

**Кузьмина Ульяна Михайловна**

магистрант

*Научный руководитель*

**Фастова Марина Андреевна**

канд. юрид. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Российский государственный социальный университет»

г. Москва

## **ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

***Аннотация:** в статье проводится комплексный анализ права собственности на жилое помещение в Российской Федерации как центрального института жилищного и гражданского права. Исследуется юридическая природа и содержание данного права, определяемое Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ. Автором подробно анализируются правомочия владения, пользования и распоряжения в контексте специфики жилого помещения как объекта недвижимости, предназначенного исключительно для проживания граждан. Особое внимание уделяется системе оснований возникновения права собственности на жилье, включая как общегражданские способы (приватизация, купля-продажа, наследование, дарение), так и специальные, характерные для жилищной сферы (участие в жилищных и жилищно-строительных кооперативах). Значительная часть работы посвящена рассмотрению гражданско-правовых и публично-правовых ограничений права собственности, обусловленных специальным правовым режимом жилых помещений и их высокой социальной значимостью. Исследуются пределы осуществления права собственности, в том числе необходимость соблюдения прав и законных интересов соседей, целевое использование помещения, а также вопросы перепланировки и переустройства. Особый акцент сделан на правовом регулировании общего имущества в многоквартирных домах, что порождает специфические ограничения для собственников. В заключительной*

*части делается вывод о дуалистическом характере правового регулирования, сочетающем частноправовые начала (свобода усмотрения собственника) с активным публично-правовым вмешательством государства, направленным на обеспечение конституционного права граждан на жилище, защиту прав третьих лиц и поддержание стабильности жилищных отношений.*

**Ключевые слова:** *владение, пользование, распоряжение, защита прав, законодательство, приватизация, недвижимость.*

Право собственности на жилое помещение является фундаментальным институтом, обеспечивающим реализацию конституционного права каждого на жилище (ч. 1 ст. 40 Конституции РФ). Его значимость обусловлена не только экономической ценностью жилья как объекта недвижимости, но и его социальной функцией – обеспечением необходимых условий для достойной жизни и развития личности. В современной России формирование и развитие рынка жилья, а также проведение масштабной приватизации государственного и муниципального жилищного фонда в 1990-х годах привели к тому, что частная собственность на жилье стала преобладающей формой владения [5].

Целью настоящей статьи является системный анализ права собственности на жилое помещение в РФ через призму его содержания, оснований возникновения и специфических ограничений. Для достижения цели поставлены следующие задачи: раскрыть содержание права собственности на жилое помещение; классифицировать и охарактеризовать основания его возникновения; выявить и проанализировать систему ограничений, налагаемых на право собственности в жилищной сфере.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Однако применительно к жилым помещениям эти правомочия имеют существенную специфику, обусловленную целевым назначением данного объекта [7].

Согласно ст. 17 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), жилое помещение предназначено для проживания граждан. Именно это целевое назначение является системообразующим фактором, определяющим правовой режим жилья.

Правомочие пользования является центральным в триаде правомочий собственника жилья. Пользование заключается в возможности проживания в нем собственника и членов его семьи. Законодатель прямо устанавливает, что пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нем граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований. Размещение в жилых помещениях промышленных производств не допускается.

Правомочие владения обеспечивает физическое и хозяйственное господство собственника над помещением. В контексте многоквартирного дома (МКД) это правомочие тесно связано с долей в праве общей собственности на общее имущество дома (лестничные клетки, крыши, инженерные коммуникации и т. д.) (ст. 36 ЖК РФ).

Правомочие распоряжения означает возможность определять юридическую судьбу жилья: продавать, дарить, завещать, сдавать внаем, отдавать в залог и т. д. Однако и это правомочие ограничено. Например, отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Таким образом, право собственности на жилое помещение – это не абсолютная, а социально ориентированная категория, обремененная публичными обязанностями [8].

Возникновение права собственности на жилье подчиняется общим правилам гражданского законодательства, но имеет и специальные основания. Все способы можно классифицировать на следующие группы:

Первоначальные способы:

– строительство жилого дома или объекта ИЖС при условии получения необходимых разрешений и соблюдения градостроительных норм;

– приобретательная давность – лицо, не являющееся собственником, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее жилым помещением как своим собственным в течение 15 лет, приобретает на него право собственности (ст. 234 ГК РФ) [9].

Производные способы:

– возмездные сделки: купля-продажа, мена, участие в долевом строительстве (регулируется Федеральным законом №214-ФЗ);

– безвозмездные сделки: дарение, наследование по завещанию и по закону;

– приватизация – бесплатная передача в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде. Является уникальным основанием, порожденным социально-экономическими реформами в России. В настоящее время приватизация является бессрочной;

– членство в жилищных кооперативах: право собственности у члена ЖК возникает после полного внесения паевого взноса за помещение [6].

