Министерство науки и высшего образования РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Пензенский государственный университет»

Юридический институт — Кафедра «ЧиПП» (наименование)

Направление подготовки 40.04.01 (код) и «Юриспруденция» (наименование)

Магистерская программа «Гражданское право; предпринимательское право» (наименование)

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему

Право собственности граждан Российской Федерации на жилые помещения

Студент (ка) 22ЮЮГм1 (номер группы) _____ (подпись, дата) Радайкина Кристина Сергеевна (фамилия, имя, отчество полностью)

Научный руководитель _____ (подпись, дата) Феоктистов Д.Е. (фамилия, инициалы)
к.ю.н., доцент

Консультанты:

по _____ (наименование раздела, звание, должность) _____ (подпись, дата) _____ (фамилия, инициалы)

по _____ (наименование раздела, звание, должность) _____ (подпись, дата) _____ (фамилия, ,инициалы)

Нормоконтролер к.ю.н. доцент (должность) _____ (подпись, дата) Портнова Е.В. (фамилия, инициалы)

Рецензент: Адвокатский кабинет (должность) _____ (подпись, дата) Портнов Д.А. (фамилия, инициалы)

Работа допущена к защите в (протокол заседания кафедры от _ ___2024 №___)
Заведующий кафедрой «ЧиПП» (название) _____ (подпись, дата) Казакова Е.Б. (фамилия, инициалы)

Работа защищена с оценкой _____(Протокол от ___ _____ 2025 г. №___)
Секретарь ГЭК _____ (подпись, дата) Вдовина Т.Е. (фамилия, инициалы)

Пенза 2025 г.

ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Юридический институт

Направление «Юриспруденция»

«Гражданское право; предпринимательское право»

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой
«Частное и публичное право»
Е.Б. Казакова

__ _____2022 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студента гр. № 22ЗЮЮГм1
Радайкиной Кристины Сергеевны

1. Тема работы: Право собственности граждан Российской Федерации на жилые помещения.
2. Научный руководитель Феоктистов Данил Евгеньевич, кандидат юридических наук, доцент кафедры «Частное и публичное право».
3. Дата выдачи задания: 1.12.2022г.
4. Срок сдачи студентом законченной работы: 14.12.2024г.
5. Перечень подлежащих разработке вопросов:
1) изучить историческое развитие права собственности граждан на жилые помещения в России;
2) рассмотреть институт права собственности граждан на жилые помещения в зарубежных странах;
3) изучить понятие, правовую природу и содержание права собственности граждан на жилые помещения;
4) провести анализ первоначальных и производных основания приобретения права собственности на жилые помещения;
5) выявить проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения в России;
6) наметить тенденции развития института права собственности граждан на жилые помещения.

6. Консультанты по работе, с указанием относящихся к ним разделов работы

Раздел	Консультант	Подпись, дата	
		Задание выдал	Выполненное задание принял
Введение		1 декабря 2022г. Феоктистов Д. Е.	14 февраля 2023г. Феоктистов Д. Е.
Теоретические основы права собственности на жилые помещения		14 февраля 2023г. Феоктистов Д. Е.	25 ноября 2023г. Феоктистов Д. Е.
Современное состояние и перспективы развития института права собственности граждан на жилые помещения		25 ноября 2023г. Феоктистов Д. Е.	06 февраля 2024г. Феоктистов Д. Е.
Заключение		18 сентября 2024г. Феоктистов Д. Е.	14 декабря 2024г. Феоктистов Д. Е.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ **5**

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ **10**

1.1 Историческое развитие права собственности граждан на жилые помещения в россии 10

1.2 Институт права собственности граждан на жилые помещения в зарубежных странах 18

1.3 Понятие, правовая природа и содержание права собственности граждан на жилые помещения 24

2 СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ **32**

2.1 Первоначальные и производные основания приобретения права собственности на жилые помещения 32

2.2 Проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения в России 37

2.3 Тенденции развития института права собственности граждан на жилые помещения 45

ЗАКЛЮЧЕНИЕ **61**

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ **66**

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы настоящей работы обусловлена тем, что право собственности граждан Российской Федерации на жилые помещения является одной из ключевых тем в современном жилищном праве, что подтверждается рядом факторов.

Во-первых, право собственности на жилье является одним из основных конституционных прав граждан, закрепленных в Основном законе страны. Согласно Конституции РФ, каждый имеет право на жилище, а также право владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, в том числе жилыми помещениями. Тем самым, изучение данной темы позволяет раскрыть содержание и механизмы реализации этого фундаментального права.

Во-вторых, право собственности на жилые помещения имеет важное социально-экономическое значение. Для большинства граждан жилье является наиболее ценным и значимым имуществом, которое определяет их материальное положение и качество жизни. Поэтому вопросы, связанные с приобретением, владением и распоряжением жилыми помещениями, затрагивают интересы практически всего населения страны.

В-третьих, в последние десятилетия в России произошли значительные изменения в сфере жилищных отношений, связанные с массовой приватизацией жилищного фонда и становлением рынка недвижимости. Это обусловило необходимость совершенствования правового регулирования права собственности граждан на жилые помещения, что делает данную тему особенно актуальной.

В-четвертых, право собственности на жилые помещения тесно связано с другими важными правами и интересами граждан, такими как право на жилище, право на неприкосновенность частной жизни, право на безопасные условия проживания и др. Поэтому изучение данной темы позволяет комплексно рассмотреть весь спектр жилищных прав и свобод граждан.

Также, изучение данной темы позволяет раскрыть содержание и механизмы реализации одного из ключевых конституционных прав граждан, а также способствует совершенствованию правового регулирования в данной сфере.

Совокупность отмеченных обстоятельств и подтверждает актуальность темы исследования.

Целью исследования является изучение права собственности граждан Российской Федерации на жилые помещения.

Для достижения указанной цели были определены следующие задачи исследования:

1) исследовать историческое развитие права собственности граждан на жилые помещения в России;

2) рассмотреть институт права собственности граждан на жилые помещения в зарубежных странах;

3) изучить понятие, правовая природа и содержание права собственности граждан на жилые помещения;

4) определить первоначальные и производные основания приобретения права собственности на жилые помещения;

5) выявить проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения в России;

6) наметить тенденции развития института права собственности граждан на жилые помещения.

Объектом исследования являются общественные отношения, связанные с правовым регулированием права собственности граждан Российской Федерации на жилые помещения.

Предмет исследования составляют научные труды и нормативно-правовые акты, отражающие аспекты изучения права собственности граждан Российской Федерации на жилые помещения; нормы национального законодательства, материалы юридической практики и пр.

Методологической основой исследования явились различные

общенаучные методы, прежде всего диалектический – как основной способ объективного и всестороннего познания действительности.

В процессе работы также использовались специальные методы, такие, как: формально-логический, системный, сравнительный, статистический и другие.

Теоретическая и практическая значимость работы заключается в том, что его результаты могут быть использованы в законотворческой деятельности при совершенствовании действующего законодательства; при преподавании спецкурсов, посвященных изучению проблем, связанных с правовым регулированием права собственности граждан Российской Федерации на жилые помещения.

Нормативную основу исследования составили нормы различных нормативно-правовых актов, в том числе: Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и др.

В качестве эмпирической основы исследования выступили: материалы судебной практики и статистические данные.

Степень теоретической разработанности темы. Заметный вклад в исследование существующей проблематики внесли С.В. Бородкин, Л.Н. Волковская, О. Гучмазова, Д.В. Лоренц, С.Д. Монгуш, А.В. Феоктистов, Т.Б. Шалов, Д.Ф. Шевчук и многие другие.

Научную новизну исследования подтверждают следующие положения:

1) Анализ права собственности граждан на жилые помещения не ограничивается только изучением норм жилищного законодательства, но также рассматривает взаимосвязь с нормами гражданского, конституционного, административного и других отраслей права. Также проводится выявление и анализ системных связей между правом собственности на жилые помещения и другими жилищными правами граждан.

2) Исследование новых форм и способов реализации права собственности на жилые помещения.

3) Анализ особенностей права собственности на жилые помещения, приобретенные с использованием ипотечного кредитования, жилищных накопительных и иных специальных программ.

4) Выявление и анализ проблем правового регулирования права собственности граждан на жилые помещения, исследование пробелов, коллизий и противоречий в действующем законодательстве, регулирующем право собственности на жилые помещения.

5) Исследование роли и значения судебной практики в формировании и развитии права собственности граждан на жилые помещения. Анализ правовых позиций высших судебных инстанций по вопросам права собственности на жилые помещения. Выявление тенденций и закономерностей в судебной практике, определяющих содержание и пределы права собственности граждан на жилые помещения.

Результаты исследования, его основные выводы и положения нашли свое отражение в научных статьях:

1) Феоктистов Д.Е., Радайкина К.С. Правовое регулирование и особенности права собственности граждан на жилые помещения // III Региональная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы гражданского права» (г.Пенза, 25 октября 2024 г.).

2) Феоктистов Д.Е., Радайкина К.С. Современное состояние и перспективы развития института права собственности граждан на жилые помещения в России // III Региональная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы гражданского права» (г.Пенза, 25 октября 2024 г.).

На защиту выносятся следующие положения научной деятельности:

1) Считаем, что в России и в других странах в ст. 40 Конституции РФ и в конституциях других стран мира, необходимо рассмотреть вопрос о том, что будет не только декларироваться право граждан общества на жилище, но и будет законом защищено право всех честно трудящихся граждан на

достойные человека нормы благоустроенного жилья от его общего производимого в стране количества, чтобы с правом на труд у людей было право и на социально-бытовые условия жизни достойно количества и квалификации своего труда на благо общества, а не только по неизвестно как добытым деньгам.

2) Предлагается разграничить в законодательстве такие понятия как способы и основания приобретения права собственности на жилые помещения, что позволит более грамотно выстраивать процесс приобретения права собственности на жилье и исключить негативные последствия в данной сфере, которые возникают из-за отождествления данных понятий.

3) Предлагается усилить механизмы защиты прав собственников жилья. В последние годы были приняты меры, направленные на противодействие мошенническим схемам на рынке недвижимости, повышение эффективности судебной защиты прав граждан. Совершенствование механизмов регистрации права собственности также способствует укреплению гарантий для собственников жилья. Вместе с тем, проблемы, связанные с недобросовестностью участников рынка недвижимости, по-прежнему актуальны и требуют дальнейшего внимания законодателя.

Структура магистерской диссертации состоит из введения, двух глав, объединяющих шесть параграфов, заключения и списка использованных источников.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

1.1 Историческое развитие права собственности граждан на жилые помещения в России

На сегодняшний день известно, что в течение длительного исторического развития право собственности граждан на жилые помещения прошло сложный и изменчивый путь развития. Постепенно законодательство о праве собственности на жилье стало все более развитым и учитывало интересы граждан в области жилищных отношений. В настоящее время в России действует законодательство, которое гарантирует гражданам право на собственность жилых помещений и защищает их от неправомерных действий.

Учитывая важность данного вопроса в рамках проводимого исследования, целесообразно изучить детально историческую ретроспективу права собственности граждан на жилые помещения в России.

Безусловно, история эволюции права собственности на жилье в России является своего рода путешествием сквозь времена, отражающим сложную и многоуровневую динамику социально-экономических отношений и влияния законодательства на обеспечение гражданских прав в жилищной сфере.[1]

Стоит отметить, что издавна, такая правовая категория как собственность на жилье была одним из ключевых аспектов жизни людей, определяя их статус, благополучие и обеспечивая безопасное место проживания. Тем самым, в ходе исторической ретроспективы России эта область права претерпела значительные изменения под воздействием различных факторов - политических, экономических, социальных и культурных.

[1] Иларионова Т. С. Институт прописки в СССР: его предшественники и преемники // Сибирь гуманитарная. 2024. № 2(6). С. 9.

С одной стороны, эволюция права собственности на жилье отражала изменения в социально-экономических отношениях в обществе: от феодальной системы к капитализму и социализму, от периода приватизации к рыночным отношениям. В каждую историческую эпоху законодательство подстраивалось под изменяющиеся реалии, балансируя между защитой интересов собственников жилья и обеспечением справедливости в доступе к жилью[1].

С другой стороны, правовая система влияла на формирование жилищных отношений, определяя права и обязанности собственников жилья, нанимателей, поставщиков жилищных услуг и других участников этого процесса. Законы и нормативы регулировали вопросы передачи, использования, обмена и защиты жилой недвижимости, ставя перед собой задачу обеспечения стабильности и справедливости в жилищных правоотношениях.

Несомненно, опережая исследования в рамках настоящего параграфа, стоит отметить, что история эволюции права собственности на жилье в России является отражением комплексных и интересных трансформаций, связанных с развитием общества, значение которого превышает простые юридические аспекты, затрагивая ключевые социально-культурные и экономические вопросы.

Обратимся непосредственно к истории нашей страны. Исходя из большого массива исторических очерков и нормативно-правовых актов, условно можно выделить следующие этапы становления законодательства о праве собственности:

1) период образования Древнерусского и Московского государства;

2) период Российской империи;

3) советский период;

4) современный период.

[1] Каслс С., Хаас Х. де, Миллер М. Дж. Век миграции: международное движение населения в современном мире. М.: Дело, 2022. С. 78.

Еще в «Повести временных лет» встречаются упоминания о системе землепользования и праве собственности на землю у восточных славян. Анализируя источники древнерусского законодательства, в своем исследовании Ф. Энгельс выделял определенных субъектов отношений собственности на землю: род, племя, племенной союз – народ. Со временем собственником всего недвижимого имущества становится князь, но не как отдельный субъект частной собственности, а как представитель всего народа.[1]

Проводя исследование источников древнерусского права, следует остановиться на таких фундаментальных нормативных документах, как Русская Правда и Псковская судная грамота.

