

Д. В. Павленко*

Жилое помещение как объект права собственности граждан по законодательству Республики Абхазия

Аннотация. Статья посвящена проблеме отсутствия легального определения понятия «жилое помещение» в законодательстве Республики Абхазия. Проведен сравнительно-правовой анализ на базе законодательства Республики Абхазия, Российской Федерации, Республики Казахстан. Автор обосновывает возможность расширения правомочий гражданина по использованию жилого помещения с учетом прав других лиц, дает рекомендацию придерживаться единого подхода относительно расширения таких правомочий, недопущения выделения отдельных категорий граждан. Обосновывается необходимость законодательного закрепления признаков жилого помещения. Вырабатывается понятие «жилое помещение».

Ключевые слова: жилое помещение, целевое назначение жилого помещения, пригодность, предназначенность, изолированность.

DOI: 10.17803/1994-1471.2017.79.6.181-188

Жилые помещения составляют особую разновидность среди объектов недвижимого имущества и объектов права собственности. Исходя из этого, вызывает огромный интерес понимание жилого помещения как объекта права собственности. Признавая жилое помещение объектом недвижимости и устанавливая особый порядок перехода права собственности на него, обеспечивая государственную защиту данного права, законодатель Республики Абхазия (далее РА) не дает ответа на вопрос, что представляет собой жилое помещение, выступая объектом права.

Достижение положительного результата правового регулирования тех или иных отношений во многом зависит от понятийного аппарата, используемого законодателем, от точности формулировок и характеристики существенных признаков. Именно поэтому одной из важнейших задач законодателя при реформировании правовой системы и регу-

лировании оборота недвижимости является необходимость точного определения понятия «жилое помещение».

С проведением реформирования гражданского законодательства и принятием нового Гражданского кодекса РА в 2006 г. в него была включена гл. 18 «Право собственности и другие вещные права на жилое помещение», что уже само по себе является прорывом в области регулирования данных отношений. В то же время Гражданский кодекс РА, рассматривая жилое помещение одновременно и как объект вещных прав, и как объект обязательствных прав, не содержит понятия «жилое помещение». Жилищный кодекс РА также не содержит определения жилого помещения и не раскрывает виды такого объекта. В то же время жилое помещение занимает ключевое место среди объектов права собственности. Исходя из этого, определение понятия «жилое помещение» имеет как теоретическое, так и практическое значение.

© Павленко Д. В., 2017

* Павленко Диана Васильевна, аспирантка кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
diana19pavlenko@yandex.ru
125993, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 9

В юридической литературе нет единой точки зрения как по поводу определения жилого помещения, так и относительно его признаков.

П. В. Крашенинников дает следующее определение: «Жилым признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан»¹.

А. В. Борисенко понимает под жилым помещением помещение, предназначенное для проживания, законченное строительством и принятое в установленном законом порядке в эксплуатацию, подлежащее кадастровому и техническому учету (инвентаризаций)².

Интересным в данной формулировке видится указание на признание государством жилого помещения посредством технического и кадастрового учета.

Анализ действующего законодательства РА позволит выделить ряд признаков жилого помещения как объекта права собственности и других вещных прав, что в совокупности с доктринальными положениями относительно данного понятия позволяет вывести дефиницию жилого помещения.

При даче определения понятия «жилое помещение» необходимо исходить из того, что законодатель использует его в широком смысле как обобщающее родовое понятие по отношению к таким объектам, как жилой дом, часть дома, квартира, часть квартиры и комната. Таким образом, понятие «жилое помещение» должно содержать общие признаки и создавать правовую модель объекта права в жилищной сфере. Правильной представляется позиция А. В. Халдеева, согласно которой жилое помещение как родовое понятие следует определять не как изолированное «помещение», а как изолированный «объект недвижимости»³.

Одним из наиболее дискуссионных в юридической науке является вопрос отнесения жилого помещения к категории самостоятельных недвижимых вещей.

