

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Ооржак Чаяна Альбертовна

магистрант, Тувинский государственный университет, Кызыл, Россия

Аннотация. В статье обосновывается актуальность правового регулирования осуществления права собственности на жилые помещения, представлено содержание понятий «жилое помещение», «право собственности». Анализируются компоненты содержания права собственности: владение, пользование, распоряжение. Кроме того, проанализированы основополагающие положения нормативных актов, регулирующих особенности реализации права собственности на жилое помещение. Обозначены основания возникновения и прекращения права собственности на жилые помещения.

Ключевые слова: жилое помещение, право собственности, обязанности, договор купли-продажи, наследство.

IMPLEMENTATION OF THE RIGHT OF OWNERSHIP OF CITIZENS TO RESIDENTIAL PREMISES

Oorzhak Chayana Albertovna

Master's student, Tuva State University, Kyzyl, Russia

Abstract. The article substantiates the relevance of the legal regulation of the exercise of ownership of residential premises, presents the content of the concepts of "residential premises", "ownership". The components of the content of the property right are analyzed: possession, use, disposal. In addition, the fundamental provisions of normative acts regulating the peculiarities of the realization of the right of ownership of residential premises are analyzed. The grounds for the emergence and termination of ownership of residential premises are indicated.

Keywords: residential premises, ownership, obligations, purchase and sale agreement, inheritance.

Изучение проблемы осуществления права собственности граждан является одним из наиболее существенных элементов правового режима недвижимости, это связано с тем, что недвижимость является одним из важнейших ценностей как для отдельного человека, так и для всего общества в целом. Поэтому особое значение имеет правовое регулирование осуществления права собственности граждан на жилые помещения. Нормативно-правовое регулирование осуществления права собственности граждан на жилые помещения позволит сбалансировать интересы между государством и собственником недвижимого имущества. Таким образом, изучение правового регулирования осуществления права собственности граждан на жилое помещение является одной из главных проблем в системе гражданско-правовых отношений [5, с. 104].

Теоретический фундамент исследования категории «право собственности» были созданы учеными-цивилистами А.Д. Вяткиным, Д.Н. Алексеевым, О.З. Хорошевой. Научные труды таких ученых как В.И. Вернадский, К.М. Долгов, А.Г. Здравомыслов, Н.С. Злобин, Б.И. Клейнер, И.С. Кон, А.В. Петровский, Л.Я. Плешакова, В.В. Радаев, Ж.Т. Тещенко, Р.П. Шульга, и других содержат наработки изучения составляющих права собственности, в трудах этих ученых выявлены важнейшие для изучения права собственности элементы - владение, пользование, распоряжение.

Правовое регулирование осуществления права собственности граждан на жилые помещения представлены такими нормативными правовыми актами как, Гражданский кодекс Российской Федерации [2], Жилищный кодекс Российской Федерации [3] и другие нормативные правовые акты. Право собственности на жилое помещение регламентируется общими положениями гражданского законодательства о праве собственности, к которым относятся главы 13 – 16, 19, 20 Гражданского кодекса Российской

Федерации [2], также право собственности регулируется специальными нормами, которые установлены в главе 18 Гражданского кодекса Российской Федерации и разделом 2 Жилищного кодекса Российской Федерации [3].

Изучение работ различных авторов показывает, что понятие жилое помещение в законодательстве рассматривается в различных аспектах: жилое помещение может пониматься в качестве родового понятия, под которой следует понимать все виды жилых помещений, то есть квартиры жилые дома. В качестве родового понятия особое значение имеет то, что жилое помещение может быть объектом договора найма жилого помещения. Следующий аспект, в качестве которого выступают жилые помещения – это как компонент жилого дома, примером может быть квартира или комната в многоквартирном доме. В следующей версии понимания понятие жилого помещения в законодательстве является понимание его как учётной категории наряду с жилым домом.

Изучение положений Жилищного кодекса Российской Федерации о жилых помещениях показывает, что под жилым помещением понимается изолированные помещения, основными признаками которых являются принадлежность к категории недвижимого, состояние пригодное для проживания граждан. Под пригодным состоянием для проживания понимается соответствие санитарными техническим нормам, а также иным требованиям законодательства [3].

Определение элементов содержания права собственности показывает, что содержание права собственности содержит в себе три компонента, пользование, владение, распоряжение.

Под владением следует понимать основанная на законодательстве, и защищаемая законом способность гражданина держать у себя в хозяйстве жилое помещение, По факту под владением понимается право владеть жилым помещением. Под пользованием жилым помещением понимается возможность извлечения из жилого помещения выгоды, то есть использование жилого помещения.

Особенностью права пользования жилым помещением является то, что для производственных или каких-либо иных нужд кроме как проживания жилое помещение использоваться не может. Например, если помещение относится к категории жилого помещения, использовать это помещение в качестве салона красоты или стоматологического кабинета нельзя. Если собственник жилого помещения планирует пользоваться данным помещением в целях отличных от проживания, то данному гражданину необходимо прежде всего изменить вид жилого помещения на не жилое [6].

Под понятием распоряжения понимается, основанное на законе возможность изменения свойств жилого помещения, например, реализация по договору купли-продажи, дарение, передача по наследству. Результатом распоряжения является переход права собственности на жилое помещение другим лицам, этими лицами могут быть как граждане так и юридические лица.

В гражданском праве традиционно выделяют две группы способов приобретения права собственности: первоначальные и производные. Базовым критерием разграничения первоначального и производного способов возникновения права собственности является отсутствие либо наличие преемства при переходе права собственности к другому лицу.

При первоначальном способе возникновения права собственности право собственности возникает на имущество, никому не принадлежащее, либо помимо прав и воли предшествующего собственника.

При производном способе возникновение права собственности у приобретателя зависит от наличия этого права у отчуждателя и, как правило, воли предшествующего собственника. Права и обязанности нового собственника вытекают из прав и обязанностей прежнего собственника вещи. Переход прав и обязанностей от одного лица к другому называется преемством. Оно может возникнуть при приобретении вещи по договорам (например, купли-продажи, дарения, мены).

Чаще всего, право собственности прекращается по воле самого собственника при отчуждении им своего имущества на основании договора другим лицам.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что содержание права собственности включает в себя пользование, владение, распоряжение. Анализ законодательства показывает, что именно осуществление права собственности предоставляет большое количество правомочий. Право собственности является гарантией реализации конституционного права на жилище, собственники жилых помещений имеют возможность распоряжаться этим помещением по-своему усмотрению не нарушая законодательство.

Список использованной литературы

1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 17.10.2022).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.09.2022) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 17.10.2022).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 07.10.2022) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 17.10.2022).
4. Гордеев, П.С. Понятие право собственности в гражданском праве / П.С. Гордеев // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5: Юриспруденция. – 2019. – №2. – С. 244-246.
5. Ефимичев, П.С. Элементы права собственности на жилые помещения / П.С. Ефимичев // Журнал российского права. – 2020. – №7. – С.104 – 112.

6. Калиновский, К.Б., Смирнов, А.В. Реализация права собственности на жилое помещение / К.Б. Калиновский, А.В. Смирнов // Российское правосудие. – 2018. – № 4. – С. 68–74.