В Русской Правде, одном из первых памятников права на Руси, не устанавливалось понятие «право собственности» или «собственность». Однако в данном документе содержались нормы, позволяющие сделать вывод о зарождении права собственности, осуществить деление на движимые вещи и на недвижимые.

М. Д. Жидков в диссертационном исследовании приводит точку зрения М. Ф. Владимирского-Буданова, который пишет о том, что во времена Русской Правды не различались понятия «собственность» и «владение» непосредственно в источниках права, но вместе с тем идея владения никогда не перекрывала понятия собственности. Иными словами, отношение к земле было фактическим, не юридическим.[2]

Способом приобретения права собственности М. Д. Жидков называет завладение, захват и заимку. Границами таких участков выступали естественные природные пределы, чаще всего водные объекты – реки, болота, озера либо леса.

---

[1] Зуй Ю. В. Институт права частной собственности на землю в российском государстве (Историко-правовой аспект) : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. Краснодар, 2004. С. 39.

[2] Жидков М. Д. Гражданско-правовые способы защиты права собственности в Российской Федерации : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03. М., 2005. С. 78.

Псковская грамота закрепляла такой способ приобретения собственности, как давность владения, причем главным и основным критерием являлся труд, вкладываемый в участок.[1]

Еще способами приобретения в собственность, бесспорно, являлись охота, рыбная ловля, военная добыча. Все эти способы находились в одном ряду с покупкой и меной. Интересной нормой в Русской Правде были процедуры «заклича» и «свода».

В Московском государстве, особенно в момент становления, первоочередной задачей была охрана от внешней опасности. Соответственно, предполагалась идея принадлежности всей земли непосредственно правителю, но с правом пользования со стороны частных лиц. Фактическое содержание этого права у разных собственников на одном земельном участке было разным, что, естественно, затрудняло реализацию этих прав.

Таким образом, при одновременном существовании поместного и вотчинного права собственности более распространенным было первое. Вотчина, она же отчина, являлась прообразом общей собственности, когда право собственности на землю передавалось по наследству.

Различалось несколько видов вотчин:

1) родовые – переходили от предков к потомкам в результате института наследования;

2) выслуженные – передавались в собственность за службу.

Под поместьем понимался определенный участок земли, предоставлявшийся за воинскую или государственную службу. Иными словами, изначально поместье представляло собой форму жалованья: право пользования земельным участком (либо двором, если речь идет о городах) при непременном условии нахождения на службе – либо гражданской, либо военной.[2]

---

[1] Владимирский-Буданов М. Ф. Обзор истории русского права : монография. М. : Территория будущего, 2005.С. 45.

[2] Горбунова А. А. История возникновения и развития института права собственности / А. А. Горбунова // Социокультурное, правовое и экономическое развитие Западной Сибири : Сборник научных статей. Том Выпуск 9. Тюмень : Международный институт, 2019. С. 148.

В Судебнике 1497 г. и в Судебнике 1550 г. относительно института права собственности уточняются нормы Псковской судной грамоты.

Соборное уложение 1649 г. внесло существенные изменения в положение женщин. Женам предоставлялось право получать часть имущества в собственность из поместий и вотчин своих мужей. Муж без письменного согласия супруги не мог продавать или закладывать вотчину. Такие сделки признавались ничтожными.[1]

Более того, «приданные» вотчины переходили к потомству по ее выбору. Таким образом, Судебники 1497 и 1550 гг., Соборное уложение 1649 г. положили начало становлению общей собственности, способствовали дальнейшему развитию рассматриваемого института в России. В этот период были установлены правила, регулирующие порядок владения совместной собственностью, члены семьи имели неделимое право владения вотчинной; закреплялось равенство долей между супругами.

В период развития абсолютизма в России регламентация понятия права собственности получила свое дальнейшее развитие, что выражалось в окончательном слиянии вотчины и поместья, закрепилось разграничение движимого и недвижимого имущества. Так, при Петре I был издан Сенатский указ 1714 г., предоставляющий право женщинам свободно распоряжаться своим имуществом – составлять купчие и закладные на имущество от своего имени с разрешения мужа, однако прогрессивным является само законодательное наличие такой возможности.

Правление Петра в целом характеризуется ужесточением режима и закреплением прав собственности за конкретными субъектами. Однако право собственности хотя и стремилось в частные руки, но обрело и ограничения. Допустим, запрещалась вырубка леса в определенных местах либо определенных пород.

[1] Татаринова Е. П. Эволюция законодательного регулирования вещных прав женщин в России (XVII – начало XIX века) // Имущественные отношения в России. 2016. № 6 (177). С. 62.

При Екатерине II обретает выраженную форму идея частной собственности, которая господствует в наше время. В категорию «собственность» включались такие объекты, как пастбища, леса, земля, вода. Императрица впервые ввела в своих указах понятие «собственность», которое использовалось в Жалованных грамотах дворянству и городам.[1]

В этот период произошло освобождение собственности дворян от ограничений. Сначала служба у дворян стала необязательной, а потом и собственность освобождается от ограничений. Манифест императрицы 1782 г. «О распространении права собственности владельцев земли на все произведения земли, на поверхности и в недрах ее содержащиеся» признавал право собственности на земли и полезные ископаемые.

Термин «собственность» в России появляется благодаря влиянию западной философско-правовой мысли и развитию вещных прав. Как анализировал М. Ф. Владимирский-Буданов, «купленные вотчины обществом воспринимались как собственность со всеми вытекающими, но назывались они по титулам приобретения вещей: купля, отчина, приданое, владение».[2]

Считается, что именно с принятием при Екатерине II Жалованной грамоты дворянству в 1785 г. начинается освобождение собственности от ограничений, и постепенно торжествует идея частной собственности в том виде, в каком она сейчас принята С отменой частной собственности было упразднено деление вещей на движимое и недвижимое имущество, поскольку самый основной объект недвижимого имущества – земля – был законодательно извлечен из оборота.

Фактически в стране стали существовать такие формы собственности, как государственная и кооперативно-колхозная. Данные положения закрепляли Конституция СССР 1936 и 1977 гг.

---

[1] Семиколенов М. В., Исанина Н. В., Ульихина С. М. Исторический аспект развития института права собственности // Институциональная трансформация экономики: человек и социум (ИТЭ-ЧС 2021) : материалы VII Междунар. науч. конф. (Томск, 21–23 октября 2021 г.). Томск : Нац. исслед. Томск. гос. ун-т, 2021. С. 174.

[2] Соленцова И. В. Завещание по Своду законов Российской империи: понятие и гражданскоправовая природа // Северо-Кавказский юридический вестник. 2012. № 2. С. 60.

Со временем данные формы собственности перестали удовлетворять потребностям общества. Были предприняты попытки принятия ряда нормативных актов по расширению форм права собственности, что привело к полному переходу к рыночной экономике. Следует отметить, что в данный период развития институт права собственности получил новое правовое содержание.

Конституция РФ 1993 г. провозгласила основополагающие принципы правового регулирования института права собственности. Статья 8 Конституции РФ декларирует защиту права собственности во всех формах. Детализируя формы собственности, данный нормативный документ произвел деление на частную, государственную и муниципальную собственность. Классификация различных видов вещей лежит в основе их правового режима и влияет, помимо прочего, на способы их защиты.[1]

Каждый получил право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Также современное российское и зарубежное гражданское право активно использует конструкцию сервитута.

Гражданский кодекс, принятый 21 октября 1994 г., закрепляет положения Конституции РФ 1993 г. Кроме изложенного, следует также отметить, что разд. II ч. I ГК РФ 1994 г. посвящен институту права собственности, регулирует вопросы его возникновения и прекращения; институту общей собственности; защите собственности. В контексте охраны вещных прав «наравне с субъективным гражданским правом подлежат защите законный интерес и правовое ожидание».[2]

Сегодня настало время улучшения «фундамента» – вещных прав, ядро которых составляет правовой режим недвижимости.[3]

---

[1] Бородкин С. В. Новый подход к классификации объектов вещных прав // Журнал российского права. 2018. № 2 (254). С. 50.

[2] Подшивалов Т. П. Вещно-правовые ожидания как основание применения вещных исков // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2021. № 4. С. 102.

[3] Суханов Е. А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав // Журнал российского права. 2021. Т. 25, № 1. С. 16.

Институт права собственности России прошел достаточно длительный период развития, начиная от осознания самого понятия «собственность» как такового. При этом следует отметить, что институт права собственности носит комплексный характер, его нормы встречаются в различных отраслях права, таких как земельное, семейное, жилищное.

При этом сформулированные в гражданском праве современной России институты и положения, бесспорно, являются продуктом всего исторического развития нашей страны, результатом накопленного опыта в оформлении отношений принадлежности материальных благ субъектам гражданского права.[1]

Полагаем, что весь накопленный опыт необходим для дальнейшего реформирования данного правового института, результатом которого будут являться существенные изменения как в экономической, так и в правовой сферах.

Таким образом, сложившаяся практика формирования права собственности на жилые помещения в России отражает исторические этапы социально-экономического развития страны, институциональные изменения и стремление к укреплению прав граждан на жилье как основного элемента социальной защищенности. В период перехода к рыночной экономике в России собственность на жилье стала одним из важнейших инструментов стабилизации и развития жилищного рынка.

В современной России право собственности на жилые помещения закреплено в Гражданском кодексе и других законодательных актах, обеспечивая гражданам правовую базу для обладания, пользования и распоряжения жилой недвижимостью. Данная система правового регулирования продолжает развиваться и совершенствоваться, учитывая современные вызовы и потребности жилищного строительства и обеспечения населения жильем.

[1] Згонников П.П. Некоторые особенности становления и развития отечественного законодательства о собственности // Российская юстиция. 2023. N 3. С. 8 С. 34.

Историческое развитие права собственности граждан на жилые помещения в России является важным фактором формирования жилищных отношений в обществе, отражая долгую и насыщенную историю правового регулирования жилищной сферы и гарантируя гражданам стабильность и защиту их жилищных прав.

1.2 Институт права собственности граждан на жилые помещения в зарубежных странах

Статья 40 Конституции Российской Федерации обозначает жилье как важнейший элемент государственной жилищной политики. Она отражает тот факт, что для государства существует особая ответственность перед недостаточно обеспеченными гражданами и другими социально уязвимыми слоями населения.

В этой связи, оно гарантирует гарантии на жилье, направленные на создание условий для их улучшения.

Однако в том же документе предусмотрены права граждан на жилищное строительство, свободное владение и распоряжение им, что подразумевает отсутствие неправильного поведения со стороны государства, не создающего препятствий при удовлетворении потребности граждан в жилье.[1]

Таким образом, с одной стороны, определённый элемент социального обеспечения (государственная жилищная политика) не должен навязываться всем без исключения, таким образом, одновременно активно поддерживая и поощряя частное строительное право и частные потребности (право на жилище), в то же время, необходимо доступное жилье для всех. Однако для того, чтобы действительно закрепить права граждан в этой области, необходимо четко представлять себе все рубежи этой проблемы.

[1] Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2022. С. 23.

Именно правовое регулирование жилищных прав является актуальным как в России, так и во всем мире. Это отображает всю концепцию прав человека, в том числе, право на жилье, которое стало одним из основных прав человека, закрепленным в статье 25 Всеобщей декларации прав человека, принятой в 1948 году. Таким образом, жилье рассматривается как важнейший аспект здоровья и благополучия граждан, поскольку оно защищает их от бедности и бездомности.

На международной арене правовые нормы, касающиеся жилья, имеют свои особенности, обусловленные местными условиями. Ниже рассмотрены примеры из разных стран.

В России статья 40 Конституции закрепляет право на жилище как одно из основных социальных прав. В странах, таких как Мексика, Нидерланды и Финляндия, право на жилье признано, но его реализация требует активного участия государства, направленного на создание условий для удовлетворения жилищных потребностей граждан.

Во многих странах акцент делается на защиту прав собственников жилья. В частности, в Финляндии согласно статье 19 Конституции государство обязуется помогать гражданам в обеспечении жилья.

Кроме того, в Австрии, Колумбии и Швеции местные органы власти активно участвуют в защите доступного жилья. Как отмечает А. А. Кузнецов, в некоторых странах, таких как Боливия, право на жилье вытекает из существующих законов и принципов права. Например, статья 158 Конституции Боливии подчеркивает, что государство должно содействовать улучшению жилищных условий, создавая возможности для семей, что соответствует социальной справедливости и прогрессу общества.

Таким образом, ключевыми направлениями государственной поддержки являются:[1]

[1] Конституция Республики Боливии 1967 года [Электронный ресурс]. URL: ttp://www.wipo.int/wipolex/ru/text.jsp?file_id=184603 (дата обращения: 15.04.2024).

В соответствии со статьей 158 Конституции Боливии, социальное обеспечение строится на универсальных и солидарных принципах. Основными аспектами управления экономикой являются ее эффективность и способность охватывать население, учитывая различные жизненные ситуации, такие как: болезни, беременность, роды, производственные травмы, инвалидность, старость, смерть, безработица, пособия для многодетных семей и помощь с жильем. В Конституции Пакистана, принятой в 1973 г., также указано, что государство создает гражданам необходимые социально-экономические условия. В частности, согласно статье 38, каждый имеет право на достаток, включая еду, одежду, жилье, медицинские услуги и образование, если он не может этого обеспечить по состоянию здоровья, пожилого возраста, временной безработицы. В общемировой практике обозначается еще один способ закрепления жилищного права в национальных законодательствах: оно объединяется с другими правами, такими как социальное обеспечение, право на достойную жизнь и право на качественное жилье.

