качестве обобщающего понятия объекта права собственности в сфере удовлетворения жилищных потребностей граждан было выбрано понятие «жилое помещение». Гражданский кодекс Кыргызской Республики, Жилищный кодекс Кыргызской Республики и Закон Кыргызской Республики «О товариществах собственников жилья» не содержат однозначного определения понятия жилого помещения и не отличаются необходимой строгостью и единообразием. Наличие разных дефиниций создает трудности в применении правовых норм, зачастую возникает вопрос о дублировании одного понятия в нескольких нормативных правовых актах. Несмотря на то, что указанные нормативные правовые акты регулируют различные по природе отношения, тем не менее, они должны отражать единый подход к пониманию жилища, поскольку речь идет об одном и том же объекте правового регулирования. Автор делает вывод о том, что законодатель не дает единого и полного определения жилого помещения, а использует различные формулировки жилого помещения, не указывает его свойства и характерные признаки, что влечет возникновение определенных трудностей в понимании сущности указанного объекта.

Что касается законодательного определения разновидностей жилого помещения, то в главе 11 Гражданского кодекса Кыргызской Республики в качестве них указаны квартира, жилой дом и многоквартирный жилой дом. Диссертант приходит к выводу, что выбор в качестве обобщающего для указанных категорий понятия «жилое помещение» является неудачным.

Автором предлагается на законодательном уровне провести разграничение понятий «жилое помещение» и «жилище» на основании того, что указанные категории отличаются определенными специфическими признаками, не позволяющими их отождествлять, тем более что законодательству Кыргызской Республики известен такой термин, как «жилище».



Жилым помещением признается обособленное постоянными стенами помещение, предназначенное для проживания граждан, отвечающее техническим, санитарным и другим обязательным условиям. Из данного определения автором выделены следующие 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 градостроительными нормами населенного пункта, учитывающими климатические, географические и иные особенности региона.

По мнению автора, жилое помещение, определяемое 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), его вряд ли можно отнести к ряду самостоятельных недвижимых вещей.

Для разграничения категорий «жилое помещение» и «жилище» необходимо определить признаки жилища как объекта гражданских прав.

Действующее законодательство Кыргызской Республики позволяет 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 причин (например, расположение жилого дома на определенном земельном участке), а также в силу юридических. К последним относится, например, технический учет, в результате которого каждый объект недвижимого имущества индивидуализируется, то есть приобретает такие характеристики, которые позволяют отнести его к объектам недвижимости. Учет недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера, который показывает уникальность и неповторимость имущества во времени и на территории Кыргызской Республики.

Для выработки авторского определения понятия «жилище» были учтены 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 как объекта гражданских прав.¹

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

Из данного определения были выведены следующие признаки жилища:

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



1. Назначение и пригодность жилища. Эти два понятия не являются взаимозаменяемыми, с ними связаны различные правовые последствия.¹

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). Жилище имеет строго целевое назначение, а именно: оно служит удовлетворению жилищных потребностей граждан и членов их семей.

Пригодность жилища означает фактическую возможность использовать жилище для проживания. Из содержания нормы статьи 7 Жилищного кодекса Кыргызской Республики следует, что утрата предназначенного для проживания жилым помещением такого свойства, как пригодность, не влечет автоматического признания этого помещения нежилым, а является лишь основанием для применения к нему процедуры исключения его из жилищного фонда.

2. Благоустроенность жилища. Как показывает практика второй половины XX века, данное понятие весьма относительно. Оно изменяется с течением времени по мере появления новых строительных материалов, новых требований градостроительства и во многом зависит от условий и потребностей каждого конкретного населенного пункта. Жилище должно отвечать соответствующим санитарным и техническим требованиям, которые ведут, в конечном итоге, к определению статуса строения – как жилого и нежилого.

3. 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.

Автор, с учетом выявленных признаков жилища, предлагает следующие виды данного объекта: а) жилой дом; б) многоквартирный жилой дом; в) квартира.

Таким образом, проблема определения объекта права собственности решается с помощью использования в теории и законодательстве категории «жилище» для обозначения предмета объ-

¹ См. подробнее: *Шведкова О. В.* Приобретение и осуществление права собственности на жилые помещения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2004. – С. 10–11.



ективной действительности, на который направлены действия собственника.