Понятие недвижимости, недвижимого имущества вошло в законодательство РА относительно недавно. В советский период недвижимость находилась в государственной собственности и фактически была изъята из гражданского оборота. Только в исключительных случаях недвижимость предоставлялась в собственность гражданам (например, право собственности на жилой дом). Все это привело к изъятию из законодательства деления вещей на движимые и недвижимые. Восстановлено указанное деление было с принятием Закона РА «О собственности» от 10 апреля 1992 г. № 56-XIII (отменен с 1 сентября 2006 г. в связи с принятием части I ГК РА).

Современное законодательство определяет, что к недвижимым вещам (недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 ГК РА)⁴.

Несмотря на отсутствие прямого указания на жилые помещения в перечне объектов, относящихся к недвижимому имуществу, они признаются таковыми законодателем. В частности, положения о продаже жилых помещений включены в § 7 гл. 30 ГК РА⁵, именуемый «Продажа недвижимости», что свидетельствует о признании законодателем жилых помещений объектами недвижимости.

Как указывал еще Г. Ф. Шершеневич, под названием «недвижимость» понимается прежде всего часть земной поверхности и все то, что с

¹ Крашенинников П. В. Жилищное право. М., 2000. С. 17.

² Борисенко А. В. Купля-продажа жилой недвижимости (современные проблемы) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2002. С. 14.

³ Халдеев А. В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права 2006. № 8. С. 107—108.

⁴ Гражданский кодекс Республики Абхазия (ч. I) от 13 июля 2006 г. № 1409-с-XIV // Сборник зак. актов Республики Абхазия. Сухум, 2006. Вып. 26. С. 215.

⁵ Гражданский кодекс Республики Абхазия (ч. II) от 11 июня 2008 г. № 2063-с-IV // Сборник зак. актов Республики Абхазия. Сухум, 2008. Вып. 35.

ней связано настолько прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и назначения вида⁶. При этом далее он поясняет, что вопрос о прочности и связи строения с землей не может быть решен принципиально с полной точностью⁷.

Указанный в законе критерий прочной связи с землей как основной критерий отнесения объектов к недвижимости не раз подвергался резкой критике в юридической литературе. Так, Н. А. Сыроедов считает применение законодательством для разграничения движимого и недвижимого имущества указанных свойств не совсем удачно⁸. В юридической литературе можно встретить высказывания авторов о том, что при современных технологиях жилые помещения, несмотря на их прочную связь с землей, могут быть перенесены без ущерба их назначению.

Мы не можем согласиться с такой трактовкой прочной связи жилого помещения с землей. Жилое помещение предназначено для удовлетворения потребности человека в жилье. Как известно, такая потребность возникает в момент рождения человека и завершается его смертью. Предназначенность жилья закладывается на стадии выдачи разрешения на строительство и выделения земельного участка для такого строительства. С этого момента возникает связь с конкретным земельным участком, и существует она, пока существует объект недвижимости. Связь жилого помещения с земельным участком, выделенным для этой цели, должна быть постоянной и прочной, что вытекает из постоянного характера проживания в помещении и сущности самого жилого помещения. Законодатель, говоря о прочной связи с землей, мыслит абстрактно, на самом же деле относительно конкретного объекта недвижимости, безусловно, речь должна идти о связи именно с конкретным земельным участком. Случаи перенесения жилого помещения

с одного земельного участка на другой следует рассматривать скорее как исключение, нежели как норму. После перенесения жилого помещения говорить о прекращении прочной связи объекта с землей — неверно, это прекращение существования одного объекта недвижимого имущества и возникновение нового объекта, перемещенного в пространстве. После перемещения на вновь выделенный земельный участок возникает новый объект недвижимости, чему предшествует прохождение технического учета и регистрационных процедур.