Моментом возникновения права собственности в случаях, когда оно подлежит государственной регистрации, считается момент внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) (ст. 8.1, ст. 131 ГК РФ). Государственная регистрация носит правоустанавливающий характер [5].

Ограничения права собственности на жилье являются одним из наиболее ярких проявлений его публично-правовой составляющей. Их можно разделить на две основные категории:

Гражданско-правовые ограничения, вытекающие из права собственности на объекты общего пользования в МКД.

Собственник квартиры в МКД не может отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество отдельно от права собственности на квартиру (ч. 4 ст. 37 ЖК РФ). Его правомочия по владению и пользованию общим имуществом ограничены необходимостью соблюдать права и интересы других собственников. Решения по вопросам управления МКД принимаются на общем

собрании собственников помещений большинством голосов, что также ограничивает единоличную волю отдельного собственника [8].

Публично-правовые ограничения, обусловленные интересами общества и государства.

1. Соблюдение целевого назначения: Использование жилого помещения не по назначению (например, для офиса, магазина) влечет административную ответственность, а в случае систематического нарушения – принудительное прекращение права собственности через продажу с публичных торгов (ст. 293 ГК РФ).

2. Обеспечение прав соседей: Шум после 23 часов, нарушение санитарных норм и другие действия, нарушающие права соседей, могут быть пресечены в административном и судебном порядке.

3. Изъятие помещения для государственных или муниципальных нужд: возможно при условии предварительного и равноценного возмещения (ст. 32 ЖК РФ, ст. 235, 281 ГК РФ).

4. Обращение взыскания на жилое помещение: По обязательствам собственника (например, по ипотечному кредиту) на жилье может быть обращено взыскание.

Эти ограничения свидетельствуют о том, что законодатель стремится найти баланс между интересами частного собственника и публичными интересами, гарантируя использование жилья прежде всего для удовлетворения жилищных потребностей [9].

Проведенное исследование позволяет сделать вывод о том, что право собственности на жилое помещение в Российской Федерации представляет собой сложный правовой институт, находящийся на стыке частного и публичного права.

Его содержание, традиционно включающее правомочия владения, пользования и распоряжения, существенно модифицировано целевым назначением жилого помещения – обеспечением проживания граждан. Это предопределяет ши-

рокую систему как гражданско-правовых, так и публично-правовых ограничений, направленных на защиту прав соседей, интересов несовершеннолетних, обеспечение безопасности и сохранности общего имущества в МКД [5].

Система оснований возникновения права собственности на жилье является диверсифицированной и включает как классические гражданско-правовые способы (сделки, наследование), так и специальные (приватизация, полное внесение паевого взноса в ЖК).

Таким образом, современное российское законодательство формирует модель права собственности на жилое помещение, которая, гарантируя собственнику широкий круг прав, одновременно налагает на него существенные социальные обязанности, превращая жилье из объекта чисто рыночного оборота в объект, обладающий особой социальной ценностью.

### *Список литературы*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 24.02.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – №32. – Ст. 3301.

2. Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – №1 (часть 1). – Ст. 40.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 24.02.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – №1 (часть 1). – Ст. 14.

4. Бондаренко Н.Л. Дискуссия о системе права и её значение для цивилистической науки / Н.Л. Бондаренко, Ю.Г. Конаневич, О. Шкут // Методологические проблемы цивилистических исследований. – 2022. – №4. – С. 11–28. – EDN WVAKDT. DOI 10.33397/2619-0559-2022-4-4-11-28

5. Землин А.И. Правовая культура: учебник / А.И. Землин, Е.В. Гоц, С.Н. Артамонова [и др.]. – М.: Юрайт, 2024. – 522 с. – ISBN 978-5-534-15223-4. – EDN TVZPRJ.

6. Крашенинников П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. – 10-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2022. – 480 с.
7. Мыскин А.В. Общая собственность на жилые помещения: теория гражданского права и практика Верховного Суда РФ / А.В. Мыскин. – М.: Статут, 2018. – 127 с.
8. Толстой Ю.К. Жилищное право: учебник для вузов / Ю.К. Толстой. – М.: Проспект, 2021. – 320 с.
9. Чайкин М. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения / М. Чайкин. – М.: Лаборатория книги, 2010. – 117 с.
10. Щенникова Л.В. Приватизация жилых помещений: теоретические и практические проблемы // Журнал российского права. – 2020. – №5. – С. 110–120.