Автор отмечает, что в законодательстве отсутствуют четкие определения понятий 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, регулирующих отношения, связанные с осуществлением гражданами своих прав на жилье, позволил соискателю определить сущность категорий «жилое помещение» и «жилище» через их признаки и свойства, в том числе и юридического характера.

В рамках второго параграфа – «*Субъекты права собственности на жилище*» – автором предложен ряд рекомендаций по совершенствованию законодательства Кыргызской Республики.

Для анализа отношений, возникающих в связи с приобретением и реализацией права собственности на жилище, необходимо, в первую очередь, определить круг субъектов данного права. Таковыми являются физические и юридические лица, государство. Гражданин – собственник жилища может использовать его для личного проживания отдельно или вместе с членами семьи.

Жилище, находящееся в собственности юридических лиц, государственной и муниципальной собственности, может сдаваться гражданам для проживания на основании договора.

Статьей 249 Гражданского кодекса Кыргызской Республики право пользования жилым помещением предоставлено членам семьи собственника жилого помещения на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Однако указанная норма не содержит перечня лиц, которых закон относит к членам семьи собственника, а следовательно, носит бланкетный характер. Для уяснения смысла данной нормы автор обращается к иным нормативным правовым актам, в первую очередь к Жилищному кодексу Кыргызской Республики и отмечает, что норма статьи 59 Кодекса определяет круг лиц, являющихся членами семьи нанимателя, а не собственника жилища.

К членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, его дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство.



Буквальное толкование анализируемой нормы Жилищного кодекса Кыргызской Республики приводит к тому, что указанные в ней положения не могут быть применены к членам семьи собственника, о которых говорит Гражданский кодекс, поскольку изначально собственник имущества и его титульный владелец имеют различный правовой статус, разные права и несут различные обязанности. Соответственно права и обязанности членов семьи нанимателя и собственника также необходимо различать.

Если обратиться к определению понятия семьи и ее состава, содержащемуся в Семейном кодексе Кыргызской Республики, то становится очевидной невозможность применения норм семейного законодательства к правоотношениям, возникающим в связи с реализацией права пользования жилищем членами семьи собственника. В соответствии с семейным законодательством Кыргызской Республики семьей признается круг лиц, связанных имущественными и личными неимущественными правами и обязанностями, вытекающими из брака, родства, усыновления или иной формы принятия детей на воспитание и призванными способствовать укреплению и развитию семейных отношений. При этом состав семьи понимается как количество людей, проживающих совместно, связанных родственными отношениями, ведущих общее хозяйство и имеющих общий бюджет (статья 2 Семейного кодекса Кыргызской Республики).

Данная норма семейного законодательства является излишне узкой для гражданско-правовых отношений. Так, при понимании состава семьи как круга лиц, связанных родственными отношениями, становится неясным правовое положение лиц, находящихся, например, в незарегистрированном браке и проживающих в одном жилище, а также лиц, которые в силу каких-либо причин утратили с собственником жилища родственные отношения.

Таким образом, можно говорить о неопределенности правового положения членов семьи собственника в законодательстве.

Для определения круга членов семьи собственника жилища автор предлагает за основу принять норму Жилищного кодекса Кыргызской Республики, определяющую круг членов семьи нанимателя. Следовательно, к членам семьи собственника жилища следует отнести супруга собственника, его детей, родителей, а также иных лиц при условии, что они проживают совместно с собственником и ведут с ним общее хозяйство не менее одного года. Отнесение к членам семьи собственника, помимо супруга, детей и родителей, иных лиц, проживающих совместно с собственником и ведущих



общее хозяйство, позволяет защитить права и законные интересы указанных лиц.

Кроме того, автором был выявлен ряд несоответствий и противоречий в регулировании правового положения такого субъекта права собственности на жилище, как товарищество собственников жилья.

Ранее в Гражданском кодексе и Законе «О товариществах собственников жилья» Кыргызской Республики понятия «товарищество собственников жилья» и «кондоминиум» отождествлялись. Однако, как показывает мировая практика, это два разных понятия, поскольку товарищество представляет собой юридическое лицо, а кондоминиум – единый комплекс недвижимого имущества.

