**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

1. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ как объекты права собственности

1.1 Понятие жилого помещения

1.2 Правовой режим жилых помещений

2. возникновение и прекращение права собственности на жилые помещения

2.1 Основания возникновения права собственности на жилые помещения

2.2 Прекращение права собственности на жилое помещение

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

**ВВЕДЕНИЕ**

**Актуальность темы исследования.** Среди проблем, имеющих важное социально-экономическое значение на современном этапе общественного развития, одной из наиболее острых является проблема обеспечения надлежащего осуществления права на жилище, закрепленного в Конституции Российской Федерации, всеми российскими гражданами. Несмотря на усилия, прилагаемые государством к решению этой насущной проблемы, миллионы граждан по-прежнему не имеют жилищных условий, соответствующих современным понятиям о размере, комфорте и благоустроенности жилья. Достаточно отметить, что около трех миллионов граждан проживают в коммунальных квартирах, что абсолютно неприемлемо с позиций общепринятых в развитых государствах представлений о качестве жизни.

Между тем право на жилище закреплено не только в Конституции России, но и в ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах в качестве одного из важнейших, неотъемлемых прав личности: «Каждый имеет право на достойный уровень жизни для него самого и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище».

В сложных условиях проведения новой федеральной жилищной политики, основы которой были заложены в Законе Российской Федерации с одноименным названием, все более устойчивый характер приобретает тенденция к становлению и развитию различных форм собственности на жилые помещения. Наиболее важное значение в этой сфере имеет, вне всякого сомнения, право частной собственности граждан, возможности по приобретению и осуществлению которого были беспрецедентно расширены благодаря приватизации жилых помещений, предусмотренной Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Однако, несмотря на свое социально-историческое значение, приватизация стала не единственным основанием приобретения гражданами жилых помещений. Перечень этих оснований в последние годы был значительно расширен, в первую очередь – благодаря развитию как индивидуального жилищного строительства, так и строительства многоквартирных жилых домов, что позволило стать собственниками нового благоустроенного жилья десяткам тысяч граждан.

Приобретение (по различным основаниям) права собственности на жилые помещения имеет огромное значение как для отдельных граждан и членов их семьи, так и для общества в целом, так как оно является важным условием дальнейшего поступательного развития экономических реформ в жилищной сфере. Это положение обусловливает необходимость фундаментального теоретического анализа, во-первых, понятия жилого помещения как особого объекта права собственности граждан, во-вторых, правовой природы, содержания и особенностей осуществления данного права, и, в-третьих, многочисленных и разнообразных оснований его приобретения и прекращения, закрепленных в действующем законодательстве.

**Степень разработанности темы.** Проблематика права собственности на жилые помещения в некоторых ее аспектах исследовалась в работах дореволюционных и современных цивилистов: М.М. Агаркова, Г.Н. Андрианова, Е.Б. Васина, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Д.М. Генкина, С.П. Гришаева, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабалкина, В.П. Камышанского, О.М. Козырь, О.А. Красавчикова, П.В. Крашенинникова, В.Н. Литовкина, И.Б. Мартковича, Д.И. Мейера, И.Б. Новицкого, К.П. Победоносцева, В.А. Рыбакова, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, В.С. Толстого, Р.О. Халфиной, З.И. Цыбуленко, Г.Ф. Шершеневича, А.М. Эрделевского и др.

Из работ, подготовленных после принятия ГК РФ, наиболее близкими к тематике настоящего исследования являются диссертации П.В. Крашенинникова, С.В. Агапова и В.С. Пономарева. Однако, законодательство, регулирующее отношения в обозначенной сфере, за последние годы дополнилось целым рядом новаций, нуждающихся в глубоком изучении и всестороннем обсуждении. Кроме того, во многих научных работах, посвященных праву собственности, преимущественно рассматривались общие вопросы, касающиеся содержания и оснований приобретения данного права без связи с субъектным (граждане) и объектным (жилые помещения) составом.

