

Либерально-демократические ценности / Journal of liberal democratic values <https://liberal-journal.ru>

2021, №1, Том 5 / 2021, No 1, Vol 5 <https://liberal-journal.ru/issue-1-2021.html>

URL статьи: <https://liberal-journal.ru/PDF/13UNLD121.pdf>

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Наибханова Р.И. Проблемы и перспективы совершенствования правового регулирования отношений собственности на жилое помещение // Либерально-демократические ценности, 2021 №1, <https://liberal-journal.ru/PDF/13UNLD121.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

**For citation:**

Naibkhanova R.I. (2021). Problems and prospects of improving the legal regulation of property relations for residential premises. *Journal of liberal democratic values*, [online] 1(5). Available at: <https://liberal-journal.ru/PDF/13UNLD121.pdf> (in Russian)

УДК 347

**Наибханова Р.И.**

НАНО ВО «Институт мировых цивилизаций», Москва, Россия  
Доцент кафедры «Гражданско-правовых дисциплин»  
E-mail: nri-civilius@yandex.ru

## Проблемы и перспективы совершенствования правового регулирования отношений собственности на жилое помещение

**Аннотация.** Право частной собственности на квартиру призвано реализации двух основных прав человека: права на собственность и право на жилище, закрепленных во Всеобщей Декларации прав человека, принятой Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г. и в Конституции Российской Федерации. Жилищные отношения регулируются также, условно называемым региональным законодательством, которое состоит из и законов субъектов Российской Федерации и подзаконных нормативных актов. вышеизложенное требует детализации норм отраслевого жилищного законодательства с учетом основных тенденций его развития, степени связи между теоретическими и практическими результатами использования правовых норм, с целью создания единообразного применения норм жилищного права к разрешению однообразных спорных ситуаций на всей территории страны. Это позволит достичь концепции единства правового регулирования отношений, вытекающих из любых, но аналогичных по существу, жилищных проблем.

**Ключевые слова:** жилище; собственность; законодательство; регулирование; отношения

Сегодня в государстве выработаны разные механизмы реализации жилищной политики, сформирована полная нормативно-правовая база, регулирующая отношения собственности на жилые помещения. Но при этом при рассмотрении процесса реализации жилищных прав можно увидеть отдельные проблемы законодательного регулирования в данной сфере. Рассмотрим некоторые из них.

Доступное жилье в России сегодня – проект национального масштаба. Жилищная политика нашего государства ориентирована на развитие жилищной ипотеки и модернизацию рынка доступного жилья. Как указывает Н.А. Гаттунен, согласно статистическим данным, в период с 2000 по 2015 год в стране был значительно увеличен объем жилищного строительства: показатель 2015 года превышает показатель 2000 года в три раза. Число граждан, планирующих

улучшить жилищные условия, также выросло за указанный период с 3,4 % домохозяйств до 10,4 %. Эти факты указывают на потребность у населения в дальнейшей реализации программ по содействию в получении доступного жилья [7, с. 18].

Учитывая это, особый интерес представляет доленое строительство, которое сегодня дает возможность строить примерно 70–80 % от всего количества многоэтажных домов. При этом велико число проблемных объектов, что ведет к известной проблеме обманутых дольщиков [8, с. 24]. Увеличение объемов и темпов строительства многоквартирных домов на долевых началах способствует выполнению данной задачи. Основная идея долевого строительства заключается в снижении рисков, связанных с высокой затратностью строительства жилья, а также в предоставлении выгодных условий как для участников долевого строительства, так и для застройщиков.

Для решения проблем дольщиков затянувшегося строительства был принят Федеральный закон от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ [1]. Положения указанного Закона, который значимо меняет положения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [2], имеют весьма дискуссионный характер. Закон предусматривает размещение средств дольщиков на специальных банковских счетах (счета эскроу), что предполагает банковское сопровождение расходования этих средств. Еще одним важным изменением переходного периода является создание уполномоченных банков, которые будут осуществлять финансирование строительства жилья.

