

Авраменко Сергей Андреевич

студент

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный

университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация: в работе рассматриваются правовые аспекты приобретения права собственности на жилые помещения в Российской Федерации. Анализируется актуальность и значимость данного вопроса в свете современных потребностей граждан в жилье, а также законодательные положения, регулирующие права и обязанности собственников. Описываются основные способы приобретения права собственности, а также рассматриваются особенности вещных прав, возникающих при совместном проживании и владении общедомовым имуществом. Работа акцентирует внимание на правовом статусе апартаментов и жилья экономического класса, подчеркивая необходимость дальнейшего развития законодательства для обеспечения прав собственников и адаптации правовых норм к современным реалиям жилищного рынка.

Ключевые слова: право собственности, жилое помещение, недвижимое имущество, жилищные права, обременения, регистрация прав.

Актуальность данного исследования определяется особым значением жилого помещения как основного объекта имущественных отношений для большинства граждан, что делает вопрос правового регулирования собственности на жильё особенно актуальным. Обеспечение правовых гарантий, позволяющих гражданам уверенно распоряжаться приобретённой собственностью, остаётся ключевой задачей законодательства, направленного на защиту прав собственников, поскольку покупка жилья представляет собой значительное финансовое вложение, а использование его влечёт за собой немалые обязательства. Судебная

практика свидетельствует о постоянном стремлении защитить интересы собственников в многоквартирных домах, ограничивая возможности использования жилья в несоответствующих целях. Это также служит гарантией соблюдения прав соседей и предотвращения злоупотреблений правом собственности.

Учитывая быстрое развитие жилищного законодательства и его значение для защиты частной собственности, исследование правовых оснований для приобретения и распоряжения жилыми помещениями позволяет не только теоретически, но и практически совершенствовать правовую систему в области недвижимости, а также создавать новые механизмы для защиты прав граждан.

На сегодняшний день спектр оснований для приобретения гражданами жилых помещений значительно расширился, что связано с развитием индивидуального жилищного строительства и стимулированием долевого участия в возведении многоквартирных домов. Тем не менее, несмотря на усилия государства, многие граждане по-прежнему не располагают условиями проживания, отвечающими современным стандартам комфорта и благоустройства. В Российской Федерации частная собственность на жилье не ограничивается по площади, количеству помещений или их стоимости. В соответствии со статьей 30 ЖК РФ и статьей 288 ГК РФ, собственник вправе распоряжаться своим жильем, соблюдая его целевое назначение.

Таким образом, собственник может сдавать жилое помещение внаем, предоставлять его в безвозмездное пользование или заключать иные договоры, предусматривающие право пользования. При этом законодательство возлагает на собственника обязанности по поддержанию помещения в надлежащем состоянии, своевременной оплате коммунальных услуг, соблюдению правил содержания общего имущества и придомовой территории, а также по уважению прав соседей. Бремя содержания включает обязательства по поддержанию жилья в безопасном и пригодном для проживания состоянии, отражая абсолютный характер права собственности, учитывая неопределенный круг лиц, перед которым собственник несет ответственность.

Помимо права собственности, законодатель выделяет иные вещные права на жилое помещение: во-первых, это право членов семьи собственника на использование его помещения; во-вторых, право пользования жильем на основании завещательного отказа; и, в-третьих, право пользования в рамках договора пожизненного содержания с иждивением.

Собственник вправе использовать жилье как для личного проживания, так и для размещения семьи, а также для сдачи помещения третьим лицам. Однако использование для иных, не связанных с проживанием целей возможно только после перевода жилого помещения в нежилое, процедура которого предусмотрена ст. 23 ЖК РФ.

Основание прекращения права собственности – это предусмотренная законом совокупность юридических фактов, с которой законодательство связывает применение способа прекращения права собственности [1]. Судебная практика направлена на защиту интересов собственников жилья в многоквартирных домах. Например, если жильцы многоквартирного дома отказываются согласовать перепланировку, суд может признать законным отказ в переводе помещения в нежилое. Использование жилья не по назначению, нарушение прав соседей или бесхозяйственное отношение к помещению могут стать основаниями для обращения властей в суд с требованием принудительного отчуждения такого жилья и его продажи на торгах (ст. 293 ГК РФ).