**Основной целью настоящего исследования** является проведение комплексного научного анализа общетеоретических и практических проблем, возникающих при приобретении и осуществлении права собственности на жилые помещения, определение его понятия, специфических признаков и видов.

Указанные цели предопределили следующие задачи:

1. рассмотреть понятие жилого помещения;

2. выделить правовой режим жилых помещений;

3. охарактеризовать снования возникновения права собственности на жилые помещения;

4. выделить основания прекращения права собственности на жилое помещение.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, складывающиеся между гражданами, а также между физическими и юридическими лицами и публично-правовыми образованиями по поводу приобретения гражданами права собственности на жилые помещения и осуществления в отношении данного вида объектов правомочий владения, пользования и распоряжения.

**Предметом исследования** являются нормы гражданского и жилищного законодательства, регулирующие общественные отношения, возникающие по поводу приобретения и осуществления гражданами России права собственности на жилые помещения.

**Методологическую основу исследования** составили: историко-правовой метод, предусматривающий анализ становления и развития правового регулирования отношений собственности на жилые помещения; сравнительно-правовой метод, применявшийся при сопоставлении различных нормативных актов; логический метод с применением индукции, дедукции, анализа и синтеза; технико-юридический метод – для толкования норм права и правового моделирования. При анализе отдельных правоотношений, возникающих по поводу владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, использовался системный подход, являющийся общенаучным методом познания сложных и структурированных объектов изучения.

**1. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ как объекты права собственности**

**1.1 Понятие жилого помещения**

Жилые помещения составляют особую разновидность среди объектов недвижимости и объектов права собственности граждан. Жилые помещения представляют собой объекты недвижимости, отвечающие признакам помещения, пригодные для постоянного проживания, а также учтенные в качестве жилых органами инвентаризационного учета.

Действующее федеральное законодательство не содержит определения жилого помещения. В то же время оно активно его использует. Нормы, а также другие вопросы, связанные с жилыми помещениями, нашли свое отражение в Гражданском, Жилищном и Налоговом кодексах.

Гражданский кодекс рассматривает жилое помещение в качестве объекта как вещного (ст. 288-293), так и обязательственного права (ст. 671-688). В перечне объектов гражданских прав, установленном ст. 128 ГК, жилые помещения не выделяются в отдельную группу, поскольку охватываются категорией «вещи». Однако специфика жилых помещений обусловливает ряд особенностей их правового режима, которые придают указанному понятию самостоятельное юридическое значение.

Понятие «жилое помещение» употребляется в законодательстве в нескольких смыслах.

Квартиры, жилые дома, часть жилого дома или квартиры, являющиеся по существу одним понятием жилое помещение, – могут быть и самостоятельным предметом различных сделок: купли-продажи, мены, дарения, завещания и иных.

Одним из наиболее важных объектов в составе жилых помещений является жилой дом. Жилой дом как объект права собственности – это предназначенная для удовлетворения потребностей людей в жилье и пригодная для постоянного проживания постройка капитального типа, принятая в установленном порядке в эксплуатацию и зарегистрированная в органах государственного управления.

Для признания жилого дома в качестве самостоятельного объекта права и предмета сделок необходимо наличие совокупности юридических фактов. В первую очередь, это решение соответствующего исполнительного и распорядительного органа об отводе земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома, которое подтверждено государственным актом на земельный участок. По окончании строительства жилой дом должен быть принять в эксплуатацию, что подтверждается соответствующим актом. Наконец, необходима регистрация строения как жилого дома в органах регистрации и технической инвентаризации.