Переход на новую систему финансирования жилищного строительства с использованием банковского кредитования – очередная ступень эволюции жилищного строительства в России, полностью защищающая средства граждан, которые отныне будут храниться на специальных счетах эскроу до момента оформления права собственности на жилье. При этом новый механизм предусматривает дополнительные гарантии участникам долевого строительства в случае наступления непредвиденных обстоятельств. Например, в случае банкротства застройщика граждане получают средства, размещенные на эскроу счетах, в полном объеме, а риски потерь при банкротстве будут лежать на банке, выдавшем кредит на строительство.

Безусловно, указанные изменения несут в себе ряд положительных моментов: например, снижаются риски невыполнения застройщиками своих обязательств, снижаются кредитные риски финансирования строительства. Однако указанный Закон не решает полностью проблему уже имевшихся дольщиков недостроенных объектов, а также может повлечь увеличение стоимости нового жилья вследствие уменьшения конкуренции среди компаний-застройщиков и необходимости оплаты процентов за пользование банковскими денежными средствами.

Для того чтобы практика эскроу-счетов стала распространенной и успешной, следует совершенствовать законодательную базу в части регулирования вопросов наследования средств на данных счетах. Кроме того, следует дополнить Федеральный закон №214-ФЗ нормой, согласно которой дольщики как участники долевого строительства будут получать процент за пользование банками денежных средств, находящихся на счетах эскроу, в размере средневзвешенной процентной ставки с перечислением его на отдельный счет такого дольщика до востребования. При этом дольщик должен получать определенную выгоду в виде процента за то, что предоставляет свои денежные средства в пользование банку. Это предложение экономически целесообразно, так как, помимо защиты интересов дольщиков, будет также стимулировать последних на заключение договоров долевого строительства.

Еще одна рекомендация касается совершенствования законодательного регулирования деятельности собственников жилья по сдаче жилых помещений в аренду.

Федеральным законом «О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход» [3] изначально в городе федерального значения Москве, в Московской и Калужской областях, а также в Республике Татарстан был введен специальный налоговый режим для самозанятых граждан. С 1 января 2020 года этот режим действует для 23 регионов России, однако остальные регионы могут присоединиться к эксперименту путем принятия соответствующего решения на уровне субъекта.

С 1 января 2019 года определенные категории налогоплательщиков имеют право перейти на применение налога на профессиональный доход, который входит теперь в систему специальных налоговых режимов налогового законодательства [10, с. 104]. Теперь граждане, сдающие свои жилые помещения в аренду, также вправе применять данный режим.

Налоговая ставка для самозанятых ниже, чем НДФЛ, и даже ниже, чем налог для индивидуальных предпринимателей на упрощенной системе налогообложения. Самозанятые граждане должны заплатить 4 % от дохода, если сдают жилье физическим лицам, и 6 % – если юридическим лицам. Чтобы не потерять право на использование специального режима, нужно помнить: самозанятым можно быть, если доход не превышает 2,4 млн рублей в год. Для сдачи жилья в аренду это в среднем 200 000 рублей в месяц. При этом ограничение установлено именно на сумму за год. Это ограничение позволяет большинству собственников жилья применять данный режим.

Главный риск для самозанятых – это потеря права применения специального налогового режима, поэтому, прежде чем зарегистрироваться в качестве плательщика экспериментального налога, следует оценить, подпадает лицо под применение режима или же все же отдать предпочтение УСН, ПСН или ЕНВД, а может быть, и вовсе оформить свои отношения в рамках ТК РФ. Ведь в случае возникновения спора с налоговыми органами самозанятые граждане, не прошедшие регистрацию в качестве индивидуальных предпринимателей, могут столкнуться с проблемой в виде правовой незащищенности, так как они не смогут обратиться ни в суд общей юрисдикции (поскольку разрешение экономических споров подведомственно арбитражным судам), ни в арбитражный суд (поскольку не зарегистрированы в качестве индивидуальных предпринимателей).

Самозанятыми могут быть и физические лица, и индивидуальные предприниматели. Можно по-прежнему сдавать квартиру с уплатой НДФЛ или сдавать квартиру как ИП с упрощенной системой. То есть регистрация арендодателей как самозанятых не является обязательной. Для уплаты налогов и взаимодействия с налоговой службой создано специальное мобильное приложение «Мой налог». Сняться с учета в качестве самозанятого можно будет через то же самое мобильное приложение.

