

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 5 курса 512 группы

направления 40.03.01 «Юриспруденция»
юридического факультета Токаревой Юлии Васильевны

Научный руководитель

ДОЦЕНТ, К.Ю.Н.

должность, уч. степень, уч. звание

(подпись)

Ю.Ю. Илюхина

(инициалы, фамилия)

« ____ » _____ 20 ____ г.

Заведующий кафедрой

ДОЦЕНТ, К.Ю.Н.

должность, уч. степень, уч. звание

(подпись)

Е.Н. Тогузаева

(инициалы, фамилия)

« ____ » _____ 20 ____ г.

Саратов 2022

Жилое помещение является для большинства граждан наиболее важным объектом собственности. Жилым помещением является изолированное здание (помещение), которое относится к недвижимому имуществу, пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным правилам и нормам и иным требованиям законодательства).

Жилищное право представляет собой самостоятельную отрасль права, регулирующую отношения по осуществлению гражданами права на жилище, основанное на принципах неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения, беспрепятственного осуществления жилищных прав, а также признании равенства участников отношений, регулируемых жилищным законодательством. Основными задачами жилищного права являются обеспечение условий для осуществления права на жилое помещение, пользования жилым помещением, предоставления жилых помещений по договору социального найма, управления многоквартирными домами, защиты жилищных прав. Жилищным правам и обязанностям посвящена большая часть норм жилищного и гражданского законодательства. Норма, регулирующая основания возникновения жилищных прав и обязанностей, содержится в ст. 10 ЖК РФ.

Можно выделить три уровня нормативных актов жилищного законодательства: жилищные нормативно - правовые акты, жилищные нормативно - правовые акты субъектов РФ, жилищные нормативно - правовые акты муниципальных образований. Большую роль в регулировании жилищных отношений отводится Правительству РФ. Оно издает постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании Федеральных законов, и нормативных указов.

Цель работы – исследовать право собственности граждан на жилое помещение как субъективное и объективное:

Субъективное - возможность владеть, пользоваться, распоряжаться принадлежащим ему материальным благом:

Объективное - правовые нормы, регулирующие подотрасль вещного права.

Исходя из вышеуказанной цели выпускной квалификационной работы, ставятся следующие **задачи**:

1. Изучить общие положения о праве собственности граждан на жилые помещения. Изучить понятие и виды жилых помещений.
2. Исследовать правовое регулирование, основания возникновения и прекращения права собственности граждан на жилые помещения.
3. Рассмотреть ограничения права собственности граждан на жилые помещения.
4. Изучить способы защиты права собственности граждан на жилые помещения.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения в области права собственности граждан на жилое помещение.

Предметом исследования является комплекс нормативно-правовых актов, определяющих правовое регулирование права собственности граждан на жилое помещение, правоприменительная практика, а также научные воззрения юристов.

Степень научной разработанности. В работе использованы труды ученых: Д.В. Боев, Л.М. Зейналова, А.А. Иванов, А. В. Игнатов, В.Н. Коваль, Р.Р. Ленковская, К.И. Магомедова, Р.Ш. Нурмухамедов, С.В. Одинцов, В.А. Осипов, С.Г. Певницкий, Е.В. Протас, В.А. Серикова, С.Ю. Стародумова, О. В. Судакова, К. Р. Файзрахманов, А. В. Феер, У.Б. Филатов, Е.Ю. Цуканова, С.Ю. Чашкова, М. М. Шамсотдинов, Н.В. Шереметьева.

Теоретическая и практическая основа исследования. Положения, выводы и рекомендации, содержащиеся в настоящей работе, могут быть использованы при производстве дальнейших научных исследований данной проблематики.

Нормативная основа исследования состоит из: Конституции Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации,

Земельного кодекса Российской Федерации, федеральных законов и подзаконных актов.

Методологическая основа. Использовался комплекс методов научного познания, в том числе, диалектический метод познания, метод объективного и всестороннего анализа, системный и формально-логические методы исследования.

Дипломная работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованной литературы.

Основное содержание работы. Первый параграф посвящен общим положениям о праве собственности граждан на жилые помещения, так же автор рассматривал понятия жилого помещения и виды жилого помещения. Согласно п.2 ст.15 Жилищного кодекса, под жилым помещением понимается отдельное помещение, которое является недвижимым имуществом, пригодное для постоянного проживания, отвечающее установленным санитарным, техническим нормам и требованиям законодательства.

В работе отмечается, что жилое помещение может выступать как объектом вещных, так и объектом обязательственных прав. Автор считает, что часть жилого дома является не вполне правильным определением, так как раздел недвижимости вещи влечет образование самостоятельных объектов. Согласно Жилищному кодексу РФ, к жилым помещениям относятся: жилой дом и часть жилого дома, часть квартиры, комната. Общие признаки, которым отвечает жилье, определяются Правительством РФ в соответствии ЖК РФ или федеральными законами.

Во втором параграфе автор исследует правовое регулирование, основания возникновения и прекращения права собственности. Автор раскрывает особенности правового регулирования права собственности граждан. Рассматривалась ст. 1 ЖК РФ, в которой закреплено, что жилищное законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых ими отношений.