Закон Кыргызской Республики «О товариществах собственников жилья» в редакции от 17 ноября 2002 года № 152 ввел разграничение вышеуказанных терминов, но, по мнению автора, не совсем верное. Так, в статье 1 Закона под товариществом собственников жилья понимается форма объединения домовладельцев, некоммерческая организация, создаваемая для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме для владения, пользования общим имуществом и распоряжения им в установленных законодательством пределах. В свою очередь, кондоминиум представляет собой организационно-правовую форму управления общим имуществом всех собственников помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном доме и в группе домов. Автор считает данное определение понятия «кондоминиум» неверным, так как понятие «организационно-правовая форма» характерно для юридических лиц.

Следовательно, необходимо внести изменения в указанный Закон в части определения понятия «кондоминиум». Кондоминиум – это единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах, расположенное на нем жилое здание и иные объекты недвижимости, в которых отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, муниципальных образований (домовладельцев), Кыргызской Республики – в частной, государственной, муниципальной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.



По результатам сравнительного анализа теоретических и законодательных положений о субъектах права собственности на жилище диссертантом были предложены рекомендации по внесению дополнений в Закон Кыргызской Республики «О товариществах собственников жилья». В частности, предложено внести новый раздел III о праве собственности указанного субъекта.

Параграф третий диссертационного исследования – *«Понятие и содержание права собственности на жилище»* – посвящен изучению вопросов, касающихся субъективного права собственности на жилище, его понятия и признаков. Автор раскрывает содержание субъективного права собственности на жилище через правомочия. Во-первых, это правомочие совершать определенные действия в отношении принадлежащего собственнику объекта недвижимости, например, владеть, управлять, отчуждать, сдавать в наем и т. д. Во-вторых, поскольку право собственности является абсолютным по своей правовой природе, можно говорить о наличии у собственника правомочия требования от неопределенного круга лиц воздержания от совершения определенных действий, то есть исполнения пассивных обязанностей, а именно: от нарушения права собственности конкретного лица. В-третьих, в случае нарушения права собственности на жилище у собственника жилища возникает правомочие на защиту своего права путем использования предусмотренной законом системы механизмов материального и процессуального характера.

В рамках исследования затронута проблема природы правового регулирования отношений собственности на жилище. Автор аргументирует вывод о том, что отношения собственности на жилище, скорее всего, следует отнести к предмету гражданско-правового регулирования.

Во-первых, право собственности является центральным институтом гражданского права, а именно: в структуре Гражданского кодекса Кыргызской Республики существует самостоятельный раздел, посвященный праву собственности. Кроме того, историческое развитие цивилистики подтверждает принадлежность субинститута права собственности на жилище к обозначенным отношениям. Во-вторых, жилище является разновидностью недвижимого имущества, которое, согласно нормам Гражданского кодекса Кыргызской Республики, относится к объектам гражданских прав. В-третьих, действующий Жилищный кодекс Кыргызской Республики не содержит норм, регулирующих отношения собственности, то есть юридиче-



ских фактов, влекущих возникновение, изменение или прекращение отношений собственности. В-четвертых, в теории права жилищное право принято относить к публично-правовым отраслям, что никоим образом не соответствует частно-правовому характеру отношений собственности, возникающих по поводу жилища.

Во второй главе диссертационного исследования – **«Отдельные способы возникновения и прекращения права собственности на жилище»** – рассматриваются особенности некоторых оснований (способов) возникновения, приобретения и прекращения права собственности на жилище, предлагаются рекомендации по совершенствованию законодательства в данной области.

В первом параграфе второй главы – *«Первоначальные способы возникновения права собственности на жилище»* – рассмотрены такие основания возникновения права собственности на жилище, как строительство, в частности, самовольная постройка, а также приобретательная давность.

В Гражданском кодексе Кыргызской Республики отсутствует специальный перечень оснований (способов) возникновения права собственности на жилище, а потому применяются общие правила. Однако некоторые из общих оснований (способов) возникновения права собственности неприменимы к исследуемому объекту. Специфика жилища предполагает возможность приобретения на него права собственности в соответствии с общими нормами Гражданского кодекса. Так, например, по понятным причинам невозможно применение к возникновению права собственности на жилище норм, устанавливающих такие общие основания, как, например, обращение в собственность общедоступных вещей или клад. Это обусловлено тем, что указанные нормы применимы лишь к движимым вещам, а поскольку при анализе рассмотренных выше вопросов установлено, что жилище по своей правовой природе является недвижимой вещью, говорить о применимости указанных оснований возникновения права собственности в отношении жилища не приходится.