Как сообщил в конце прошлого года М. Мишустин, по итогу 2019 года всего было зарегистрировано в качестве самозанятых свыше 330 тысяч граждан. При этом среди них доля собственников жилья, сдающих его в аренду, составила около 10 процентов. В целом показатели говорят о востребованности нового специального режима среди граждан<sup>1</sup>.

Однако есть отдельные моменты в регулировании деятельности самозанятых, которые могут тормозить регистрацию собственников жилья в качестве самозанятых. Например, индивидуальные предприниматели на УСН имеют льготы по налогу на недвижимость, тогда как самозанятые таких льгот не имеют. Самозанятые не имеют также права получать доход от сдачи в аренду жилья в натуральной форме.

---

<sup>1</sup> Более 330 тыс. человек зарегистрировались в качестве самозанятых в России [Электронный ресурс]. – ТАСС. – Режим доступа: <https://tass.ru/ekonomika/7406941>.

Еще одним минусом является то, что нельзя уменьшить доход за счет понесенных расходов. Так, если собственник жилья получил от арендатора 20 000 руб. за месяц аренды, в которые включены 6 000 руб. на оплату коммунальных платежей, то налог со всей суммы самозанятый заплатит в количестве 20 000 руб.

Таким образом, для легализации граждан, сдающих жилье в аренду, как и иных самозанятых, следует внести в Федеральный закон от 27 ноября 2018 г. №422-ФЗ изменения, предоставив самозанятым пользоваться льготами по налогу на недвижимость, а также уменьшить налоговую базу за счет понесенных расходов.

Хочется также обратить внимание на проблему распространения в последние годы на рынке жилья таких видов помещений, как апартаменты, а также жилья экономического класса. Под апартаментами мы понимаем нежилые помещения, которые при этом продаются как жилье, конкурируя с жилыми помещениями за счет сниженной стоимости. Прежде всего предложения по апартаментам характерны для Москвы и ряда других крупных городов, где рынок недвижимости развивается наиболее динамично.

Основная трудность состоит в том, что законодательство не содержит специальных норм, которые регулировали бы сложившееся положение на рынке апартаментов, используемых для постоянного проживания граждан. Для российского законодательства апартаменты – нежилые помещения, со всеми следующими из этого правовыми последствиями. Отсутствие правового регулирования особого статуса апартаментов повлекло пробел в регулировании вопросов проектирования и строительства зданий апартаментов. Представляется, что это может быть причиной ненадлежащего качества таких помещений. Кроме того, на них не распространяется действие технических и иных регламентов, устанавливающих требования к строительству жилья. Часто здания с апартаментами возводятся в зонах, не предполагающих жилой застройки, где нет объектов социального значения (поликлиник, детских садов, учреждений культуры).

Кроме того, купив апартаменты, граждане сталкиваются с различными проблемами при реализации и защите своих прав. Например, в спорном вопросе, относятся ли отношения по приобретению апартаментов к урегулированным потребительским законодательством, суды занимают различную позицию, возлагая бремя доказывания то на застройщика, то на гражданина (который должен доказать, что апартаменты приобретались в целях постоянного проживания) [5]. Действительно, в данном случае характер и назначение апартаментов – нежилое помещение – с очевидностью не предполагают его использование для удовлетворения личных, семейных, домашних и иных нужд граждан, которые не связаны с получением постоянного дохода.

В целом в группе споров по вопросам применения жилищного законодательства (по вопросам правоотношений, связанных с владением, использованием и распоряжением апартаментами) чаще встречаются споры по следующим предметам:

1. отнесение апартаментов к категории жилых либо нежилых помещений;
2. перевод апартаментов в жилые помещения;
3. передача апартаментов в аренду в качестве офисного помещения;
4. оплата жилищно-коммунальных услуг в апартаментах;
5. признание апартаментов помещениями, приобретенными для предпринимательской деятельности [6].

В этой связи целесообразно включить в ст. 16 ЖК РФ апартаменты как новый вид жилых помещений, расширив тем самым существующий закрытый перечень.

Еще одной проблемой является так называемое жилье экономического класса. Это понятие, фактически существующее давно, на законодательном уровне закреплено в Указе Президента РФ от 07.05.2012 г. №600 [4], относящемся к группе «майских указов». Этим Указом Правительству поручено разработать программу обеспечения граждан комфортным и доступным жильем, включающую строительство жилья экономического класса.