Возникновение права собственности возможно по следующим основаниям:

- договоры и иные сделки, которые являются наиболее распространенным основанием возникновения права собственности на недвижимое имущество (пп. 1 п. 1 ст. 8, п. 2 ст. 218 ГК РФ);

- акты госорганов и органов местного самоуправления могут быть предусмотрены законом в качестве основания права собственности (пп. 2 п. 1 ст. 8 ГК РФ);

- решение суда о признании права собственности на самовольную постройку;

- приобретательная давность - в силу приобретения давности можно получить в собственность имущество, принадлежащее иному лицу, или бесхозяйное имущество;

- приватизация;

- создание нового объекта недвижимости (п. 1 ст. 218 ГК РФ);

Основания прекращения права собственности на жилые помещения:

1. Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237);

2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238);

3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования (ст. 239);

4) отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 239.1);

5) отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 239.2);

6) выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей, домашних животных (ст. 240 и 241);

7) реквизиция (ст. 242);

8) конфискация (ст.243);

9) обращение по решению суда в доход Российской Федерации имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы;

10) обращение по решению суда в доход Российской Федерации денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии терроризму лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения.

В третьем параграфе автор раскрывает ограничения права собственности на жилое помещение. В этом параграфе были рассмотрены ограничения, обременения и их отличия. Обременение прав собственника – это возникновение, при наличии у собственника права собственности, определенных прав третьих лиц на основании закона или договора. Ограничения (пределы) осуществления собственниками своих прав на жилые помещения означают наличие нормативно установленных и законодательно прописанных границ, строго в пределах которых собственники правомочны владеть, пользоваться и распоряжаться жилыми помещениями. При установлении этих пределов законодателю необходимо учитывать как общественные интересы, включающие защиту и охрану здоровья, нравственности граждан РФ, так и защиту законных интересов третьих лиц, имеющих непосредственное отношение к конкретно определенному жилому

помещению.

Автор делает вывод, что обременения права собственности на жилое помещение подразделяются на два вида. К первой группе относятся обременения, сведения о которых подлежат регистрации в ЕГРН, ко второй группе - сведения о которых не подлежат внесению в ЕГРН. К первой группе относятся наем, доверительное управление имуществом, сервитут, залог (ипотека), арест на жилое помещение. Ко второй группе относятся наличие лиц, помимо собственника имеющих право на проживание в квартире; наличие супруга, с которым совместно было нажито жилое помещение. Исследование ограничения прав на жилые помещения позволяет более полно представить природу правовых отношений между собственниками помещений, третьими лицами и обществом. В работе утверждается, что важно обеспечить баланс частных и публичных интересов, устанавливая такие ограничения.

ГЛАВА 2 бакалаврской работы посвящена характеристике способов защиты. В данной главе автором выделяются две основные группы способов защиты: вещно-правовые иски и обязательственно-правовые иски

К вещно - правовому способу защиты относят исковые требования, заявленные в отсутствие договорных отношений, связанных со спорным имуществом, в случае когда имущество существует в натуре и есть возможность его вернуть. Автор отметил следующие разновидности вещно-правовых исков:

1. иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск);
2. иск об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (негаторный иск);
3. иск о признании права, который не получил законодательство закрепления в ГК РФ. Тем не менее, такие иски получили большое распространение.

В обязательственно-правовых исках защита основывается только на

договоренности, обязательственных отношениях между собственником жилого помещения и лицом, нарушающих права собственника. Правомерность и особенность обязательно-правовых способов защиты заключается в том, что они применяются для возврата имущества и восстановления потерь.

Обязательно – правовые способы защиты прав собственности делятся на группы: договорные, внедоговорные. Они включают в себя:

1. иск о возмещении убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением договоров;
2. иск о возврате вещей, предоставленных в пользование по договору;
3. иск о возврате неосновательно полученного или сбереженного имущества;
4. иск о возмещении причиненного ущерба;
5. иск об отобрании вещи;
6. иск о признании недействительной сделки;
7. иск о государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество.

Существуют и другие способы защиты права собственности на жилье, не отнесенные к вещно-правовым либо обязательно-правовым, например, признание недействительности акта государственного органа и органа местного самоуправления.

На основании проведенного анализа в заключении автор указывает то, что жилое помещение является для большинства наших граждан наиболее важным объектом отношений собственности. Под жилым помещением понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, пригодное для постоянного проживания граждан.

Право собственности граждан на жилое помещение возникает на основаниях, предусмотренных законом, и требует наличия определенного

состава документов для возникновения права. Прекращение права собственности на жилые помещения возможно только на основании законов. Субъекты права собственности на жилое помещение по своему усмотрению владеют, пользуются и распоряжаются своим имуществом. Жилое помещение должно отвечать установленным санитарным, техническим, противопожарным и градостроительным требованиям для проживания граждан. Российское законодательство не только защищает это право, но и гарантирует обеспечение условий для его реализации.