Основания (способы) возникновения права собственности в науке гражданского права традиционно делят на две группы.¹

¹ См.: например: Гражданское право. Т. 1: Учебник для вузов. 5-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: ПБОЮЛ Л.В. Рожников, 2001. – С. 352; Право и собственность / Отв. ред. М. К. Сулейменов. – Алматы: Жеті жаргы, 1998. – С. 151; Гражданское право. Т. 1: Учебник для вузов. 2-е изд. / Отв. ред. Е. А. Суханов. – М.: БЕК, 1998. – С. 204–205.



К первоначальным основаниям (способам) возникновения права собственности на жилище можно отнести такие основания, в результате которых право собственности возникает впервые либо помимо воли собственника, а именно: строительство, в том числе самовольная постройка; приобретение права собственности на бесхозяйное имущество, в том числе в силу приобретательной давности; наследование по закону в случае признания завещания недействительным.

К производным основаниям (способам) возникновения права собственности на жилище можно отнести гражданско-правовые сделки, направленные на отчуждение жилища, в частности: куплю-продажу, мену, дарение, завещание, выплату пая за квартиру в жилищном или жилищно-строительном кооперативе и т. д.

Одному из таких оснований, как приобретательная давность, гражданское законодательство Кыргызской Республики предъявляет достаточно большое количество требований. Учитывая трудности, возникающие при удовлетворении этих требований, автор предлагает сократить срок давности владения недвижимым имуществом до 10 лет.

Во втором параграфе главы второй исследования – *«Производные способы возникновения права собственности на жилище»* – автором рассматриваются особенности заключения некоторых сделок с жилищем, в частности, договора купли-продажи жилища. В результате он делает вывод о том, что отношения, возникающие в связи с заключением договора купли-продажи жилища, практически не урегулированы Гражданским кодексом Кыргызской Республики, в связи с чем к нему применяются общие положения о договоре купли-продажи.

Основным спорным моментом является, по мнению соискателя, определение существенных условий договора, без соблюдения которых он считается незаключенным. Согласно общим правилам о договоре купли-продажи, существенными условиями являются наименование и количество товара. Данные условия неприемлемы к такому объекту, как жилище, поскольку оно является, во-первых, индивидуально-определенной и незаменимой вещью; во-вторых, как правило, обладает повышенной ценностью; в-третьих, имеет целевое назначение и особую социальную значимость; в-четвертых, наряду с собственником в жилище могут проживать члены его семьи и дру-



гие лица. Индивидуализирующими признаками жилища являются: месторасположение (адрес); общая площадь жилого помещения с выделением размеров жилой и нежилой площади; количество комнат, этаж и т. д.

Учитывая такие свойства жилища, автор делает вывод о необходимости выделения самостоятельного вида договора купли-продажи и установления законодательных требований к существенным условиям договора (характеристика жилища как объекта договора, цена, перечень лиц, имеющих право пользования данным жилищем).

Одним из существенных условий договора купли-продажи жилища, по мнению соискателя, должна быть цена, поскольку при ее отсутствии невозможно оплатить цену, которая обычно взимается за аналогичные товары. Отсутствие цены вызывает сомнение в действительности такого договора.

На основании вышеизложенного автор полагает, что решение данных проблем может быть найдено путем дополнения главы 23 Гражданского кодекса Кыргызской Республики параграфом «Договор купли-продажи недвижимого имущества» и статьями, регулируемыми особенностями купли-продажи домов и квартир.

Помимо договора купли-продажи жилища к одному из наиболее распространенных способов приобретения права собственности на жилище относится наследование, как по закону, так и по завещанию. Однако ввиду отсутствия в законодательстве о наследовании норм, посвященных переходу прав и обязанностей в отношении жилища в составе наследственной массы, автор обосновывает необходимость внесения соответствующей нормы в Гражданский кодекс Кыргызской Республики.