Под жилым помещением, соответствующим условиям отнесения к жилью экономического класса, многими экспертами в сфере недвижимости понимается жилье, имеющее низкую стоимость, однако при этом обладающее качеством, являющимся пригодным для проживания, а также расположенное в хорошем и благоприятном районе.

В связи с отсутствием в законодательстве и в доктрине отечественной науки определения понятия жилого помещения, которое соответствовало бы условиям отнесения его к жилью эконом-класса, полагаем ввести такое определение в ЖК РФ (в качестве п. 5 ст. 16), указав, что жилое помещение, относимое к жилью экономического класса, должно обладать следующими признаками: расположение в жилой зоне с необходимыми объектами социально-бытового назначения; соответствие строительно-техническим и санитарным нормам; использование экологически чистых строительных технологий и материалов; выполнение внутренней отделки жилого помещения, пригодного для проживания, и установка инженерного оборудования, в том числе в целях поквартирного учета водопотребления, теплотребления, электропотребления и газопотребления.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ (с изм. и доп. в ред. от 04.11.2019 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2017. – №31 (часть I). – Ст. 4767.
2. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ (с изм. и доп. в ред. от 27.06.2019 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – №1 (часть I). – Ст. 40.
3. Федеральный закон «О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход» от 27 ноября 2018 г. №422-ФЗ (с изм. и доп. в ред. от 01.04.2020 г.) // Собрание законодательства РФ. 2018. – №49 (часть I). – Ст. 7494.
4. Указ Президента РФ «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» от 7 мая 2012 г. №600 // Собрание законодательства РФ. – 2012. – №19. – Ст. 2337.
5. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 7 сентября 2016 г. по делу №33-15251/2016 // Официальный сайт Свердловского областного суда. – Режим доступа: [https://oblsud--svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo](https://oblsud--svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo); Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 декабря 2016 г. №13АП-28679/2016 по делу №А56-23769/2013 // Официальный сайт Тринадцатого арбитражного апелляционного суда. – Режим доступа: <http://13aas.arbitr.ru/>.

6. Анализ судебной практики по вопросам, связанным с апартаментами [Электронный ресурс]. – Институт экономики города. – Режим доступа: <http://www.urbanecomomics.ru/expert/polidi-tatyana-dmitrievna-igumenov-evgeniy-viktorovich/analiz-sudebnoy-praktiki-po-voprosam>.
7. Гаттунен Н.А. Жилищная политика России: тенденции, проблемы, перспективы // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Экономика и управление. – 2016. – Т. 2. – №4. – С. 18–19.
8. Кубасова Т.И., Новикова Н.Г., Суходолов А.П. Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства // BAIKAL RESEARCH JOURNAL. – 2017. – Т. 8. – №4. – С. 24.
9. Пешкова, Т.В. Понятие и признаки жилого помещения [Текст] / Т.В. Пешкова // Отечественная юриспруденция. – 2018. – №2 (27). – С. 15–19.
10. Соболев О.С. Налог на профессиональный доход в системе специальных налоговых режимов: эксперимент правового обеспечения // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина. – 2019. – №7. – С. 104.
11. Филиппова, Е.В. Общая характеристика жилых помещений: понятие, признаки, виды [Электронный ресурс] / Е.В. Филиппова // Студенческий: электрон. научн. журн. – 2019. – №10 (54). – Режим доступа: <https://sibac.info/journal/student/54/134636>.

**Naibkhanova R.I.**

Institute of world civilizations, Moscow, Russia  
E-mail: nri-civilius@yandex.ru

## Problems and prospects of improving the legal regulation of property relations for residential premises

**Abstract.** The right to private ownership of an apartment is designed to realize two basic human rights: the right to property and the right to housing, enshrined in the Universal Declaration of Human Rights, adopted by the UN General Assembly on December 10, 1948, and in the Constitution of the Russian Federation. Housing relations are also regulated by the so-called regional legislation, which consists of both the laws of the subjects of the Russian Federation and by-laws. The above requires the elaboration of the norms of sectoral housing legislation, taking into account the main trends of its development, the degree of connection between the theoretical and practical results of the use of legal norms, in order to create a uniform application of the norms of housing law to resolve monotonous disputes throughout the country. This will allow us to achieve the concept of unity of legal regulation of relations arising from any, but essentially similar, housing problems.