Если наличие прочной связи с землей как основание признания объекта права собственности объектом недвижимым в отношении жилого дома не вызывает никаких сомнений, то наибольшей дискуссии подвергается вопрос о признании объектом недвижимости жилого помещения в виде квартиры или комнаты. Многие авторы считают, что признание квартиры и комнаты самостоятельным объектом недвижимости представляет собой не что иное, как юридическую фикцию. В частности указывается, что, несмотря на законодательное признание квартиры и комнаты в многоквартирном доме самостоятельными недвижимыми вещами, они ни фактически, ни юридически не приспособлены к тому, чтобы быть самостоятельными объектами недвижимости⁹.

Данные объекты явно не имеют прочной прямой связи с землей, а соединены с ней посредством здания, в котором они находятся. Кроме того, помещение — это внутренность здания¹⁰, следовательно, необходимо констатировать условность признания помещения самостоятельным объектом недвижимости. Поскольку придание юридической самостоятельности части целого приводит к прекращению существования целого, то выделение квартир и комнат в многоквартирном доме приводит к прекращению существования са-

⁶ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула : Автограф, 2001. С. 130.

⁷ См.: Шершеневич Г. Ф. Указ. соч. С. 130.

⁸ Сыроедов Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 91.

⁹ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М. : Статут, 2011. Т. I : Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права С. 543.

¹⁰ Ожегов С. И. Толковый словарь русского языка : Ок. 100 000 слов, терминов и фразеологических выражений / под ред. Л. И. Скворцова. 27-е изд., испр. М. : Мир и образование, 2013. С. 455.

мого многоквартирного дома с юридической точки зрения как самостоятельного объекта недвижимого имущества.

А. В. Халдеев, рассуждая о квартире и комнате как самостоятельном объекте недвижимости, указывает, что как сложные вещи с учетом характера внутренней связи они образованы из главной вещи (собственно квартиры, комнаты) и предназначенной для их обслуживания принадлежности — общего имущества дома, прочно связанного с землей¹¹.

Определяя статус квартиры в многоквартирном доме и доли в праве собственности на общее имущество, Е. А. Суханов утверждает, что «соответствующая доля в праве собственности на указанное общее имущество всегда следует судьбе права собственности на жилье, будучи неразрывно с ним связанной. Однако, квалификация этих отношений как режима главной вещи и принадлежности была бы ошибочной, ибо главной вещью, в отношении общих частей дома, разумеется, является сам дом, а не отдельные квартиры (а доля в праве собственности не является вещью)»¹².

В силу того, что с юридической точки зрения многоквартирный дом после выделения отдельных квартир перестает быть самостоятельным объектом права (поскольку произошел выдел части целого), но с технической точки зрения он существует и им необходимо управлять, происходит наделение собственника квартиры долей в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Мы склонны считать, что квартира, комната (равно, как и часть дома, квартиры) — это часть здания. Предание им самостоятельного статуса связано с их социальной и экономической значимостью. Недвижимое имущество имеет особый правовой режим, в частности, права на него подлежат государственной регистрации, именно этим и обусловлено признание законодате-

лем квартир, комнат и части квартиры и дома самостоятельным объектом недвижимости с целью защитить права граждан.

Исходя из анализа абхазского законодательства и юридической литературы, можно сделать вывод, что жилые помещения признаются объектами недвижимости. При этом следует четко понимать, что индивидуальный жилой дом является недвижимостью в силу своих свойств и соответствия признакам, указанным в ст. 130 ГК РА, а иные виды жилой недвижимости — в силу придания им статуса самостоятельного объекта недвижимости указанием закона.

Следует отметить, что в рамках реформы гражданского законодательства в Российской Федерации жилые и нежилые помещения вводятся в перечень объектов недвижимого имущества, указанный в ст. 130 ГК РФ¹³, что, на наш взгляд, представляется вполне логичным.

Право собственности дает собственнику возможность владеть, пользоваться распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

В то же время еще Г. Ф. Шершеневич писал, что «осуществление права собственности, ничем не стесненное, способно весьма вредно отразиться на интересах прочих членов того же общества, на интересах самого общества»¹⁴.