Правовой статус квартиры в многоквартирном доме включает право на общее имущество, к которому относятся чердаки, подвалы, лестницы, инженерное оборудование и другие общие пространства, обслуживающие несколько жилых помещений. Возникновение права собственности на жилье связано с различными юридическими фактами, называемыми титулами собственности. Например, право собственности покупателя квартиры возникает на основании договора купли-продажи, тогда как фактическое владение может иметь правовые последствия лишь в определенных законом случаях.

В сфере недвижимости право собственности возникает после государственной регистрации. До регистрации новопостроенное жилье юридически не существует как объект. Для удобства собственников новый закон предусмотрел ряд нововведений: регистрация прав теперь возможна без заявления правопробретателя, а сроки кадастрового учета и регистрации уменьшены – постановка на учет должна происходить в течение пяти рабочих дней, а регистрация прав – в течение семи. Таким образом, зарегистрировав право собственности, гражданин обретает полное право распоряжаться своим жильем.

Сделки, направленные на отчуждение жилых помещений, включают, в частности, договоры дарения, купли-продажи, мены, ренты, а также наследование, которое относится к категории односторонних сделок. При некоторых условиях к числу таких сделок может быть отнесён и договор ипотеки, поскольку в случае невыполнения должником своих обязательств по основному договору кредитор вправе инициировать отчуждение жилья. В качестве сделок, ориентированных на временное использование жилья третьими лицами, наиболее распространены договоры аренды, найма и безвозмездного пользования.

Особенности права собственности на жилое помещение заключаются, в первую очередь, в его строгом целевом назначении, а также в наличии дополнительных обязательств, которые могут быть наложены на владельца в виде вещных прав членов семьи, имеющих законное право проживания. В многоквартирном доме собственник жилья одновременно обладает долей в праве общей собственности на общедомовое имущество, что связано с его правом на жилое помещение и следуя его судьбе, наделяет собственника определёнными правами и обязанностями. Что касается правомочий по распоряжению жилым помещением, для собственника также предусмотрены отдельные ограничения, касающиеся дарения, мены и продажи. Например, если жильё находится в совместной собственности, для отчуждения необходимо согласие всех совладельцев, что предусмотрено статьями 253 и 576 ГК РФ.

Важно различать обременения и ограничения права собственности на жилое помещение. Обременение обозначает наличие у третьих лиц прав на жильё, возникающих на основании договора или закона, даже при сохранении права собственности за владельцем. К первой категории обременений, подлежащих обязательной регистрации в ЕГРН, относятся наём, доверительное управление, сервитуты, залог (ипотека) по закону или договору и арест имущества. Во вторую категорию входят обременения, сведения о которых в ЕГРН не вносятся: наличие иных лиц, обладающих правом проживания, обязательства, вытекающие из брачных отношений, и договоры ренты, если они не ведут к передаче права собственности. Таким образом, земельные участки, предоставленные на праве собственности, практически выпадали из сферы государственного регулирования [2].

Жилые помещения могут быть изъяты у собственника в государственных или муниципальных нуждах для использования земельного участка, на котором они расположены. При этом предусмотрено возмещение собственнику стоимости части жилого помещения на основе соглашения, а порядок изъятия определяется аналогично процедуре изъятия земель для государственных нужд. Возмещение включает как рыночную стоимость жилого помещения и общедомового имущества, так и убытки собственника, вызванные переменой места проживания и другими вынужденными расходами. Принудительное изъятие жилья допускается только на основании судебного решения при условии предварительного равноценного возмещения.

Проведённый анализ исторического развития правового регулирования прав собственности на жильё в России показал, что основное внимание сегодня уделяется защите прав собственников, развитию законодательства и внедрению мер, поддерживающих жилищную политику. В заключение стоит отметить, что право собственности на жилое помещение, как объект недвижимости, имеет важнейшее значение для правопорядка в рыночной экономике.

Список литературы

1. Гринь Е.А. Понятие и основания принудительного прекращения прав на земельные участки / Е.А. Гринь // Научные проблемы гуманитарных исследований. – 2010. – №6. – С. 149–155. – EDN MQPOWF.

2. Гринь Е.А. Исторический процесс возникновения и развития норм о принудительном прекращении прав на земельный участок по российскому законодательству / Е.А. Гринь // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2014. – №95. – С. 1174–1191. – EDN RVEZDT.

3. Формакидов Д.А. Жилищное право: учебник / Д.А. Формакидов. – М.: Проспект, 2017. – С. 34.