В Конституции Южной Кореи, принятой в 1947 году, в части 3 статьи 35 указано, что «конституция поддерживает создание комфортных условий для жизни граждан через жилье и другие меры». Это свидетельствует о том, что право на жилье не существует отдельно от других прав человека и требует значительной государственной поддержки и реализации специальных программ.

В Российской Федерации разрабатываются несколько программ, направленных на повышение качества жизни граждан путем улучшения их жилищных условий. Одной из таких инициатив является федеральный проект «Жилище», который охватывает две значимые ветви.[1]

- помощь гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, включая молодежь, с обязательствами по обеспечению жильем

[1] Науменко О.Н. Право как регулятор общественного развития: краткий обзор источников // Академическая среда российских университетов. Сборник научных статей. Тюмень: ООО «Международный институт», 2023. С. 97

определенных категорий граждан, в том числе через выделение квартир по указанию Президента и Правительства; - создание комфортных и доступных условий проживания с помощью поддержки строительного сектора и контроля цен на жилье, что включает в себя меры для улучшения качества жизни для всех нуждающихся.

В Германии, в условиях современных реалий, жилищная политика направлена на создание комфортных условий проживания для граждан с помощью уникальных программ. Программа «Социальный город», стартовавшая в 1999 году, направлена на улучшение жилищных условий и благоустройство территорий как в городе, так и в сельской местности. Эта инициатива привела к значительному улучшению жилых условий, способствующих взаимодействию поколений, снизила социальную напряженность среди мигрантов и различия в уровне жизни между населением города и селами.[1]

В Иране вопрос обеспечения жильем населения в сельских районах стоит особо остро. Статья 31 Конституции страны, принятой в 1979 году, гласит, что каждый гражданин и его семья имеют право на жилье, которое отвечает их потребностям, а государство обязуется поддерживать данное право, акцентируя внимание на наиболее уязвимых слоях, включая трудящихся в сельской местности.[2]

В ряде стран законодательство также детализирует меры по обеспечению жильем определенных групп граждан. Например, в Швейцарии жилищная политика, о которой говорится в Конституции, подчеркивает, что «Союз и кантоны, помимо личной ответственности и частной инициативы, стремятся обеспечить возможность нахождения достойного жилья на приемлемых условиях для нуждающихся». Это показывает, что в разных

[1] Чилькина К. В. Жилищная политика ФРГ: история и современность. Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 4 (26). С. 123.

[2] Союзная конституция Швейцарской Конфедерации от 18 апреля 1999 года [Электронный ресурс]. URL: ttp://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_ constitutions/constit/swiss/swiss--r.htm (дата обращения: 15.04.2024).

странах акцент может делать на различных аспектах, включая права человека на жилье и обязательства государства по его предоставлению.

В Бельгии, согласно основному закону, каждый имеет право на существование, соответствующее человеческому достоинству, что подразумевает наличие доступа к экономическим, социальным и культурным правам. Особое внимание в этом контексте уделено праву на жилье. Основное внимание должно уделяться созданию условий для реализации этого права, чтобы каждый мог жить в достойных условиях. Важно отметить, что конституции Испании и Португалии также закрепляют подобные права, но с акцентом на прогрессивные нормы.

В Испании ст. 47 конституции гласит, что «каждый испанец имеет право на достойное и комфортабельное жилье». Реализация этого права регулируется законами, которые направлены на защиту интересов граждан и предотвращение спекуляций с землёй. В Португалии статья 65 конституции акцентирует на том, что «каждый имеет право на жилье, соответствующее минимальным санитарным и техническим стандартам». Это говорит о том, что жилищные условия должны быть комфортными, соответствующими потребностям семьи.

Португальское государство активно разрабатывает жилищные программы, учитывающие особенности местного урбанистического развития. Они направлены на улучшение транспортной инфраструктуры и обеспечение социальных услуг, которые повысят уровень жизни граждан. Взаимодействие с местными муниципалитетами позволяет обеспечить строительство доступных и комфортных домов. Каждый гражданин, независимо от статуса, имеет право на собственное жилье, что говорит о социальной ответственности государства.[1]

На сегодняшний день, аренда жилья должна составлять максимум 30% от семейного дохода, что является одной из ключевых задач государственной

[1] Конституция Португальской Республики от 2 апреля 1976 года [Электронный ресурс]. URL: constit/portugal/portug-r.htm (дата обращения: 15.04.2024).

жилищной политики. Формирование современных жилищных условий также включает в себя программы субсидирования, кредитования, помощь в строительстве жилья, а также поддержку местного самоуправления в создании жилищных кооперативов, индивидуального жилищного строительства и т.д. Главная цель такой политики заключается в предоставлении каждому гражданину, независимо от финансового состояния, возможности проживания в комфортных условиях.

Важно, чтобы жилплощадь соответствовала количеству членов семьи, обеспечивала достойное качество жизни, доступность и возможность для будущего развития.[1]

Реализация этих принципов будет невозможна без четкого правового регулирования. Важно, чтобы гарантии на жилище нашли свое отражение в конституционных нормах, таких как статья 40 Конституции РФ. Это обещает обеспечить защиту прав граждан на жилье в соответствии с международными стандартами.

В условиях перехода к новым социальным и экономическим реалиям, необходимо прописать принципы обеспечения прав на комфортное жилье для трудоспособного населения, основываясь на их трудовом вкладе. Это позволит обеспечить не только право на труд, но и гарантии достойного уровня жизни вне зависимости от дохода, что будет способствовать социальной гармонии и справедливости в обществе.

Таким образом, активное развитие жилищной политики будет способствовать созданию доступного жилья для всех трудоспособных граждан и, как следствие, станет основой для формирования справедливого и социально ориентированного общества.

[1] Тараненко Н. В. Эволюция налогообложения собственности физических лиц в России: история и современность / Н. В. Тараненко // Проблемы современного социума глазами молодых исследователей - XVI : материалы XVI Всероссийской научно-практической конференции, Волгоград, 10 июня 2024 года. Волгоград: Закрытое акционерное общество "Университетская книга", 2024. С. 677.

1.3 Понятие, правовая природа и содержание права собственности граждан на жилые помещения

Актуальность изучения вопроса о понятии, правовой природе и содержании права собственности граждан на жилые помещения обусловлена несколькими важными аспектами. Во-первых, право собственности на жилье является одним из основополагающих прав граждан, обеспечивающим их материальное благосостояние и стабильность. В условиях современных экономических реалий, когда вопросы жилья становятся все более актуальными для большинства граждан, понимание правовой природы этого права становится необходимым для защиты интересов собственников и обеспечения их прав.

Во-вторых, в последние годы в России наблюдается активное развитие законодательства в сфере жилищных отношений, что требует глубокого анализа изменений и их последствий для граждан. Новые нормы и правила, касающиеся права собственности на жилые помещения, могут существенно влиять на права и обязанности собственников, а также на рынок недвижимости в целом.

В-третьих, исследование содержания права собственности на жилые помещения включает в себя вопросы, связанные с защитой прав собственников, механизмами осуществления и ограничения этого права, а также взаимодействием с другими правами и интересами, что имеет важное значение для правоприменительной практики.

Кроме того, в условиях растущей урбанизации и изменения социально-экономической ситуации в стране, вопросы, связанные с правом собственности на жилье, становятся все более сложными и многогранными. Это требует от юристов, государственных органов и общества в целом

глубокого понимания правовых основ и механизмов, регулирующих данные отношения.[1]

Право собственности на жилые помещения является одним из ключевых вопросов в сфере жилищного права. Данная тема имеет важное практическое значение, поскольку затрагивает интересы большого количества граждан, нуждающихся в жилье.

Приобретение права собственности на жилые помещения может осуществляться различными способами, которые можно условно разделить на первоначальные и производные основания.

Согласно Конституции РФ, каждый имеет право на жилище, а также право владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, в том числе жилыми помещениями. Тем самым, изучение данной темы позволяет раскрыть содержание и механизмы реализации этого фундаментального права.

Для большинства граждан жилье является наиболее ценным и значимым имуществом, которое определяет их материальное положение и качество жизни. Поэтому вопросы, связанные с приобретением, владением и распоряжением жилыми помещениями, затрагивают интересы практически всего населения страны.

Жилищное законодательство в первую очередь направлено на защиту прав жильцов, однако в разных странах реализация этого принципа может варьироваться. В России присутствует разветвленная система норм, объединяющая жилищное и гражданское право, создающая правовой механизм, регулирующий использование жилищных объектов.

Жилищное законодательство представляет собой сложный комплекс норм, затрагивающий разные области права. В соответствии с Гражданским кодексом РФ к недвижимости относятся:

[1] Гаймалеева, А. Т. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения по договору купли-продажи // I Венедиктовские чтения : Материалы Всероссийской научно-практической конференции, Уфа, 02 декабря 2023 года. Уфа: Научно-исследовательский институт проблем правового государства, 2024. С. 94.

1. Земельные участки, здания и сооружения, которые нельзя перемещать без потерь;[1]

2. Объекты, не имеющие прочной связи с землей, например, суда.

Таким образом, жилищное законодательство охватывает различные аспекты, направленные на защиту прав граждан, использующих жилые помещения.

В рамках российского законодательства жилые помещения не выделяются как самостоятельный объект недвижимости, согласно статье 130 Гражданского кодекса. Тем не менее, имеются нормы, связывающие жилье с недвижимостью. Например, в пункте 1 статьи 549 ГК РФ указано, что при продаже недвижимости продавец обязан передать покупателю определенные объекты: здания, сооружения, земельные участки и квартиры.

Согласно этому положению квартиры рассматриваются как часть сделки купли-продажи, однако ссылка на статью 130 ГК РФ не дает возможности рассматривать квартиры как отдельный вид недвижимости. В пункте 1 статьи 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» упоминаются объекты недвижимости, включая предприятия, жилые постройки, квартиры и их части, дачи, садовые участки, гаражи и прочие строения для проживания.[2]

На 2007 год 85% общего жилого фонда находилось в собственности частных лиц и юридических лиц. Это стало результатом активной приватизации государственного и муниципального жилого фонда, а также роста частного строительства.

Последние изменения в законодательстве о жилых помещениях подчеркивают необходимость их официального признания в качестве отдельных объектов прав собственности. Один из признаков, позволяющих классифицировать жилье как недвижимое имущество, — это прочная связь с землей, затрудняющая его перемещение. Тем не менее, эта позиция

[1] Монгуш С.Д., Монгуш А.С. Права и обязанности собственника жилого помещения // Экономика и социум. 2021. №3-2 (82). С. 23.

[2] Ламбаев Ж.Т. О компенсации за утрату права на жилое помещение // Пролог: журнал о праве. 2020. №3 (27). С. 26.

оспаривается. Например, известный юрист Н.А. Сыроедов высказывает мнение о том, что такие критерии для классификации объектов не совсем обоснованы. На практике даже при наличии прочной связи с землей перемещение жилого помещения между участками не представляет значительных сложностей благодаря современным технологиям.[1]

Кроме того, встает вопрос о правовом статусе земельных участков под жилыми помещениями.

В дореволюционный период действовало правило о том, что если собственники земельного участка и строительных материалов различны, то здание переходит в собственность владельца земли (ст. 386 Гражданского кодекса Российской империи).

Важна была не столько прочная связь, сколько устойчивость, так как, согласно юристам, если владелец земли использовал материалы другого человека, то право собственности на строение переходило к нему, а компенсации за использованный материал должны быть уплачены.[2]

Таким образом, жилая недвижимость представляет собой сложный правовой объект, требующий тщательного правового регулирования и учетом множества факторов, влияющих на ее использование и защиту прав граждан.

Когда владелец недвижимости возводит строение на чужой земле, он сталкивается с серьезными юридическими последствиями. Согласно действующему законодательству, стройка становится частью земельного участка, что делает его владельца ответственным за сооружение. Однако владелец конструкции имеет право на возмещение затрат на материалы, если они были использованы без согласия собственника земли. Проблема особенно настораживает, когда последний отказывается компенсировать стоимость.

[1] Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ (ред. от 24.07.2023) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // Собрание законодательства РФ.1999.№ 14.Ст. 1650.

[2] Османов О.А. Некоторые аспекты права собственности на жилое помещение // Вестник Дагестанского государственного университета. Серия 3: Общественные науки. 2021. №3. С. 23.

В таких случаях владелец стройки может забрать свое имущество, если это не повредит земле.

В противном случае, если строительство было произведено недобросовестно, собственник участка имеет право оставить конструкцию у себя без компенсации.

Только добросовестный строитель может рассчитывать на возмещение разницы в стоимости земли до и после возведения. Эта проблема была особенно актуальна в СССР, когда происходили изменения в правилах земельного оборота. После перехода к рыночной экономике законодательство также обновилось, чтобы соответствовать новым условиям.

Согласно текущему законодательству, при разделении прав собственности, здание считается основной вещью, а земельный участок — его основанием. Это положение закреплено в Гражданском кодексе РФ, который гласит, что при продаже недвижимости права на землю, занимаемую зданием, переходят вместе с ней. Это способствует эффективному учету интересов собственников и изменяет подходы к земельному обороту.

Важно подчеркнуть, что понятие «жилище» включает не только пространство, но и определенные требования к нему, такие как комфорт и безопасность. Гражданский кодекс требует соблюдения санитарных и строительных стандартов для жилых помещений, что отличает их от дачных и садовых строений. Это различие также влияет на рынок недвижимости и возможности для инвестирования.

До недавнего времени существовали законодательные возможности для преобразования нежилых помещений в жилые. Это подтверждает применение различных норм к разным видам недвижимости. При анализе назначения земельных участков важно учитывать права собственников и наложенные ограничения, что подробно описано в исследованиях П.В. Крашенинникова.