В параграфе третьем указанной главы – *«Способы прекращения права собственности на жилище»* – автором анализируется целый пласт законодательных норм, которые устанавливают общие положения о прекращении права собственности, а также основания принудительного изъятия имущества, находящегося у лица на праве собственности. Поскольку право собственности носит характер абсолютного и его неприкосновенность гарантируется законом, автор исследования посчитал необходимым подробнее исследовать вопросы, касающиеся оснований принудительного прекращения права собственности, к которым в соответствии с действующим законодательством относятся:

1. Обращение взыскания на имущество по обязательствам



собственника (статья 282 Гражданского кодекса Кыргызской Республики).

2. Принудительное отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 283).
3. Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится (статья 284).
4. Реквизиция (статья 286).
5. Конфискация (статья 287).
6. Реорганизация или ликвидация юридического лица по решению суда (статьи 92, 96).
7. Принудительное отчуждение имущества в случаях, предусмотренных статьями 250 (прекращение права собственности на бесхозно содержимое жилище),



271 (раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли).

8. Разгосударствление и приватизация (статья 229).

9. Национализация (статья 288).

Особое внимание автором уделено приватизации жилища. В рамках диссертационного исследования приватизация рассматривается как способ прекращения права государственной и муниципальной собственности на жилище. В отличие от ряда гражданских кодексов стран СНГ Гражданский кодекс Кыргызской Республики приватизацию относит к принудительным способам прекращения права собственности¹. Между тем это противоречит принципам приватизации, которая осуществляется на добровольной основе, и никто и ни при каких условиях не вправе заставить кого-либо заключить договор приватизации жилища.

Нормой статьи 229 Гражданского кодекса Кыргызской Республики «Приватизация государственного имущества» предусмотрено, что имущество, находящееся в государственной собственности, может быть передано в частную собственность путем его приватизации в случаях и порядке, предусмотренных законами о приватизации государственного имущества. Таким образом, налицо коллизия внутри норм Гражданского кодекса. В связи с этим соискатель предлагает исключить из статьи 281 Гражданского кодекса Кыргызской Республики пункт 9, а статью 280 Гражданского кодекса дополнить пунктом 3 следующего содержания: «в случаях, на условиях и в порядке, предусмотренном законодательными актами о приватизации, имущество, находящееся в государственной и муниципальной собственности, переходит в собственность граждан и юридических лиц». Кроме того, предлагается внести соответствующие изменения и дополнения в Закон Кыргызской Республики «О приватизации жилищного фонда».

Третья глава – «Особенности осуществления права собственности на жилище» – включает два параграфа: *«Пределы и ограничения права собственности на жилище»* и *«Защита права собственности на жилище»*. Учитывая целевой характер использования жилища и его особую значимость в системе объектов гражданских прав, автор считает, что все предусмотренные законом пределы и ограничения при осуществлении права собственности на

¹ Пункт 8 статьи 281 части первой Гражданского кодекса Кыргызской Республики 1996 года.



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 субъективно-гражданского права.

В связи с этим диссертант предлагает включить в главу 11 Гражданского кодекса Кыргызской Республики «Право собственности и иные вещные права на жилище» норму о том, что переход права собственности на жилище не является основанием для прекращения права пользования жилищем членами семьи прежнего собственника. Перечень лиц, проживающих в жилище, должен являться существенным условием договоров, например, купли-продажи. В частности, к таким лицам относятся: лица, призванные в Вооруженные силы; отбывающие наказание; несовершеннолетние дети; наниматели жилища и т. д.¹ Для защиты прав несовершеннолетних, лиц, признанных недееспособными, также необходимо включить норму о том, что на отчуждение жилища, в котором проживают несовершеннолетние и лица, признанные недееспособными, требуется согласие органов опеки и попечительства, поскольку не должны ухудшаться условия проживания несовершеннолетних и недееспособных лиц под угрозой недействительности сделки.

По мнению диссертанта, все способы защиты права собственности, содержащиеся в Гражданском кодексе Кыргызской Республики, в целом применимы и соответствуют специфике отношений собственности на жилище. В науке гражданского права положения о защите права собственности достаточно детально разработаны, что не создает трудностей в правоприменительной деятельности. Тем не менее, диссертант отмечает, что виндикационный иск как способ защиты, как правило, не применяется для защиты права собственности на жилище. Это объясняется тем, что условия предъявления и удовлетворения виндикационного иска предусматривают лишение собственника фактического владения жилищем. Конечно, речь может идти об утрате собст-

¹ См. подробнее: *Гуев А. Н.* Постатейный комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. – 4-е изд., доп. и перераб. – М.: ИНФРА-М, 2002. – С. 173.