**Keywords:** housing; property; legislation; regulation; relations

### REFERENCES

1. Federal'nyy zakon «O publichno-pravovoy kompanii po zashchite prav grazhdan – uchastnikov dolevogo stroitel'stva pri nesostoyatel'nosti (bankrotstve) zastroyschikov i o vnesenii izmeneniy v otдел'nye zakonodatel'nye akty Rossiyskoy Federatsii» ot 29 iyulya 2017 g. №218-FZ (s izm. i dop. v red. ot 04.11.2019 g.) // Sobranie zakonodatel'stva RF. – 2017. – №31 (chast' I). – St. 4767.
2. Federal'nyy zakon «Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnykh domov i inykh ob'ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmeneniy v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossiyskoy Federatsii» ot 30 dekabrya 2004 g. №214-FZ (s izm. i dop. v red. ot 27.06.2019 g.) // Sobranie zakonodatel'stva RF. – 2005. – №1 (chast' I). – St. 40.
3. Federal'nyy zakon «O provedenii ehksperimenta po ustanovleniyu spetsial'nogo nalogovogo rezhima «Nalog na professional'nyy dokhod» ot 27 noyabrya 2018 g. №422-FZ (s izm. i dop. v red. ot 01.04.2020 g.) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 2018. – №49 (chast' I). – St. 7494.
4. Ukaz Prezidenta RF «O merakh po obespecheniyu grazhdan Rossiyskoy Federatsii dostupnym i komfortnym zhil'em i povysheniyu kachestva zhilishchno-kommunal'nykh uslug» ot 7 maya 2012 g. №600 // Sobranie zakonodatel'stva RF. – 2012. – №19. – St. 2337.
5. Apellyatsionnoe opredelenie Sverdlovskogo oblastnogo suda ot 7 sentyabrya 2016 g. po delu №33-15251/2016 // Ofitsial'nyy sayt Sverdlovskogo oblastnogo suda. – Rezhim dostupa: [https://oblsud--svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo](https://oblsud--svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo); Postanovlenie Trinadtsatogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 16 dekabrya 2016 g. №13AP-28679/2016 po delu №A56-23769/2013 // Ofitsial'nyy sayt Trinadtsatogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda. – Rezhim dostupa: <http://13aas.arbitr.ru/>.

6. Analiz sudebnoy praktiki po voprosam, svyazannym s apartamentami [Ehlektronnyy resurs]. – Institut ehkonomiki goroda. – Rezhim dostupa: <http://www.urbaneconomics.ru/expert/polidi-tatyana-dmitrievna-igumenov-evgeniy-viktorovich/analiz-sudebnoy-praktiki-po-voprosam>.
7. Gattunen N.A. Zhilishchnaya politika Rossii: tendentsii, problemy, perspektivy // Uchenye zapiski Krymskogo federal'nogo universiteta imeni V.I. Vernadskogo. Ehkonomika i upravlenie. – 2016. – T. 2. – №4. – S. 18–19.
8. Kubasova T.I., Novikova N.G., Sukhodolov A.P. Perspektivy i problemy razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva v Rossii v kontekste poslednikh izmeneniy zakonodatel'stva // BAIKAL RESEARCH JOURNAL. – 2017. – T. 8. – №4. – S. 24.
9. Peshkova, T.V. Ponyatie i priznaki zhilogo pomeshcheniya [Tekst] / T.V. Peshkova // Otechestvennaya yurisprudentsiya. – 2018. – №2 (27). – S. 15–19.
10. Sobol' O.S. Nalog na professional'nyy dokhod v sisteme spetsial'nykh nalogovykh rezhimov: eksperiment pravovogo obespecheniya // Vestnik Universiteta imeni O.E. Kutafina. – 2019. – №7. – S. 104.
11. Filippova, E.V. Obshchaya kharakteristika zhilykh pomeshcheniy: ponyatie, priznaki, vidy [Ehlektronnyy resurs] / E.V. Filippova // Studencheskiy: ehlektron. nauchn. zhurn. – 2019. – №10 (54). – Rezhim dostupa: <https://sibac.info/journal/student/54/134636>.