Правовая природа указанных категорий различается. Пределы прав собственника регулируются законодательством, а ограничения — решениями собственника или суда. Пределы являются общими ограничениями, позволяющими распоряжаться имуществом, а ограничения — конкретными мерами воздействия на собственника.[1]

Законодательство также вводит ограничения на собственность для защиты интересов граждан. Например, жилые помещения не могут использоваться для промышленной деятельности, нарушающей права соседей. Это особенно актуально для многоквартирных домов, где права соседей защищаются нормами Гражданского кодекса РФ.

Согласно статье 293 Гражданского кодекса РФ, если собственник квартиры использует ее не по назначению или нарушает права соседей, местная власть может уведомить его об устранении нарушений. Если он проигнорировал уведомление, местные органы могут обратиться в суд, чтобы продать квартиру на аукционе, передав средства владельцу за вычетом судебных издержек. Собственники обязаны соблюдать санитарные и строительные нормы, обеспечивая безопасность и здоровье граждан.

Право собственности на жилые помещения является одним из основных конституционных прав граждан. Это право закреплено во многих международных и национальных нормативных актах, таких как Всеобщая декларация прав человека и Конституция Российской Федерации.

Право собственности на жилые помещения является одним из основных правы граждан в большинстве стран. Оно обеспечивает гражданам право владеть, использовать и распоряжаться своим жилым помещением по своему усмотрению. Это право признается и защищается законодательством и гарантирует гражданам стабильность и безопасность в области жилищных отношений.[2]

---

[1] Алексеев В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Права на недвижимые вещи: общие проблемы: учебное пособие для вузов. М.: Издательство Юрайт, 2021. С. 45.

[2] Дробязко Ю. С. Правовые проблемы согласования предмета договора при заключении предварительного договора купли-продажи недвижимости // Академическая публицистика. 2020. № 10. С. 121.

Право собственности на жилые помещения предоставляет гражданам ряд преимуществ. Во-первых, оно дает возможность обеспечить себя и свою семью жильем, создавая условия для комфортного проживания и развития.

Граждане имеют право выбирать место жительства, покупать или строить жилье в соответствии с своими потребностями и возможностями. Во-вторых, право собственности на жилые помещения позволяет гражданам использовать свое жилье в качестве инвестиции. Они могут сдавать его в аренду или продавать, получая дополнительный доход или реализуя свои финансовые потребности. Это способствует развитию рынка недвижимости и экономики в целом.

Кроме того, право собственности на жилые помещения обеспечивает гражданам защиту от незаконных действий третьих лиц. Государство гарантирует неприкосновенность собственности и защищает права собственников от незаконного захвата, присвоения или ущемления их прав. В случае возникновения споров или конфликтов, граждане имеют право обратиться в суд для защиты своих интересов.

Однако, право собственности на жилые помещения может быть ограничено определенными условиями и требованиями. Например, государство может устанавливать налоги на недвижимость или регулировать процедуры покупки и продажи жилья.

Также, собственники обязаны соблюдать правила и нормы, установленные государством, в частности, в области безопасности, санитарии и экологии.[1]

Важно отметить, что право собственности на жилые помещения является неотъемлемым элементом социальной защиты граждан. Государство обязано создавать условия для доступного и достойного жилья, особенно для тех слоев населения, которые находятся в трудной жизненной ситуации.

[1] Мягкова Д. В. Особенности и проблемы договоров купли-продажи жилых помещений // Бюллетень науки и практики. 2022. № 9. С. 163.

Для этого принимаются различные меры, такие как строительство социального жилья, предоставление льготных ипотечных кредитов и других форм поддержки.

В целом, право собственности на жилые помещения является важным элементом общественных отношений и обеспечивает гражданам стабильность и безопасность в области жилищных прав. Оно позволяет гражданам обладать жильем, использовать его в соответствии с их потребностями и интересами, а также защищать свои права от незаконных действий третьих лиц.

Подводя итог первой главы, можно сделать вывод, что историческое развитие права собственности граждан на жилые помещения в России является важным фактором формирования жилищных отношений в обществе, отражая долгую и насыщенную историю правового регулирования жилищной сферы и гарантируя гражданам стабильность и защиту их жилищных прав.

Анализ показал, что активное развитие жилищной политики будет способствовать созданию доступного жилья для всех трудоспособных граждан и, как следствие, станет основой для формирования справедливого и социально ориентированного общества.

Приобретение права собственности на жилые помещения может осуществляться различными способами, которые можно условно разделить на первоначальные и производные основания.

Согласно Конституции РФ, каждый имеет право на жилище, а также право владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, в том числе жилыми помещениями. Тем самым, изучение данной темы позволяет раскрыть содержание и механизмы реализации этого фундаментального права.

2 СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1 Первоначальные и производные основания приобретения права собственности на жилые помещения

Право собственности на жилые помещения является одним из ключевых вопросов в сфере жилищного права. Данная тема имеет важное практическое значение, поскольку затрагивает интересы большого количества граждан, нуждающихся в жилье.

Приобретение права собственности на жилые помещения может осуществляться различными способами, которые можно условно разделить на первоначальные и производные основания.

Первоначальные основания приобретения права собственности на жилые помещения предполагают возникновение права собственности непосредственно у лица, которое его приобретает.

К ним относятся, например, строительство жилого дома или приватизация жилого помещения. Производные основания, в свою очередь, предполагают переход права собственности от одного лица к другому, например, при купле-продаже или дарении жилого помещения.

Учитывая специфику данной правовой категории, исследование данного вопроса позволит более глубоко понять механизмы возникновения и перехода права собственности на жилые помещения, а также выявить особенности каждого из оснований приобретения данного права. Это, в свою очередь, будет способствовать более эффективной защите прав и законных интересов граждан в жилищной сфере.[1]

[1] Оржак, Ч. А. Осуществление права собственности граждан на жилые помещения / Ч. А. Ооржак // Теория и практика современной науки. 2022. № 11(89). С. 116.

В настоящее время законодательная база регулирующая основания приобретения права собственности на жилые помещения довольно обширна, но в основном базируется на Гражданском кодексе Российской Федерации, где установлены основные правила приобретения в целом материальных благ.

Историческая ретроспектива, анализируемая в первой главе настоящей работы подчеркнула, что сам понятийный аппарат права собственности не существовал ранее, а обозначался как термин «моя вещь».

В дальнейшем с развитием общественных отношений, общества и в целом социально-государственных процессов стали появляться и разрабатываться такие правовые категории, которые обозначали основную принадлежность конкретных вещей конкретному лицу.[1]

В настоящее время право приобретения права собственности, как правовая категория, является часто встречающейся и в первую очередь связана с существованием конкретно определённых юридических фактов

Современное гражданское законодательство, действующее в Российской Федерации, определяет синонимичные связи между понятиями «способы» и «основания» приобретения права собственности. Но в юридической литературе очень много дискуссий по данному поводу, а некоторые авторы всё-таки разделяют данные понятия, определяя их различные сущностные характеристики.

Так, такие отечественные правоведы как Д. И. Мейер говорили о том, что право собственности, как правовой процесс, имеет начало и это начало открывается тогда, когда имеются определённые способы приобретения данной правовой категории.

Учитывая неурегулированность и разность этих понятий, наличия дискуссии в отечественной юридической литературе, считаем целесообразным в настоящем параграфе разделить понятия «основания» и

[1] Гордеев П.С. Понятие право собственности в гражданском праве / П.С. Гордеев // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5: Юриспруденция. 2019. №2. С. 244.

«способ» приобретения права собственности, ввиду того, что это разные по своей правовой сущности юридические факты.

Основание приобретения право собственности это такое действие или событие юридического характера. Способ приобретения права собственности - это несомненно действие в фактическом его проявлении и непосредственной связи с законодательным определением правовых последствий.

Основанием приобретения права собственности является договор, заключение которого рождает не само право собственности, а право требовать передачу конкретной вещи. Соответственно, право собственности возникает тогда, когда вещь фактически передается. То есть, момент передачи вещи является началом возникновения права собственности.

Определение и знание правовой сущности конкретного договора позволяет в случае нарушения каких-либо правовых аспектов выбрать надлежащий способ защиты.

В связи с чем, разграничение и определение каждого из понятий «основания» и «способа» приобретения права собственности имеет теоретико-практическое значение, которое важно обозначить и уяснить.

Основание приобретения права собственности легально закреплены в Гражданском кодексе Российской Федерации, а именно в статье 218 ГК РФ. В то время как понятие «способов приобретения права собственности» не закреплены в национальном законодательстве вовсе.

Чаще способы приобретения права собственности используются исключительно в юридической литературе для того чтобы классифицировать такие способы на различные категории.[1]

Для более полного рассмотрения вопроса первоначальных и производных основаниях приобретения право собственности на жилые помещения рассмотрим в целом классификацию и составляющие

[1]Ефимичев, П.С. Элементы права собственности на жилые помещения // Журнал российского права. 2020. №7. С.104.

первоначальных и производных оснований приобретения права собственности. В отечественной литературе часто приводится такая классификация оснований приобретения права собственности как деление их на первоначальные и производные.[1]

Производные основания приобретения права собственности - это такие основания правового характера, которые непосредственно связаны с переходом одной вещи из-за собственности одного лица в собственность к другому лицу. Основанием такого перехода служит право или соответствующие волеизъявления того собственника, который ранее владел вещью. Правовой базой и осуществление таких правомочий является заключение договора или одностороннее сделка.[2]

Учитывая обозначенную классификацию в целом оснований приобретения права собственности, обозначим классификацию таких оснований применительно к приобретению права собственности на жилые помещения. Также они делятся на первоначальные и производные, к первоначальным основаниям приобретения права собственности на жилые помещения относятся самостоятельное строительство. К производным относятся такие основания, которые в качестве действий связаны с переходам имущества других лиц. К производным отнесём сделки купли-продажи, дарения, наследование, приватизация и пр.

Наиболее распространёнными основаниями и способами приобретения право собственности являются:

- во-первых, заключение договора купли-продажи, то есть приобретение права собственности по договору купли-продажи, в результате которого продавец обязуется передать объект права собственности, именно жилое помещение в собственность соответствующем покупателю, а покупатель обязуется уплатить ему за это определённую сумму. Стоит отметить, что форма такого договора является только письменная, а её

[1] Левашкова А.В. Анализ и перспективы совершенствования государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Наука. Производство. 2014. № 7. С. 113.

[2] Калиновский К.Б., Смирнов, А.В. Реализация права собственности на жилое помещение / К.Б. Калиновский, А.В. Смирнов // Российское правосудие. 2022. № 4. С. 68.

несоблюдение влечёт негативные правовые последствия - недействительность сделки.

- во-вторых, распространен такой способ приобретения права собственности как участие в долевом строительстве, которое отличается от договора купли-продажи тем, что покупатель не приобретая готовый объект (жилое помещение) передает застройщику уже денежные средства.

- в-третьих, наследование объекта недвижимости является также одним из часто встречающихся способов приобретения права собственности, где объект недвижимости передается по наследству от умершего собственника к его наследником.

В юридической практике также довольно часто встречаются договоры дарения объекта недвижимости, строительства объекта недвижимости.[1]

Наиболее распространёнными способами получения права собственности является решение суда, которое возможно по различным основаниям, раздел совместно нажитого имущества супругов без суда, где добровольно супруги делят нажитое имущество в рамках развода.

Также существуют такие способы приобретения права собственности как полная оплата пая, приватизация. Данные способы на практике встречаются довольно редко.

Таким образом, тема являлась актуальной в прошлом и не теряет свою актуальность на данный момент. Анализ, проведенный в настоящем параграфе показал, что основания приобретения права собственности на жилые помещения делятся на первоначальные и производные.

Так, первоначальные основания предполагают возникновение права собственности непосредственно у лица, которое его приобретает. к первоначальным основаниям приобретения права собственности на жилые помещения относятся самостоятельное строительство.

[1] Филиппова Е. В. Способы защиты права собственности граждан на жилое помещение / Е. В. Филиппова // Студенческий. 2020. № 4-5(90). С. 95.

К производным относятся такие основания, которые в качестве действий связаны с переходом имущества других лиц: сделки купли-продажи, дарения, наследование, приватизация и пр.

2.2 Проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения в России

Сегодня вопросы, связанные с приобретением права собственности на жилье, затрагивают интересы большинства граждан России. Обеспечение доступности жилья и защита прав собственников являются важными социально-экономическими задачами государства.

В то же время, существующие проблемы в этой сфере препятствуют реализации конституционного права граждан на жилище.

В случае рассмотрения споров о праве собственности на жилое помещение, возникших из наследственных правоотношений, были выявлены следующие основания для предъявления исковых заявлений о признании права собственности на жилое помещение на основании норм о приобретательной давности:[1]

– несвоевременное оформление прав наследниками на наследственное имущество;

– отсутствие надлежащего оформления права собственности наследодателя на наследственное имущество.

Вместе с тем стоит отметить, что 94% (33 из 35 судебных постановлений) разрешенных Московским городским судом споров о признании права собственности в силу приобретательной давности, возникших из наследственных правоотношений, рассмотрены в пользу граждан.[2]

---

[1] Пчелинцева Л.М. Комментарий к статье 11 Жилищного кодекса Российской Федерации // Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под. ред. П.В. Крашенинникова. М., 2014. С. 65.

[2] Суханова Т. А. Содержание права собственности граждан на жилые помещения / Т. А. Суханова // Новое слово в науке: перспективы развития. 2032. № 1(11). С. 328.