Именно поэтому законодатель определяет пределы допустимого при осуществлении правомочий, принадлежащих собственнику.

Гражданское законодательство закрепляет за собственником право по своему усмотрению совершать любые действия в отношении принадлежащего ему имущества, если это не противоречит закону и не нарушает прав других лиц¹⁵.

Таким образом, все действия собственника в отношении жилого помещения, во-первых, не должны нарушать прав других лиц, а во-вторых, соответствовать целевому назначению жилого помещения.

¹¹ Халдеев А. В. Указ. соч. С. 110.

¹² Гражданское право : учебник : в 4 т. / И. А. Зенин [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М. : Волтерс Клувер, 2006. Т. 2 : Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. С. 70.

¹³ Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2016. № 27 (ч. II). Ст. 4248.

¹⁴ Шершеневич Г. Ф. Указ. соч. С. 229.

¹⁵ Гражданский кодекс Республики Абхазия (ч. 1).

Законодатель Республики Абхазия определяет строго целевое назначение жилого помещения. Согласно п. 2 ст. 277 ГК РА, жилое помещение предназначается для проживания граждан. Пункт 3 данной статьи гласит, что размещение в жилом помещении промышленных производств не допускается. Данная норма носит императивный характер, и ее нарушение может повлечь лишение права собственности на жилое помещение.

Строго целевое назначение жилого помещения исключительно для проживания граждан также подтверждается Жилищным кодексом Республики Абхазия.

В то же время Закон РА от 12 июня 2006 г. № 1376-с-XIV «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Республике Абхазия» закрепляет за адвокатом право использовать жилое помещение для осуществления профессиональной деятельности, а именно размещения в жилом помещении адвокатского кабинета. Таким образом, становится очевидным наличие неоднозначного подхода законодателя к целевому назначению жилого помещения. На наш взгляд, не обосновано предоставление отдельной категории лиц привилегий по расширению целевого назначения жилого помещения.

Отметим, что в ряде стран бывшего Советского Союза наблюдается отклонение от курса закрепления строго целевого назначения жилого помещения. Происходит расширение возможностей гражданина по использованию жилого помещения, в котором он проживает. Например, в Российской Федерации, Республике Беларусь, Республике Казахстан. В частности, важной новеллой Жилищного кодекса Российской Федерации являются положения ч. 2 ст. 17, допускающей использование жилья для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других лиц¹⁶. Более того, например, ст. 18 Закона Республики

Казахстан «О жилищных отношениях», дает собственнику право владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением по своему усмотрению, в том числе и по нежилому назначению¹⁷.

Необходимо отметить, что в юридической литературе также высказывались мнения о необходимости послабления строго целевого назначения жилого помещения. В частности, Ю. Г. Басин утверждал, что подобные ограничения не учитывают ни статуса подлинного собственника, ни возможностей оперативных изменений в характере использования частного жилища¹⁸.

Следует отметить, что в современном мире технический прогресс позволяет совмещать постоянное проживание в жилом помещении с качественным оказанием отдельных профессиональных услуг и осуществлением индивидуальной предпринимательской деятельности в пределах данного жилого помещения, не нарушая права и законные интересы иных лиц и не меняя предназначения такого помещения для проживания.

Вместе с тем мы придерживаемся позиции тех российских авторов, которые критикуют столь размытую формулировку российского законодателя о возможности использовать жилое помещение для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других лиц, поскольку неясно, какая именно профессиональная и предпринимательская деятельность может быть оказана на дому.

В силу вышеизложенного предлагаем при разработке Жилищного кодекса РА закрепить возможность осуществлять профессиональную и индивидуальную предпринимательскую деятельность гражданами, проживающими в жилом помещении, с указанием закрытого перечня такой деятельности. В противном случае следует привести нормы вышеуказанного закона в соответствие с нормами ГК и ЖК РА.