венником фактического владения лишь такой недвижимой вещью, которая движима в физическом смысле, но отнесена к недвижимости законом (как, например, в Российской Федерации: воздушные, морские, космические суда). В отношении традиционных объектов недвижимости собственник обычно осуществляет владение юридическими, а не только фактическими способами и потому не может быть лишен его иначе, как путем оспаривания законности государственной регистрации права собственности на жилище. Поэтому даже при незаконном лишении собственника возможности доступа в свой жилой дом, квартиру он вправе защищаться путем предъявления негаторного, а не виндикационного иска. Кроме того, жилище может выбыть из владения собственника только по его воле, что означает наличие обязательственных отношений собственника с другим лицом.

Кстати, в соответствии с законом члены семьи собственника не могут обратиться к вещно-правовым способам защиты в силу вышеуказанных причин, а также в силу отсутствия у них титульного владения. В настоящем исследовании автором было предложено внесение нормы, устанавливающей круг членов семьи собственника, обладающих таким вещным правом, как право пользования жилищем. Соответственно при нарушении их права пользования они могут быть субъектами права на негаторный иск, наравне с собственником или титульным владельцем.

В заключении соискателем сформулированы наиболее важные положения и выводы, характеризующие практическую и теоретическую значимость работы.



**Основные положения диссертации опубликованы
в следующих работах:**

1. Судебное разрешение жилищных споров // Актуальные вопросы гражданского процесса в Кыргызской Республике / Под ред. Ф. А. Зайкова, А. Н. Ниязовой. – Бишкек: Изд-во КРСУ, 2000. – 1,6 п. л.
2. Особенности гражданско-правового режима жилого помещения // Сборник науч. статей. – Вып. 4. – Бишкек, 2003. – 0,6 п. л.
3. Правовой статус товарищества собственников жилья в Кыргызской Республике // Вестник КРСУ. – 2004. – Т. 4. – № 2. – 0,3 п. л.
4. Приобретательная давность как способ возникновения права собственности // Право собственности в Кыргызской Республике: вопросы развития / Под ред. А. Н. Ниязовой. – Бишкек: Изд-во КРСУ, 2004. – 0,6 п. л.
5. Проблемы определения объекта права собственности на жилище по законодательству Кыргызской Республики // Вестник КРСУ. – 2006. – 0,5 п. л. (в печати).
6. Проблемы определения соотношения пределов и ограничений права собственности на жилище // Вестник КРСУ. – 2006. – 0,5 п. л. (в печати).



Annotation

This dissertation investigation is devoted to theoretical and legislative questions of realization and nature of ownership for dwelling.

The actuality of chosen theme is substantiated by following reason - the dwelling market is comparatively new phenomenon and the great significance acquires the study of ownership relations, exactly ownership for dwelling. The dwelling as the specific object is the cause for forming of legal relations which are simultaneously regulated by rules of different branches of law: constitutional, civil, administrative and housing law itself.

The scientific novelty of the work lies in that the work is the first in the legal science of Kyrgyz Republic complex independent theoretical thesis dedicated to problems of the ownership for dwelling. The absence of such kinds of works in mentioned direction in our republic shows that there is an objective necessity of study of different points of ownership for dwelling in conditions of transition to market economy.

In the first chapter – “The common characteristic of the ownership for dwelling” – are studied the elements of the ownership for dwelling (object and subject) and the common definition of the ownership for dwelling is suggested.

In the second chapter are studied the separate means of acquisition and termination of the ownership for dwelling, such as the building, limitation for possession, purchase contract, inheritance; the specialties of enforcement termination of ownership for dwelling.

In the third chapter author takes the effort to study theoretical and legislative problems of limits and limitations of ownership for dwelling and the means of its defense.

At the end of the work are formulated the most significant conclusions and provisions which characterize the theoretical and practical importance of the work.



Подписано к печати 28.04.06 г. Формат бумаги 60 * 84 1/16
Объем 1,5 п.л. Тираж 100 экз.

Отпечатано в типографии КРСУ
720000, г. Бишкек, ул. Шопокова, 68