Оформление выморочного имущества в собственность и издание распорядительных актов о передаче имущества в оперативное управление, по мнению судебной коллегии, не свидетельствует о том, что собственник доли не устранился от владения указанной долей.[1]

Судебная практика исходит не только из необходимости доказывания добросовестности своего давностного владения лицом, предъявившим иск о признании права собственности на основании приобретательной давности, но и рассмотрения поведения публично-правового образования через призму критерия добросовестности и доктрину разумных ожиданий.

Кроме того, исходя из анализа результатов судебной практики нами не было замечено тенденции к снижению значимости указанного критерия либо появлению каких-либо альтернативных признаков, предполагаемых к замене критерия добросовестности при рассмотрении споров о праве собственности в силу приобретательной давности. Между тем предусмотренные пунктом 1 статьи 242 Проекта изменений в ГК РФ признаки приобретательной давности не включают указанный критерий в качестве необходимого.

Стоит подчеркнуть, что в судебных постановлениях, как правило, указывается о том, что основанием для внесения изменений в запись Единого государственного реестра прав на недвижимость является настоящее решение суда, следовательно, одного только истечения срока приобретательной давности недостаточно для возникновения права собственности.

Вместе с тем из пункта 3 статьи 243 Проекта изменений в ГК РФ следует, что основанием для возникновения права собственности в силу приобретательной давности достаточно соответствия владения критериям

[1] Левашкова А.В. Анализ и перспективы совершенствования государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Наука. Производство. 2014. № 7. С. 113.

открытости и непрерывности с момента истечения срока приобретательной давности.[1]

Переходя к рассмотрению споров о праве собственности в силу приобретательной давности в отношении иных объектов недвижимости (здания, строения, гаражи, подвалы, земельные участки), стоит отметить возможность их рассмотрения как в порядке гражданского, так и арбитражного судопроизводства (соответственно, в зависимости от правового положения инициатора спора).

При рассмотрении споров о правах на здания/строения/иные нежилые помещения в порядке арбитражного судопроизводства стоит отметить следующие особенности:

– основания отказов в удовлетворении соответствующих исковых требований (а именно предъявление требований к ненадлежащему ответчику либо избрание ненадлежащего способа защиты права);

– заявление требований в порядке особого производства (а именно об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения).

В настоящее время начался этап точечной приватизации государственного имущества. Основным документом, регламентирующим процесс приватизации, является Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».[2] Данный закон определяет понятие приватизации, принципы, отношения, на которые не распространяется его действие, планирование приватизации государственного имущества, а также способы приватизации. Однако реализация указанного нормативно-правового акта также связана с недостатками правового регулирования процесса приватизации.

При рассмотрении законодательства о приватизации государственного имущества, важно отметить, что нормативно-правовая база остается

[1] Кузнецов, С. С. Проблемы обеспечения пожарной безопасности в местах проживания многодетных семей, семей, находящихся в трудной жизненной ситуации, в социально опасном положении в Российской Федерации / С. С. Кузнецов, Д. А. Шманцарь // Право. Безопасность. Чрезвычайные ситуации. 2023. № 3(60). С. 31.

[2] Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 06.04.2024) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 4. Ст. 251.

несистематизированной, что выражается в количественном аспекте, например, численность только федеральных законов, содержащих отдельные нормы, которые регулируют приватизационные отношения, исчисляется в настоящее время десятками.

Одной из ключевых проблем является недоступность жилья для значительной части населения.

Высокая стоимость жилья, особенно в крупных городах, делает его практически недоступным для граждан с невысокими доходами. Даже с использованием ипотечного кредитования приобретение собственного жилья остается непосильным бременем для многих семей.

Другой проблемой является сложность и длительность процедуры оформления права собственности на жилое помещение. Для этого требуется собрать большой пакет документов, пройти множество инстанций, что создает дополнительные трудности и расходы для граждан.

Немаловажной проблемой является также недобросовестность некоторых участников рынка недвижимости. Граждане сталкиваются с мошенническими схемами при приобретении жилья, что ставит под угрозу их права и законные интересы. Недостаточная защищенность прав собственников жилья также является серьезной проблемой.

Кроме того, существуют проблемы, связанные с приватизацией жилья. Несмотря на то, что приватизация жилья была широко распространена в 90-е годы, до сих пор остаются граждане, не оформившие право собственности на занимаемые ими жилые помещения. Это создает дополнительные сложности при совершении сделок с недвижимостью.

Пути решения проблем приобретения права собственности на жилые помещения

Для решения проблем, связанных с приобретением права собственности на жилые помещения, необходимо комплексное воздействие на различные аспекты этой сферы.

Одним из ключевых направлений должно стать повышение доступности жилья для граждан. Это может быть достигнуто за счет реализации государственных программ жилищного строительства, развития ипотечного кредитования, предоставления социальных выплат и субсидий на приобретение жилья.[1]

Необходимо также упростить и ускорить процедуру оформления права собственности на жилые помещения. Это может быть достигнуто за счет совершенствования законодательства, сокращения количества требуемых документов, оптимизации взаимодействия различных государственных органов.

Важным направлением является также усиление защиты прав собственников жилья. Это подразумевает ужесточение ответственности за мошеннические действия на рынке недвижимости, повышение эффективности судебной защиты прав граждан, а также совершенствование механизмов регистрации права собственности.

Кроме того, необходимо решить проблему незавершенной приватизации жилья. Для этого следует активизировать информационно-разъяснительную работу среди граждан, упростить процедуру приватизации, а также предусмотреть меры поддержки для тех, кто не имеет возможности самостоятельно оформить право собственности.[2]

В рамках данного этапа исследования также интересно рассмотреть вопрос правовой природы дел о защите прав участников долевого строительства и проблем, возникающих в данной сфере, как наиболее распространённом способе приобретения права собственности на жилые помещения.

В настоящее время долевое строительство недвижимости, приобретает все более широкое распространение, однако по причине отсутствия необходимого правового регулирования возникают серьезные проблемы в

[1] Рабея, А. Х. Защита права собственности в гражданском праве: инструменты и подходы к защите права собственности в России // Молодой ученый. 2024. № 15(514). С. 407.

[2] Белов В. А. Очерки вещного права. Научно-полемические заметки: учебное пособие для бакалавриата и магистратуры. М.: Юрайт, 2022. С. 30.

правоприменительной практике, в том числе связанные с отсутствием эффективного механизма защиты прав субъектов, инвестировавших свои средства в долевое строительство.

Правовое регулирование отношений по участию граждан в долевом строительстве осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»[1] (далее – Закон о долевом строительстве).

Необходимость принятия данного закона также была предопределена потребностями гражданского оборота, в связи с отсутствием непосредственного специального регулирования отношений по участию в долевом строительстве: стороны при заключении договоров в сфере долевого участия в строительстве, в частности многоквартирных домов, исходили из существующих и закрепленных Гражданским кодексом Российской Федерации договорных конструкций и принципа свободы договора (далее – ГК РФ).

Существует мнение, что именно это предопределило многочисленные нарушения прав участников долевого строительства многоквартирных домов, как граждан, так и юридических лиц.

Закон закрепил договор участия в долевом строительстве в качестве самостоятельного договора, определил его наименование, определение понятия этого договора, его существенные условия, права, обязанности и ответственность сторон.[2]

При покупке жилья по договору долевого строительства покупатель нередко подвергает себя рискам. Такими рисками могут выступать и

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

[2] Левашкова А.В. Анализ и перспективы совершенствования государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Наука. Производство. 2014. № 7. С. 113.

нарушения сроков передачи объекта застройщиком покупателю, и невыплата неустоек, а как следствие и причинение морального вреда.

Участники долевого строительства для восстановления своих нарушенных прав могут использовать различные методы защиты.[1]

Защита прав и интересов должна осуществляться не только по отношению к покупателю, но и к застройщику.

Так, в августе 2016 года между гражданкой З. и ООО «Л» был заключен договор долевого строительства, по которому застройщик обязался передать имущество в декабре 2019 года. З. оплатила договор в полном объеме, что подтверждено актом исполнения. финансовых обязательств от 21 октября 2016 года и уже в ноябре 2016 года она обратилась к застройщику с заявлением о расторжении договора и возврате денежных средств по жизненным обстоятельствам, но компания «Л» отказалась выполнить эти требования. После этого гражданка З. обратилась в суд с иском о расторжении договора долевого участия, а также о взыскании с застройщика уплаченной по договору денежной суммы, процентов за использование чужих средств, неустойки, компенсации морального вреда, штраф и судебные издержки.

Иск удовлетворен судом первой инстанции частично. Спорный договор об участии был расторгнут, с застройщика отозваны уплаченная сумма контракта, проценты за использование чужих денег, штраф и компенсация морального вреда (частично). Суд апелляционной инстанции оставил решение суда без изменения. При принятии решения судебные органы руководствовались указаниями пленума Верховного Суда РФ, а именно тем, что Федеральный закон № 214-ФЗ не регулирует вопрос об одностороннем отказе участника, поэтому, являясь раздельной конструкцией из договора, необходимо руководствоваться положениями Закона о защите прав потребителей.

[1]Исламова Р.И. Проблемные вопросы заключения договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов. Законность. 2020. № 3. С. 3.

На решения апелляционной инстанции застройщиком была подана кассационная жалоба в Верховный Суд Российской Федерации. Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации было вынесено определение, которым была удовлетворена кассационная жалоба заявителя, а дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.[1]

Верховный Суд Российской Федерации указал, что отношения, связанные с получением денежных средств от граждан на долевое строительство многоквартирных домов и иного недвижимого имущества, регулируются Федеральным законом № 214-ФЗ.[2]

Таким образом, в соответствии со ст. 9 настоящего Закона в редакции, действовавшей на момент заключения договора, участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора или расторгнуть его в судебном порядке.

Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются специальными законами, то к отношениям, возникающим из таких договоров, в части, не урегулированной этими законами, применяется Закон о защите прав потребителей». Поэтому в этом случае ст. 32 Закона о защите прав потребителей, согласно которой потребитель вправе в любой момент отказаться от исполнения договора при условии оплаты фактически понесенных предпринимателем затрат.

В этом отношении считаем справедливым поддержать позицию Верховного Суда Российской Федерации. Потому что акционеры, как потребители, тоже могут злоупотреблять своими правами.

Для усиления защиты прав и интересов добросовестных застройщиков, а также иных акционеров необходимо в одностороннем порядке закрепить исчерпывающий перечень условий расторжения договора долевого участия в строительстве в Федеральном законе № 214-ФЗ.

---

[1]Определение Верховного суда РФ от 14.07.2018 №4-КГ18-43 // Архив Верховного Суда РФ, 2018 год.

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

Таким образом, на сегодняшний день происходит постоянное развитие законодательства в сфере долевого строительства. Однако действующие правила защиты прав участников совместного строительства нуждаются в доработке.

Необходимо усилить защитные гарантии как для девелоперов, так и для акционеров, чтобы ограничить возможные риски и убытки при исполнении контрактов. Ограничение этих рисков возможно только на основе совершенствования федерального законодательства, а также государственного контроля за его правильной реализацией.

Таким образом, проблемы приобретения права собственности на жилые помещения в России являются актуальными и требуют комплексного подхода к их решению.

Необходимо совершенствовать нормативно-правовую базу, повышать доступность жилья, упрощать процедуры оформления права собственности, усиливать защиту прав собственников и решать вопросы, связанные с незавершенной приватизацией. Только комплексное воздействие на эти направления позволит обеспечить реализацию конституционного права граждан на жилище.

2.3 Тенденции развития института права собственности граждан на жилые помещения

Право собственности на жилые помещения является одним из ключевых элементов жилищных правоотношений.

На протяжении последних десятилетий в России наблюдаются значительные изменения в данной сфере, обусловленные социально-экономическими преобразованиями в стране.

Одной из основных тенденций развития института права собственности граждан на жилые помещения является расширение возможностей для

реализации этого права.[1] Если в советский период жилье в основном предоставлялось гражданам на условиях социального найма, то в постсоветское время произошла массовая приватизация жилищного фонда. В результате значительная часть граждан смогла стать собственниками занимаемых ими жилых помещений. Это способствовало повышению заинтересованности граждан в улучшении жилищных условий, а также развитию рынка жилой недвижимости.

Другой важной тенденцией является совершенствование правового регулирования права собственности на жилые помещения. В Жилищном кодексе РФ, принятом в 2004 году, были закреплены основные положения, касающиеся возникновения, осуществления и прекращения права собственности на жилые помещения.

Кроме того, в последние годы были внесены изменения, направленные на защиту прав собственников жилья, в частности, в сфере управления многоквартирными домами.

Важной тенденцией является также развитие различных форм государственной поддержки граждан в реализации права собственности на жилые помещения. Это касается, в первую очередь, программ ипотечного кредитования, субсидирования отдельных категорий граждан при приобретении жилья, а также предоставления социального жилья. Данные меры способствуют повышению доступности жилья для граждан с различным уровнем доходов.[2]

Кроме того, в последние годы наблюдается тенденция к увеличению объемов жилищного строительства, что также оказывает положительное влияние на реализацию права собственности граждан на жилые помещения.

Вместе с тем, сохраняются проблемы, связанные с высокой стоимостью жилья, недостаточным финансированием жилищного строительства, а также

[1] Бородина А. А. Отличие вещных прав от обязательных / А. А. Бородина // Вестник магистратуры. 2020. № 8 (23). С. 74.

[2] Бушмелева А. Д. Вещные и обязательные способы защиты имущественных прав / А. Д. Бушмелева // В сборнике: Современные тенденции развития науки и производства V Международная научно-практическая конференция: в 2-х томах. Западно-Сибирский научный центр. 2019. С. 494.