¹⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 6 июля 2016 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 1 января 2017 г.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч.). Ст. 14.

¹⁷ Закон Республики Казахстан от 10 апреля 1997 г. № 94-1 «О жилищных отношениях» (с изм. и доп. на 22 декабря 2016 г.) // URL: http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z970000094_ (дата обращения: 27 января 2017 г.).

¹⁸ Басин Ю. Г. Избранные труды по гражданскому праву / сост., вступ. ст. И. П. Грешника. СПб., 2003. С. 281.

Раскрытие понятия «жилое помещение» осуществляется через термины «предназначенный» и «пригодный» для проживания. В юридической литературе можно встретить мнения о том, что для квалификации помещения как жилого достаточно одного из этих признаков. Мы считаем, что только совокупность этих двух понятий раскрывает понятие «жилое помещение». Предназначенность указывает на заранее определенное функциональное назначение объекта, пригодность — на соответствие определенным техническим требованиям и санитарным нормам, т.е. выступает в виде качественной характеристики объекта. Парадоксально, что статус жилого придается государством помещению, исходя из его соответствия признаку пригодности, который, в свою очередь, имеет изменчивый характер. Законодатель устанавливает презумпцию предназначенности независимо от фактической пригодности. Сама по себе непригодность не может привести к изменению назначения объекта права собственности. Необходимо признание его таковым компетентным органом.

Э. О. Осадченко, рассуждая о понятии жилого помещения, определяет его как изолированное помещение, являющееся индивидуально-определенным недвижимым имуществом, используемым для постоянного проживания граждан, легитимированное надлежащим образом¹⁹. Считаем термин «используемый» некорректным для определения целевого назначения жилого помещения, поскольку он размывает данную формулировку.

Обязательным признаком жилого помещения должен считаться такой технический признак, как изолированность. Следует отметить, что появление признака изолированности еще в советском законодательстве было обусловлено введением запрета на переселение и «уплотнение» граждан, на фоне чего признается, что единственным способом удовлетворения жилищных прав граждан является предоставление изолированного жилого по-

мещения. Требование изолированности было закреплено в Основы гражданского законодательства СССР 1961 г., а затем и в ст. 61 Жилищного кодекса РФ. Так, согласно данной статье, в домах государственного и общественного жилищного фонда предметом договора найма, как правило, является отдельная квартира или другое изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат²⁰.

Изолированный — значит отдельный, не соединенный с другими²¹. Изолированность жилого помещения предполагает наличие отдельного входа. Значение «изолированности» заключается в обособлении индивидуального жизненного пространства человека от непосредственной среды обитания других лиц. Можно утверждать, что в признаке «изолированности» жилых помещений заложено одно из основных условий осуществления и защиты конституционного права граждан на неприкосновенность жилища²².

Примечательно, что ни Гражданский кодекс РФ, ни Жилищный кодекс РФ не раскрывают понятия «изолированное помещение». В то же время определение данного термина дается в законопроекте «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», внесенном в Парламент (Народное Собрание) РФ в августе 2016 г.

Так, согласно п. 6 ст. 1 данного законопроекта, изолированное помещение — внутренняя пространственная часть капитального строения, отделенная от других его смежных частей перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничной площадки, лифтового холла и т.п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута²³.

Ни одно помещение, отвечающее признакам жилого, не является таковым до момента признания государством. Статус жилого поме-

¹⁹ Осадченко Э. О. Осуществление права частной собственности на жилое помещение : монография. Волгоград, 2011. С. 42.

²⁰ Жилищный кодекс Республики Абхазия от 15.04.1994 № 119-С (в ред. от 23.02.1998 № 406-с-ХIII) // URL: <http://www.parlamentra.org/rus/regulatory/zakonodatelstvo/> (дата обращения: 27 января 2017 г.).

²¹ Ожегов С. И. Указ. соч. С. 206.

²² Халдеев А. В. Указ. соч. С. 105.

щения юридически присваивается помещению государством после ввода в эксплуатацию, технического учета и включения в состав жилищного фонда. Жилые дома и жилые помещения в других строениях включаются в состав жилищного фонда после приемки их в эксплуатацию государственной приемочной комиссией, регистрации и технической инвентаризации²⁴.

Необходимо обратить внимание на то, что технический учет не формирует жилое помещение, а все же выполняет описательную функцию. Возникновение жилого помещения как вещи, безусловно, происходит в момент ввода объекта в эксплуатацию, т.е. жилое помещение объективно существует и без технического учета. В то же время существование жилого помещения как объекта права собственности невозможно без данных такого учета. В силу этого считаем, что факт признания государством должен быть отражен в понятии «жилое помещение».

Подводя итоги, необходимо отметить, что в Парламент (Народное Собрание) РА группой депутатов был представлен законопроект от 22 декабря 2015 г. № 659-V «Об особенностях оборота жилых помещений в Республике Абхазия» (далее — законопроект), где была сделана попытка дать определение понятия «жилое помещение». Так, согласно ст. 3 проекта закона, под жилыми помещениями по-

нимаются жилые дома, их части, квартиры, их части и комнаты, являющиеся объектами недвижимого имущества, пригодные для постоянного проживания граждан (соответствующие установленным требованиям)²⁵. Внесение законопроекта вызвало огромный резонанс в обществе, что привело к тому, что законопроект был снят с рассмотрения.

Безусловно, попытка авторов проекта дать определение столь важного понятия имеет огромное значение. В то же время мы не можем согласиться с трактовкой жилого помещения авторов законопроекта. Во-первых, отсутствие указания на изолированность жилого помещения является существенным упущением, которое может привести к неблагоприятным последствиям. Во-вторых, считаем обязательным в законодательном определении жилого помещения указание на его первоначальное целевое назначение, а именно включить в дефиницию жилого помещения термин «предназначенный», что указывает на строгое целевое назначение данного объекта.

В силу всего вышеизложенного под жилым помещением следует понимать изолированный объект недвижимости, предназначенный и пригодный (отвечающий санитарным и техническим правилам и нормам) для постоянного проживания граждан, зарегистрированный в качестве жилого компетентными органами.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Басин Ю. Г. Избранные труды по гражданскому праву / сост., вступ. ст. И. П. Грешника. — СПб., 2003. — 592 с.
2. Борисенко А. В. Купля-продажа жилой недвижимости (современные проблемы) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — Волгоград, 2002. — С. 195.
3. Гражданское право : учебник : в 4 т. / И. А. Зенин и др. ; отв. ред. Е. А. Суханов. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Волтер Клувер, 2006. Т. 2 : Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. — 496 с.
4. Крашенинников П. В. Жилищное право. — М. : Статут, 2000. — 123 с.

²³ Проект закона Республики Абхазия от 10 сентября 2014 г. № 537-V «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» // URL: <http://www.apsnypress.info/documents/zakon-respubliki-abkhaziya-ogosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imushchestvo> (дата обращения: 27 января 2017 г.).

²⁴ Инструкция о порядке проведения регистрации жилищного фонда с типовыми формами учетной документации от 15 июля 1985 г. № 380 // URL: <http://pravo.levevsky.org/baza/soviet/sssr2554.htm> (дата обращения: 27 января 2017 г.).

²⁵ Проект закона Республики Абхазия от 22.12.2015 № 660-V «Об особенностях оборота жилых помещений в Республике Абхазия» // URL: <https://abh-n.ru/proekt-zakona-o-prodazhe-nedvizhimosti-inostrancam/> (дата обращения: 27 января 2017 г.).