необходимостью дальнейшего совершенствования правового регулирования в данной сфере.

Покупка недвижимости требует тщательного подхода. Этот процесс включает множество факторов и должен быть основан на доверии между продавцом и покупателем. Сделка подразумевает наличие юридической силы, и стоит внимательно проверить все документы.

1. Проверка легитимности. Первостепенная задача — удостовериться в достоверности данных о продавце и его праве на продажу. Ошибки в информации могут привести к отмене сделки и связанным с этим последствиям. Поэтому, прежде чем принимать решение, важно убедиться, что продавец действительно имеет законное основание на право собственности и может действовать от своего имени.

Различные аспекты, связанные с процессами, о которых идет речь, подчеркивают немалую значимость сделок, особенно когда дело касается перечисления денежных средств до официального оформления юридических прав на объект. Эта ситуация создает риски для покупателя: если он не проведет тщательную проверку информации о владельце, существует вероятность, что сделка может быть признана недействительной в соответствии с главой 9 Гражданского кодекса РФ. Согласно требованиям нового федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», информация о владельцах недвижимости фиксируется в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Любая заинтересованная сторона, соблюдая определенные правила, может легко получить данные из этого реестра.[1]

При этом, в современных условиях, для сторон, занимающихся продажей недвижимости, получение выписки из ЕГРН стало делом не только формальным, но и обязательным. Данный документ служит своего рода удостоверением законности прав на собственность и, со временем, станет

[1] Емелькина И. А. Понятие и признаки вещного права в российской и зарубежной цивилистике / И. А. Емелькина // Нотариус. 2022. № 6. С. 34.

единственным доказательством ведения прав собственности, заменив старые свидетельства. Однако важно помнить, что часть информации в выписках из ЕГРН может быть недоступна для широкой аудитории, предоставляясь только ограниченному кругу лиц, которые, как правило, не включают покупателей.

Это относится, например, к данным о недееспособных или ограниченно дееспособных владельцах недвижимости (часть 13 статьи 62 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[1]), что создает дополнительные преграды для осуществления сделок с недвижимостью. Такая позиция законодателя, допускающая отсутствие доступа к важнейшей информации о собственниках, вызывает определенные сомнения. Это особенно актуально для операций с жилыми помещениями, которые требуют от покупателей значительных финансовых издержек и чаще всего предназначаются для длительного личного использования.

Покупка недвижимости – серьезный шаг, требующий от покупателей внимательности и осторожности на каждом этапе сделки. Это связано с множеством потенциальных рисков и проблем, которые могут возникнуть. Важным аспектом является доступ к информации о недвижимости и её владельцах, который должен быть открытым для всех.

Особенно стоит обратить внимание на ситуации, когда собственники имеют ограниченные права или полностью недееспособны. Кроме того, если объект недвижимости принадлежит нескольким собственникам, обязательно требуется письменное согласие всех на его продажу. Без этого действие может быть признано недействительным.

Для покупателей критически важно удостовериться, что на приобретаемый объект не наложены обременения, способные повлиять на их права после завершения сделки.

[1] Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 23.11.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

Однако нужно учитывать, что выписки из ЕГРН и домовой книги не всегда дают полное представление о правовых ограничениях. Проблемы могут возникнуть при аренде, заключенной на срок менее одного года без регистрации, что может привести к неожиданным последствиям для нового собственника.

Право пользования жилым помещением не требует регистрации, если речь идет о бывших членах семьи владельца приватизированной квартиры или о случаях, когда право пользования установлено на основании договора безвозмездного пользования. Также следует учитывать, что даже если завещательным отказом предусмотрено право на безвозмездное пользование жилым помещением, это право не обязательно подлежит государственной регистрации.

На основании п. 1 ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), при продаже жилого помещения необходимо указать всех лиц, имеющих право пользования, поскольку это условие является существенным для действительности договора. Однако отсутствие такого указания не делает договор недействительным.

Исходя из вышеперечисленного, мы считаем необходимым внести изменения в закон «О государственной регистрации недвижимости»[1], которые обязали бы регистрировать все права, влияющие на использование жилых помещений в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Следует также предусмотреть ответственность владельцев недвижимости за уклонение от представления такой информации в соответствующие органы — как гражданскую, так и административную.

Оценка жилой недвижимости требует внимательного рассмотрения различных параметров. К ним относятся возможные ограничения, такие как

[1] Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 23.11.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

арест или ипотека, которые могут усложнить процесс передачи прав собственности.[1]

Такие данные фиксируются в ЕГРН и имеют значение для будущих владельцев. Потенциальные покупатели должны тщательно анализировать информацию, чтобы избежать негативных последствий. Регистрация прав собственности происходит только после подписания договора и внесения платежей, поэтому без должной внимательности есть риск утраты своих инвестиций и нового жилья.

Следует учитывать, что сделка по приобретению недвижимости несет в себе определенные риски, особенно если речь идет о жилище с сомнительными техническими характеристиками. В современных условиях законодательство не обязывает продавца предоставлять отчет о техническом состоянии квартиры или дома на этапе сделки. Это правило не распространяется только на случаи, связанные с наследованием или дарением имущества.

Состояние жилья, где планируется осуществление гражданских сделок, является важнейшим аспектом, требующим тщательного анализа. В основном будущие владельцы квартир проводят визуальный осмотр, но, к сожалению, это не всегда помогает выявить скрытые недостатки. Некоторые проблемы становятся заметными только спустя время.

Например, если сделка осуществляется летом, то проверить функционирование системы отопления или наличие сквозняков невозможно. Это может привести к неожиданным недовольствам со стороны покупателя после завершения сделки, и, как следствие, к спорам между сторонами: первой может показаться, что цена завышена и ее необходимо пересмотреть, вторая же может убедить, что в квартире нет никаких недостатков и в цене не стоит разбираться, и поэтому необходимо или устранить недостатки, или аннулировать соглашение.

[1] Левашкова А.В. Анализ и перспективы совершенствования государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Наука. Производство. 2014. № 7. С. 113.

К сожалению, такие конфликты иногда требуют разрешения в суде. Чтобы избежать подобных ситуаций, рекомендуется привлекать независимого эксперта для оценки технического состояния квартиры. Это может помочь избежать финансовых потерь и в некоторых случаях снизить цену квартиры.[1]

Согласно ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[2] выписки из ЕГРН предоставляют лишь базовую информацию, такую как дата постройки и материалы стен. Эта проблема не может быть решена лишь через внесение изменений в закон, необходимо коренное изменение.

Для этого потребуется внести изменения в Гражданский кодекс. Это обеспечит необходимость представления экспертных оценок состояния недвижимости при заключении сделок, за исключением дарения и наследования.

При приобретении недвижимого имущества главное – это состояние объектов, их правовая и техническая безопасность. Несмотря на то, что надлежащая форма договора важна, она не является гарантией от последствий, которые могут возникнуть после его подписания и регистрации. Основное внимание должно быть сосредоточено на проверке правового статуса квартиры, а также на ее техническом состоянии.

Необходимо выявить и изучить актуальные проблемы, возникающие в процессе государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Это поможет определить недостатки, имеющиеся на уровне правоприменения, и предложить возможные пути их устранения.

Государственная регистрация прав на недвижимость на сегодняшний день продолжает вызывать затруднения для граждан и юридических лиц, несмотря на то, что она является обязательным условием возникновения прав на имущество. Не смотря на значимые изменения в гражданском законодательстве не удается избавиться от ряда нерешенных вопросов.

---

[1] Братусь, М. Б. О соотношении (конкуренции) вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности / М. Б. Братусь // Журнал российского права. 2005. № 6(102). С. 128.

[2] Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 23.11.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

Законодательство акцентирует внимание на том, что регистрация прав на имущество служит не только завершением сделки, но и важным инструментом для защиты прав собственников. Она гарантирует стабильность правового статуса и защищает интересы владельцев недвижимости.[1]

Согласно правовым позициям, высказанным в решениях Конституционного и Верховного Судов Российской Федерации в 2019 году, существует четкое правило: оспаривание зарегистрированных прав возможно лишь в судебном порядке. Это положение подчеркивает важность защиты прав на недвижимое имущество и способствует формированию безопасной правовой среды для всех участников гражданского оборота.[2]

Согласно действующему законодательству, регистрационные органы должны незамедлительно информировать правоохранительные органы о подозрительных действиях, связанных с регистрацией прав на недвижимость. Это обязательство касается всех случаев, когда имеются основания предполагать, что представленные документы являются подложными или фальсифицированными.

Сейчас сложилась ситуация в судебной сфере, которая ставит под сомнение единство взглядов среди правозащитников в отношении разбирательств по возмещению ущерба. При решении споров судьи принимают во внимание множество аспектов, что приводит к различным подходам при назначении компенсаций.[3]

При этом в судопроизводстве можно выделить несколько типичных производств: покрытие реальных убытков, включая прямые затраты; возврат государственной пошлины, если регистрация не была успешно завершена; участие в апелляции, в ходе которой отменяется постановление суда первой

[1] Левашкова А.В. Анализ и перспективы совершенствования государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Наука. Производство. 2014. № 7. С. 113.

[2] Романов М.Е. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Евразийская адвокатура. 2023. № 4 (31) С. 40.

[3] Шалов Т.Б., Шалова Ш.Т. Земельный фонд и управление развитием территории КБР // Проблемы агропромышленного комплекса стран Евразийского экономического союза: материалы I Международной научно-практической конференции. 2015. С. 177.

инстанции о возмещении убытков. Таким образом, каждая ситуация уникальна, поэтому обобщить все случаи невозможно, но основные тенденции всё же прослеживаются.[1]

В данной работе мы намерены рассмотреть важнейшие аспекты, касающиеся необходимости уточнения принципов общественной достоверности государственного процесса регистрации прав на недвижимое имущество и соответствующих сделок. В современных условиях гражданского законодательства выделяются ключевые принципы: проверка правомерности оснований сделок, публичность регистрации и достоверность всей информации, содержащейся в реестре.

Суть общественной достоверности заключается в том, что информация о недвижимости, размещенная в реестре и доступная всем желающим, служит защитой прав покупателей, основывающихся на ней, что позволяет им уверенно осуществлять свои сделки. Понятно, что важность этих принципов на сегодняшний день невероятно велика и требует более глубокого анализа и акцентирования внимания в правовой практике.

В научных кругах возникла полемика касательно смысла термина «публичная достоверность». Одни исследователи, опираясь на опыт Германии, уверены в действительности данного принципа в нашей правовой системе.

Другие предполагают, что данное определение не применимо в России и не влияет на практические действия правоохранительных органов.[2]

Поэтому некоторые ученые считают внести в законодательную базу гражданского оборота более точное определение в виде отдельного пункта: «Добросовестным приобретателем является лицо, которое возмездно

[1]Сасиков А.С., Гызыев А.Х., Сасиков Т.А. Применение современных кадастровых технологий при межевании земельных участков // Материалы всероссийской научно-практической конференции: в 2 ч. – 2021. С. 412.

[2] Левашкова А.В. Анализ и перспективы совершенствования государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Наука. Производство. 2014. № 7. С. 113.

приобрело имущество в соответствии с компенсационным соглашением, в соответствии с Реестром собственников недвижимого имущества».[1]

Эффективным средством защиты существующей системы государственной регистрации прав может послужить передачи данных по тому или иному объекту недвижимости в систему блокчейн консорциуму. При данной системе разрешение на внесение тех или иных изменений будет непосредственно предоставлено специалистам по недвижимости.[2]

Данное нововведение позволит защитить владельцев от неправомерных действий киберпреступников путем сети «Интернет».[3]

Р.С. Бевзенко считает, что необходимо включить в процесс ведения государственного реестра новые положения:

«1. абсолютный характер достоверности и достаточности записи, внесенной в реестр;

2. бесповоротный характер записи, внесенной в реестр;

3. запрещение возврата, зарегистрированного по добровольному волеизъявлению предыдущего собственника права;

4. обязанность регистратора по возмещению убытков в случае утраты недвижимого имущества из-за недостоверности, внесенной в реестр записи».[4]

Ученые критикуют, что объекты недвижимой собственности в виде двухмерной фигуры, но при этом у них трехмерная реальность.[5] Это отрицательно сказывается на полноте данных об объекте, усложняет получение достоверной информации, требует дополнительных исследований

[1] Романов М.Е. Указ.соч. С. 40.

[2] Бевзенко Р.С. Указ.соч. – С. 22.

[3] Лоренц Д.В. Цифровые права в сфере недвижимости: юридическая природа и способы защиты // Российская юстиция. 2020. № 2. С. 14.

[4] Бевзенко Р.С. Указ.соч. С. 23.

[5] Лифинцев В.Н. Формирование системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории России // Теоретические аспекты юриспруденции и вопросы правоприменения: сборник статей по материалам IX международной научно-практической конференции. 2018. С. 58.

и создания дополнительной документальной базы, что отнимает время пользователей.[1]

Это ставит актуальный вопрос о достоверности сведений, которые содержаться в Росреестре. Поэтому необходимо включить трехмерную реальность, что серьезно повысит качество государственного реестра недвижимой собственности.

Некоторые исследователи считаю, что в российскую правовую систему государственной регистрации надо внедрить принцип Торренса, который особо широкое распространение получил в Австралии.

Согласно указанному принципу участники торгов обязаны заплатить так называемый регистрационный сбор в размере 0,1 % от цены. Данный сбор является гарантом защиты прав собственности, при этом создавая национальный компенсационный фонд участников сделок с недвижимым имуществом.