5. Ожегов С. И. Толковый словарь русского языка : Ок. 100 000 слов, терминов и фразеологических выражений / под ред. Л. И. Скворцова. — 27-е изд., испр. — М. : Мир и образование, 2013. — 736 с.
6. Осадченко Э. О. Осуществление права частной собственности на жилое помещение : монография. — Волгоград, 2011. — 172 с.
7. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд., стереотип. — М. : Статут, 2011. Т. I : Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. — 985 с.
8. Сыроедов Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. — 1998. — № 8. — С. 90—97.
9. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. — Тула : Автограф, 2001. — 720 с.
10. Халдеев А. В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. — 2006. — № 8. — С. 104—116.

Материал поступил в редакцию 7 февраля 2017 г.

RESIDENTIAL PREMISES AS AN OBJECT OF PROPERTY RIGHTS OF CITIZENS UNDER THE LAW OF THE REPUBLIC OF ABKHAZIA

PAVLENKO Diana Vasilievna — Postgraduate at the Department of Civil Law, Kutafin Moscow State Law University (MSAL)
diana19pavlenko@yandex.ru
125993, Russia, Moscow, Sadovaya-Kudrinskaya Str., 9

Review. The article is devoted to the problem of missing legal definition of "residential premises" in the legislation of the Republic of Abkhazia. Comparative legal analysis is carried out on the basis of the legislation of the Republic of Abkhazia, the Russian Federation, and the Republic of Kazakhstan. The author substantiates the possibility of expanding the powers of a citizen to use residential premises, taking into account the rights of others, gives recommendations to adhere to a common approach concerning the extension of such powers, preventing the allocation of certain categories of citizens. The necessity of legislative consolidation of residential premises characteristics is justified. The concept of "residential premises" is being developed.

Keywords: residential premises, the purpose of residential premises, fitness, isolation.

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Basin Yu. G. Izbrannye trudy po grazhdanskomu pravu / sost., vstup. st. I. P. Greshnika. — SPb., 2003. — 592 s.
2. Borisenko A. V. Kuplya-prodazha zhiloy nedvizhimosti (sovremennye problemy) : avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk. — Volgograd, 2002. — S. 195.
3. Grazhdanskoe pravo : v 4 t. T. 2 : Veshhnoe pravo. Nasledstvennoe pravo. Isklyuchitel'nye prava. Lichnye neimushchestvennye prava: uchebnik / I. A. Zenin i dr. ; otv. red. E. A. Suxanov. — 3-e izd., pererab. i dop. — M. : Volter Kluver, 2006. — 496 s.
4. Krashenninikov P. V. Zhilishhnoe pravo. — M. : Statut, 2000. — 123 s.
5. Ozhegov S. I. Tolkovyj slovar' russkogo yazyka: ok. 100 000 slov, terminov i frazeologicheskix vyrazhenij / pod red. L. I. Skvorcova. 27-e izd., ispr. — M. : Mir i Obrazovanie, 2013. — 736s.
6. Osadchenko E'. O. Osushhestvlenie prava chastnoj sobstvennosti na zhiloe pomeshhenie : monografiya. — Volgograd, 2011. — 172s.
7. Rossijskoe grazhdanskoe pravo : uchebnik : v 2 t. T. I : Obshhaya chast'. Veshhnoe pravo. Nasledstvennoe pravo. Isklyuchitel'nye prava. Lichnye neimushchestvennye prava / otv. red. E. A. Suxanov. — 2-e izd., stereotip. — M. : Statut, 2011. — 985s.
8. Syroedov N. A. Registraciya prav na zemlyu i drugoe nedvizhimoe imushhestvo // Gosudarstvo i pravo. — 1998. — № 8. — S. 90—97.
9. Shershenovich G. F. Kurs grazhdanskogo prava. — Tula : Avtograf, 2001. — 720 s.
10. Haldeev A. V. O pravovoj modeli zhilogo pomeshheniya v Zhilishhnom kodekse RF// Zhurnal rossijskogo prava. — 2006. — № 8. — S. 104—116.