Ученые отмечают, что актуальной проблемой является то, что необходимо регистрировать переход прав на объект недвижимости и на земельный участок, на котором он располагается. То есть нельзя допускать, государственную регистрацию исключительно на здание, если нет регистрации прав на земельный участок под ним. Но с другой стороны, судебная практика множество случаев, когда право на недвижимость и на земельный участок принадлежат разным людям. Согласно действующему Земельному кодексу РФ препятствий для регистрации прав на объект, располагающийся на земельном участке, не должно быть.[2]

Актуальным до сих пор остается вопрос о полноте наполнения кадастра прав на существующую недвижимую собственность. О.Л. Столбова уверена, чтобы наиболее успешно функционировала та или иная недвижимая собственность необходима возможность получения субъектами гражданского

[1] Левашкова А.В. Анализ и перспективы совершенствования государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Наука. Производство. 2014. № 7. С. 113.

[2] Костенко Е.В. Указ.соч. С. 97.

оборота наиболее полной информации. Например, о природном, хозяйственном и правовом положении земель в Российской Федерации.[1]

С одной стороны, проведенная реформа в нашей стране, которая объединила земельный кадастр и кадастр прав на недвижимость в ЕГРН. Но реформа должна продолжиться для наполнения и верификации прав. Более того, есть случаи, когда нет возможности поставить на учет объект недвижимости с находящимся на нем земельным участком, так как участок не отображен в реестре.

Также стоит отметить, что в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ, чтобы признать тот или иной строящийся объект правомерным, необходимо определить то, какие завершенные работы уже имеются. Например, построен ли фундамент?

Дискуссионной остается проблема регистрации прав собственности на так называемые трансформируемые объекты. Например, ларьки или торговые павильоны. В юридической практике есть случаи, когда подобные объекты признавались по желанию собственников недвижимыми. Тем самым проходила их государственная регистрация.

Статья 132 Гражданского кодекса РФ под предприятием понимает отдельную категорию недвижимости, но при этом сам состав предприятия, как имущественный комплекс является проблемой дискуссионного характера. В настоящее время предприятие представляет собой определенную систему, в которую включены помимо прав собственности и иные права и обязанности.[2]

Сущность предприятия может создавать право в некоторых областях. Например, в области земельных отношений, в области деловой репутации и др. Поэтому некоторые вопросы, связанные с совершением разнообразных гражданским сделок с подобным объектом не нашли единого решения.

---

[1] Столбова О.Л., Сизова А.О. Проблемы государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость в России // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2013. № 1. С. 173.

[2] Гучмазова О. Некоторые правовые аспекты государственной регистрации объектов недвижимости и объектов интеллектуальной деятельности // Авторское право и смежные права. 2016. № 1. С. 43.

Как известно, информация о том или ином собственнике недвижимого имущества содержится в ЕГРН. При этом отдельные сведения не являются общедоступными и могут быть предоставлены только некоторым субъектам гражданского правооборота, к которым покупатель не относится. Например, к такой информации относится недееспособность или ограниченная дееспособность того или иного собственника.[1]

Данная позиция законодателя вызывает споры, так как потенциальный приобретатель объекта недвижимости тратит большие средства и собирается пользоваться им продолжительное время. Поэтому у покупателей должно быть право по личному запросу на получение всех нужных сведений об объекте, его собственнике. То есть необходима сделать информацию о недееспособности или ограниченной дееспособности общедоступной.[2]

Как известно, логично приобретать недвижимое имущество, исходя из его технического состояния. В действующей системе ЕГРН содержаться поверхностные данные о техническом состоянии того или иного объекта. Например, год постройки, год ввода в эксплуатацию, материал наружных стен и т.д.

Целесообразно внести поправки в действующее гражданское законодательство РФ, сделав экспертное заключение о состоянии того или иного объекта при его отчуждении обязательным дополнением к различным договорам. Исключением может являться договор дарения или наследования.[3]

Также покупателю при покупке недвижимости, в частности жилого помещения, необходимо быть уверенным, что его права не будут

[1] Цитович Л.В. Право граждан на жилище // Законодательство и экономика. 2015. № 7. С. 24.

[2] Феоктистов А.В., Паксяева Е.А. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения // Электронный научный журнал «Наука, Общество, Государство». 2017. Т. 5. № 4. (20).

[3] Шевчук Д.Ф. Право покупателя жилого помещения на информацию // Вестник Омского университета. Сер. Право. 2015. № 2 (43). С. 162.

обременены другими лицами. В домовых книгах и выписках ЕГРН в полной мере подобную информацию получить невозможно.[1]

Поэтому в действующее законодательство необходимо внести корректировки, которые представляют собой обязанность внесения в систему ЕГРН абсолютно всех обременяющих прав на недвижимую собственность. В противном случае, за непредставление указанных сведений в органы регистрации, нормы должны предусматривать гражданскую и административную ответственность.[2]

Таким образом, действующая система государственной регистрации недвижимой собственности требует модернизации и внедрения современных информационных технологий, дальнейшей корректировки и нововведений в правовой базе.

С одной стороны, институт государственной регистрации в последние десятилетия очень широко распространен в России, но, с другой стороны, эта широта и оставляет достаточно большое количество пробелов, которые необходимо решать путем соответствующих поправок в законодательную базу. Также стоит отметить, что потенциальному приобретателю того или иного объекта недвижимости стоит обращать не только его техническое состояние, но и на так называемую «правовую чистоту».

Также, одной из ярких тенденций является повышение доступности жилья для граждан.

В последние годы государство активно реализует программы жилищного строительства, ипотечного кредитования и предоставления социальных выплат на приобретение жилья. Это позволяет все большему числу граждан, в том числе с невысокими доходами, стать собственниками жилых помещений. Вместе с тем, высокая стоимость жилья по-прежнему остается серьезным барьером для многих семей, что требует дальнейшего совершенствования государственной жилищной политики.

---

[1] Левашкова А.В. Анализ и перспективы совершенствования государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Наука. Производство. 2014. № 7. С. 113.

[2] Феоктистов А.В., Паксяева Е.А. Указ.соч.

Другой важной тенденцией является усиление защиты прав собственников жилья.[1]

В последние годы были приняты меры, направленные на противодействие мошенническим схемам на рынке недвижимости, повышение эффективности судебной защиты прав граждан. Совершенствование механизмов регистрации права собственности также способствует укреплению гарантий для собственников жилья. Вместе с тем, проблемы, связанные с недобросовестностью участников рынка недвижимости, по-прежнему актуальны и требуют дальнейшего внимания законодателя.[2]

Еще одна тенденция - расширение возможностей граждан по распоряжению принадлежащими им жилыми помещениями. Развитие ипотечного кредитования, рынка аренды жилья, а также появление новых форм владения и пользования жильем (например, долевая собственность) создают для собственников дополнительные возможности по управлению своим имуществом. Это способствует более эффективному использованию жилищного фонда и повышению мобильности населения.

Вместе с тем, сохраняются и определенные проблемы, связанные с незавершенностью процессов приватизации жилья.

Несмотря на то, что приватизация была широко распространена в 90-е годы, до сих пор остаются граждане, не оформившие право собственности на занимаемые ими жилые помещения. Решение этой проблемы требует активизации информационно-разъяснительной работы и упрощения процедур приватизации.

В целом, можно отметить, что институт права собственности граждан на жилые помещения в России находится в стадии динамичного развития.

---

[1] Левашкова А.В. Анализ и перспективы совершенствования государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Наука. Производство. 2014. № 7. С. 113.

[2] Левашкова А.В. Анализ и перспективы совершенствования государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Наука. Производство. 2014. № 7. С. 113.

Наблюдаются позитивные тенденции, связанные с повышением доступности жилья, усилением защиты прав собственников и расширением возможностей по распоряжению жильем.

Вместе с тем, сохраняются и определенные проблемы, требующие дальнейшего совершенствования законодательства и государственной жилищной политики. Успешное решение этих задач будет способствовать укреплению института права собственности на жилые помещения и реализации конституционных гарантий граждан на жилище.

Подводя итог второй главы можно сделать вывод, что основания приобретения права собственности на жилые помещения делятся на первоначальные и производные.

Так, первоначальные основания предполагают возникновение права собственности непосредственно у лица, которое его приобретает. к первоначальным основаниям приобретения права собственности на жилые помещения относятся самостоятельное строительство.

К производным относятся такие основания, которые в качестве действий связаны с переходом имущества других лиц: сделки купли-продажи, дарения, наследование, приватизация и пр.

Анализ показал, что проблемы приобретения права собственности на жилые помещения в России являются актуальными и требуют комплексного подхода к их решению.

Необходимо совершенствовать нормативно-правовую базу, повышать доступность жилья, упрощать процедуры оформления права собственности, усиливать защиту прав собственников и решать вопросы, связанные с незавершенной приватизацией. Только комплексное воздействие на эти направления позволит обеспечить реализацию конституционного права граждан на жилище.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате комплексного научно-практического анализа действующего законодательства, законодательства зарубежных стран, научно-практической литературы по вопросам изучения понятия, видов и порядка обращения ценные бумаги в российском и зарубежном гражданском праве, проведенного в настоящей магистерской диссертации, необходимо отметить и подчеркнуть следующие положения.

Стоит отметить, что издавна, такая правовая категория как собственность на жилье была одним из ключевых аспектов жизни людей, определяя их статус, благополучие и обеспечивая безопасное место проживания. Тем самым, в ходе исторической ретроспективы России эта область права претерпела значительные изменения под воздействием различных факторов - политических, экономических, социальных и культурных.

С одной стороны, эволюция права собственности на жилье отражала изменения в социально-экономических отношениях в обществе: от феодальной системы к капитализму и социализму, от периода приватизации к рыночным отношениям. В каждую историческую эпоху законодательство подстраивалось под изменяющиеся реалии, балансируя между защитой интересов собственников жилья и обеспечением справедливости в доступе к жилью.

С другой стороны, правовая система влияла на формирование жилищных отношений, определяя права и обязанности собственников жилья, нанимателей, поставщиков жилищных услуг и других участников этого процесса. Законы и нормативы регулировали вопросы передачи, использования, обмена и защиты жилой недвижимости, ставя перед собой задачу обеспечения стабильности и справедливости в жилищных правоотношениях.

На сегодняшний день известно, что в течение длительного исторического развития право собственности граждан на жилые помещения прошло сложный и изменчивый путь развития. Постепенно законодательство о праве собственности на жилье стало все более развитым и учитывало интересы граждан в области жилищных отношений. В настоящее время в России действует законодательство, которое гарантирует гражданам право на собственность жилых помещений и защищает их от неправомерных действий.

В России права собственности граждан на жилые помещения закреплены в ст. 40 Конституции РФ и являются необходимым условием реализации жилищной политики, при которой, с одной стороны, государство берёт на себя ответственность обеспечения малоимущих и иных социально незащищенных граждан жилыми помещениями и как бы гарантирует гражданам право стабильного, свободного (в рамках закона) пользования жилыми помещениями.

С другой стороны, позволяет гражданам проявлять активность в строительстве или ином приобретении жилых помещений в частную собственность, не определяя никаких законных прав и гарантий от общего количества производимого в обществе жилья. А без этого никаких гарантированных прав на жильё у людей быть не может.

Также, право собственности на жилые помещения является важным элементом общественных отношений и обеспечивает гражданам стабильность и безопасность в области жилищных прав. Оно позволяет гражданам обладать жильем, использовать его в соответствии с их потребностями и интересами, а также защищать свои права от незаконных действий третьих лиц.

Право собственности на жилые помещения является одним из ключевых вопросов в сфере жилищного права. Данная тема имеет важное практическое значение, поскольку затрагивает интересы большого количества граждан, нуждающихся в жилье. Приобретение права

собственности на жилые помещения может осуществляться различными способами, которые можно условно разделить на первоначальные и производные основания.

Первоначальные основания приобретения права собственности на жилые помещения предполагают возникновение права собственности непосредственно у лица, которое его приобретает. К ним относятся, например, строительство жилого дома или приватизация жилого помещения. Производные основания, в свою очередь, предполагают переход права собственности от одного лица к другому, например, при купле-продаже или дарении жилого помещения.

Сегодня проблемы приобретения права собственности на жилые помещения в России являются актуальными и требуют комплексного подхода к их решению. Необходимо совершенствовать нормативно-правовую базу, повышать доступность жилья, упрощать процедуры оформления права собственности, усиливать защиту прав собственников и решать вопросы, связанные с незавершенной приватизацией. Только комплексное воздействие на эти направления позволит обеспечить реализацию конституционного права граждан на жилище.

Также, одной из ярких тенденций является повышение доступности жилья для граждан. В последние годы государство активно реализует программы жилищного строительства, ипотечного кредитования и предоставления социальных выплат на приобретение жилья.

Другой важной тенденцией является усиление защиты прав собственников жилья.

Еще одна тенденция - расширение возможностей граждан по распоряжению принадлежащими им жилыми помещениями. Развитие ипотечного кредитования, рынка аренды жилья, а также появление новых форм владения и пользования жильем (например, долевая собственность) создают для собственников дополнительные возможности по управлению

своим имуществом. Это способствует более эффективному использованию жилищного фонда и повышению мобильности населения.

В целом, можно отметить, что институт права собственности граждан на жилые помещения в России находится в стадии динамичного развития. Наблюдаются позитивные тенденции, связанные с повышением доступности жилья, усилением защиты прав собственников и расширением возможностей по распоряжению жильем. Вместе с тем, сохраняются и определенные проблемы, требующие дальнейшего совершенствования законодательства и государственной жилищной политики. Успешное решение этих задач будет способствовать укреплению института права собственности на жилые помещения и реализации конституционных гарантий граждан на жилище.

Исследование, проведенное в настоящей магистерской диссертации, показало, что законодательство в сфере приобретения права собственности на жилые помещения находится в состоянии активной трансформации, направленной на повышение доступности и защищенности граждан при реализации их жилищных прав.

Кроме того, было установлено, что в России и в других странах в ст. 40 Конституции РФ и в конституциях других стран мира, необходимо рассмотреть вопрос о том, что будет не только декларироваться право граждан общества на жилище, но и будет законом защищено право всех честно трудящихся граждан на достойные человека нормы благоустроенного жилья от его общего производимого в стране количества, чтобы с правом на труд у людей было право и на социально-бытовые условия жизни достойно количества и квалификации своего труда на благо общества, а не только по неизвестно как добытым деньгам.

Анализ позволил прийти к заключению о необходимости разграничения в законодательстве таких понятий как способы и основания приобретения права собственности на жилые помещения, что позволяет более грамотно выстраивать процесс приобретения права собственности на

жилье и исключает негативные последствия в данной сфере, которые возникают из-за отождествления данных понятий.

Также, в рамках настоящего исследования предлагается усилить механизмы защиты прав собственников жилья. В последние годы были приняты меры, направленные на противодействие мошенническим схемам на рынке недвижимости, повышение эффективности судебной защиты прав граждан. Совершенствование механизмов регистрации права собственности также способствует укреплению гарантий для собственников жилья. Вместе с тем, проблемы, связанные с недобросовестностью участников рынка недвижимости, по-прежнему актуальны и требуют дальнейшего внимания законодателя.

Итак, в результате проведенного исследования можно констатировать, что на основании изучения действующего законодательства выявлено много противоречий и несоответствия норм одних законодательных актов другим. Решение подобной проблемы рационально осуществлять, в первую очередь, средствами принятия поправок в действующее законодательство.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008, № 7-ФКЗ, от 05.02.2014, № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 26.01.2009. – № 4. – Ст. 445.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

3. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

4. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ (ред. от 24.07.2023) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 14. – Ст. 1650.

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

6. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ (ред. от 12.06.2024) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 1 (1 ч.). – Ст. 19

7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 23.11.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

8. Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 (ред. от 22.08.2004) «Об основах федеральной жилищной политики» // Российская газета. – № 15. – 1993.

9. Постановление Правительства РФ от 23.03.2022 № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 20.11.2024).

10. Конституция Республики Боливии 1967 года [Электронный ресурс]. URL: ttp://www.wipo.i№t/wipolex/ru/text.jsp?file_id=184603 (дата обращения: 15.04.2024).

11. Союзная конституция Швейцарской Конфедерации от 18 апреля 1999 года [Электронный ресурс]. URL: ttp://www.co№court.am/arme№ia№/legal_resources/world_ co№stitutio№s/co№stit/swiss/swiss--r.htm (дата обращения: 15.04.2024).

12. Конституция Португальской Республики от 2 апреля 1976 года [Электронный ресурс]. URL: co№stit/portugal/portug-r.htm (дата обращения: 15.04.2024).

13. Определение Конституционного Суда РФ от 28.05.2009 № 606-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Маслова Максима Владимировича на нарушение его конституционных прав частями 2 и 6 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Архив Конституционного Суда РФ. – 2009 год.

14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // Архив Верховного Суда РФ. – 2012 год.

15. Определение Верховного суда РФ от 14.07.2018 №4-КГ18-43 // Архив Верховного Суда РФ. – 2018 год.

16. Апелляционное определение Московского городского суда от

12.09.2017// Архив Московского городского суда, 2017 год. – Дело №33-36291/2017.

17. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 21.12.2016 // Архив Пермского краевого суда, 2016 год. – Дело № 33-17166/2016.

18. Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 16 марта 2016 г. // Архив Алтайского краевого суда, 2016 год. – Дело №33-2933/2016.

Научная и учебная литература

19. Алексеев В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Права на недвижимые вещи: общие проблемы: учебное пособие для вузов. М.: Издательство Юрайт, 2021. 345 с.

20. Белов В. А. Очерки вещного права. Научно-полемические заметки: учебное пособие для бакалавриата и магистратуры. М.: Юрайт, 2022. 234 с.

21. Владимирский-Буданов М. Ф. Обзор истории русского права : монография. М. : Территория будущего, 2005. 234 с.

22. Жидков М. Д. Гражданско-правовые способы защиты права собственности в Российской Федерации : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03. М., 2005. 456 с.

23. Зуй Ю. В. Институт права частной собственности на землю в российском государстве (Историко-правовой аспект) : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. Краснодар, 2004. 139 с.

24. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2022. 656 с.

25. Чилькина К. В. Жилищная политика ФРГ: история и современность. Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 4 (26). 323 с.

Публикации в научных журналах, сборниках и СМИ

26. Бородкин С. В. Новый подход к классификации объектов вещных прав // Журнал российского права. 2018. № 2 (254). С. 50-56.

27. Бородина А. А. Отличие вещных прав от обязательных / А. А. Бородина // Вестник магистратуры. 2020. № 8 (23). С. 74-81.

28. Братусь, М. Б. О соотношении (конкуренции) вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности / М. Б. Братусь // Журнал российского права. 2005. № 6(102). С. 128-132.

29. Бушмелева А. Д. Вещные и обязательные способы защиты имущественных прав / А. Д. Бушмелева // В сборнике: Современные тенденции развития науки и производства V Международная научно-практическая конференция: в 2-х томах. Западно-Сибирский научный центр. 2019. С. 494-501.

30. Волковская Л.Н. К Вопросу о разграничении жилого помещения как объекта гражданских и жилых прав // Право и государство: теория и практика. 2023. №7 (223). С. 156-167.

31. Гучмазова О. Некоторые правовые аспекты государственной регистрации объектов недвижимости и объектов интеллектуальной деятельности // Авторское право и смежные права. 2016. № 1. С. 43-49.

32. Гаймалеева, А. Т. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения по договору купли-продажи // I Венедиктовские чтения : Материалы Всероссийской научно-практической конференции, Уфа, 02 декабря 2023 года. – Уфа: Научно-исследовательский институт проблем правового государства, 2024. С. 94-100.

33. Горбунова, А. А. История возникновения и развития института права собственности / А. А. Горбунова // Социокультурное, правовое и экономическое развитие Западной Сибири : Сборник научных статей. Том Выпуск 9. – Тюмень : Международный институт, 2019. – С. 148-154.

34. Дробязко Ю. С. Правовые проблемы согласования предмета договора при заключении предварительного договора купли-продажи недвижимости // Академическая публицистика. 2020. № 10. С. 121-126.

35. Емелькина И. А. Понятие и признаки вещного права в российской и зарубежной цивилистике / И. А. Емелькина // Нотариус. 2022. № 6. С. 34-39.

36. Ефимичев, П.С. Элементы права собственности на жилые помещения // Журнал российского права. 2020. №7. С.104.

37. Згонников П.П. Некоторые особенности становления и развития отечественного законодательства о собственности // Российская юстиция. 2023. № 3. С. 8 С. 34=39.

38. Зайков А. В. Владение в Своде законов Российской Империи и римское владение (Резюме на итальянском языке) // Древнее право. Ivs a№tiqvvm. 2004. № 1 (13). С. 119-123.

39. Исламова Р.И. Проблемные вопросы заключения договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов. Законность. 2020. № 3. С. 3-8.

40. Иларионова Т. С. Институт прописки в СССР: его предшественники и преемники // Сибирь гуманитарная. 2024. № 2(6). С. 9-22.

41. Калиновский, К.Б., Смирнов, А.В. Реализация права собственности на жилое помещение / К.Б. Калиновский, А.В. Смирнов // Российское правосудие. 2022. № 4. С. 68-72.

42. Каслс С., Хаас Х. де, Миллер М. Дж. Век миграции: международное движение населения в современном мире. М.: Дело, 2022. С. 78-82.

43. Катукова С.Ю. Квартира с недостатками: судебная практика рассмотрения споров потребителей с застройщиками // Научные труды Северо-Западного института управления. 2016. Т. 7. № 4 (26). С. 138-145.

44. Корнилова Н.В. О системе вещных прав на жилое помещение // Аграрное и земельное право. 2020. №4 (184). С. 23-29.

45. Кузнецов А. Н. Технико-юридическая конструкция конституционно-правовых стандартов обеспечения публичными властями права на жилище в зарубежных странах // Юридическая техника. 2012. № 6. С. 34-40.

46. Кулаковский В.В. Проблемы государственной регистрации права собственности на трансформированные недвижимые объекты // Имущественные отношения в РФ. 2018. № 1 (196). С. 46-50.

47. Ламбаев Ж.Т. О компенсации за утрату права на жилое помещение // Пролог: журнал о праве. 2020. №3 (27). С. 26-30.

48. Левашкова А.В. Анализ и перспективы совершенствования государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Наука. Производство. – 2014. – № 7. – С. 113-118.

49. Лифинцев В.Н. Формирование системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории России // Теоретические аспекты юриспруденции и вопросы правоприменения: сборник статей по материалам IX международной научно-практической конференции. 2018. С. 58-62.

50. Лоренц Д.В. Цифровые права в сфере недвижимости: юридическая природа и способы защиты // Российская юстиция. 2020. № 2. С. 14-23.

51. Мягкова Д. В. Особенности и проблемы договоров купли-продажи жилых помещений // Бюллетень науки и практики. 2022. № 9. С. 163-176.

52. Монгуш С.Д., Монгуш А.С. Права и обязанности собственника жилого помещения // Экономика и социум. 2021. №3-2 (82). С. 23-34.

53. Наумова К.Р. Случаи обременения прав собственности на жилое помещение // Мировая наука. 2022. №12 (69). С. 153-162.

54. Османов О.А. Некоторые аспекты права собственности на жилое помещение // Вестник Дагестанского государственного университета. Серия 3: Общественные науки. 2021. №3. С. 23-29.

55. Ооржак, Ч. А. Осуществление права собственности граждан на жилые помещения / Ч. А. Ооржак // Теория и практика современной науки. 2022. № 11(89). С. 116-123.

56. Подшивалов Т. П. Вещно-правовые ожидания как основание применения вещных исков // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2021. № 4. С. 102-110.

57. Романов М.Е. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Евразийская адвокатура. – 2023. – № 4 (31) – С. 40-45.

58. Рабея, А. Х. Защита права собственности в гражданском праве: инструменты и подходы к защите права собственности в России // Молодой ученый. 2024. № 15(514). С. 407-412.

59. Сасиков А.С., Гызыев А.Х., Сасиков Т.А. Применение современных кадастровых технологий при межевании земельных участков // Материалы всероссийской научно-практической конференции: в 2 ч. – 2021. С. 412-415.

60. Семиколенов М. В., Исанина Н. В., Ульихина С. М. Исторический аспект развития института права собственности // Институциональная трансформация экономики: человек и социум (ИТЭ-ЧС 2021) : материалы VII Междунар. науч. конф. (Томск, 21–23 октября 2021 г.). Томск : Нац. исслед. Томск. гос. ун-т, 2021. С. 174-187.

61. Симонов А.А. Понятие жилого помещения в российском праве // Stud№et. 2021. №6. С. 163-170.

62. Соленцова И. В. Завещание по Своду законов Российской империи: понятие и гражданскоправовая природа // Северо-Кавказский юридический вестник. 2012. № 2. С. 60-67.

63. Сорокин С.Г. Понятие жилого помещения как объекта права собственности граждан России // Вопросы права. 2023. №2. С. 234-240.

64. Столбова О.Л., Сизова А.О. Проблемы государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость в России // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2013. № 1. С. 173-180.

65. Суханов Е. А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав // Журнал российского права. 2021. Т. 25, № 1. С. 16-21.

66. Сушко А. В. Актуальные проблемы защиты прав потребителей как участников договора долевого строительства / А. В. Сушко // №ovaUm.Ru. 2019. № 19. С.180-181.

67. Татаринова Е. П. Эволюция законодательного регулирования вещных прав женщин в России (XVII – начало XIX века) // Имущественные отношения в России. 2016. № 6 (177). С. 62-70.

68. Тараненко, Н. В. Эволюция налогообложения собственности физических лиц в России: история и современность / Н. В. Тараненко // Проблемы современного социума глазами молодых исследователей - XVI : материалы XVI Всероссийской научно-практической конференции, Волгоград, 10 июня 2024 года. Волгоград: Закрытое акционерное общество "Университетская книга", 2024. С. 677-687.

69. Феоктистов А.В., Паксяева Е.А. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения // Электронный научный журнал «Наука, Общество, Государство». 2017. Т. 5. № 4. (20). С.23-29.

70. Феоктистов Д.Е., Радайкина К.С. Правовое регулирование и особенности права собственности граждан на жилые помещения // III Региональная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы гражданского права» (г.Пенза, 25 октября 2024 г.). С.23-29.

71. Феоктистов Д.Е., Радайкина К.С. Современное состояние и перспективы развития института права собственности граждан на жилые помещения в России // III Региональная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы гражданского права» (г.Пенза, 25 октября 2024 г.). С.23-30.

72. Филиппова Е. В. Способы защиты права собственности граждан на жилое помещение / Е. В. Филиппова // Студенческий. 2020. № 4-5(90). С. 95-100.

73. Цитович Л.В. Право граждан на жилище // Законодательство и экономика. – 2015. – № 7. – С. 24-29.

74. Шалов Т.Б., Шалова Ш.Т. Земельный фонд и управление развитием территории КБР // Проблемы агропромышленного комплекса стран Евразийского экономического союза: материалы I Международной научно-практической конференции. 2015. С. 177-181.

75. Шевчук Д.Ф. Право покупателя жилого помещения на информацию // Вестник Омского университета. Сер. Право. 2015. № 2 (43). С. 162-170.