В нормативных правовых актах мы встречаемся с понятием «домовладение». В него следует включать, в первую очередь, земельный участок, а также жилой дом и различного рода хозяйственные постройки (сараи, летние кухни и т.п.), другие подсобные нежилые строения, которые призваны обслуживать жилой дом, и образуют с ним единое целое. Домовладение можно рассматривать как сложную вещь, состоящую из нескольких простых вещей, где главной вещью является земельный участок с расположенным на нем жилым домом, а хозяйственные надворные постройки – вспомогательные части. И в силу своего вспомогательного назначения они не являются самостоятельными объектами сделок. Поэтому судебная практика выработала правило, согласно которому при отчуждении жилого дома различного рода хозяйственные постройки переходят к новому собственнику вместе с домом, если при заключении договора об отчуждении дома не был обусловлен их снос или перенос прежним собственником.

По существу жилые помещения являются объектами жилищных прав. Согласно ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и федеральными законами.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К жилым помещениям относятся (ст. 16 ЖК РФ):

1. жилой дом, часть жилого дома;

2. квартира, часть квартиры;

3. комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание (самостоятельный объект), которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира – это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Жилое помещение предназначено для проживания граждан (ст. 17 ЖК РФ).

Подобное деление жилых помещений имеет исключительно важное значение, поскольку согласно ст. 673 Гражданского кодекса Российской Федерации предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом либо одна или несколько комнат).

Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, в соответствии со ст. 15 ЖК РФ устанавливаются Правительством РФ. Помещение признается жилым, если оно конструктивно, функционально предназначено и пригодно по санитарному, техническому и иному потребительскому состоянию к постоянному проживанию граждан. Жилые помещения должны удовлетворять здоровому и безопасному проживанию, отвечать санитарным нормам и требованиям по площади, дневной освещенности, безопасности, водоснабжению, постоянному отоплению, проветриванию и другим условиям.

Таким образом, жилое помещение должно удовлетворять следующим требованиям.

1. представлять собой изолированное помещение.

Изолированными помещениями являются жилые дома, часть жилого дома, квартира, часть квартиры. При этом изолированное помещение может состоять из одной или нескольких комнат.

Не может быть признано изолированным помещением часть комнаты или смежная комната. При этом, например, квартира может быть путем перепланировки разделена на несколько изолированных комнат в порядке установленном действующим законодательством (в соответствии с техническими и санитарными требованиями). Не являются изолированным помещение созданное в результате самостоятельной (не утвержденной) перепланировки жилья;

2. являться недвижимым имуществом, т.е. объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (ч. 1 ст. 130 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Жилое помещение является недвижимым имуществом в силу своей природы (физически недвижимое), обладает признаком прочной связи с землей;

3. быть пригодным для постоянного проживания граждан, т.е. соответствовать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

**1.2 Правовой режим жилых помещений**

Жилые помещения как объекты права собственности получили особый правовой режим. Будучи недвижимостью, они, кроме того, имеют теперь строго целевое назначение. Такой подход закона обусловлен сохраняющимся недостатком жилья и его особой социальной значимостью. Последняя получила конституционное закрепление в ст. 40 Конституции РФ, провозгласившей право граждан на жилище и обязавшей органы государственной власти и местного самоуправления создавать необходимые условия для реализации этого права.

Гражданский кодекс установил, что жилые помещения предназначены для проживания граждан (абз. 1 п. 2 ст. 288), а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих объектов (п. 1 ст. 288).

Таким образом, все без исключения жилые помещения получили строго целевое назначение, а все собственники жилищных фондов, жилых домов и отдельных жилых помещений не вправе более использовать их исключительно по своему усмотрению, с нарушением целевого назначения этих объектов. Не допускается, следовательно, сдача жилых помещений внаем под различные офисы, конторы, склады, а также их продажа для указанных целей без предварительного перевода этих помещений в категорию нежилых, то есть без изменения их целевого назначения (что, в свою очередь, требует соответствующей перерегистрации их в органах, осуществляющих учет данного вида недвижимости). Такие ограничения в реализации права собственности на недвижимость касаются всех собственников – граждан, в том числе владельцев жилых домов и приватизированных квартир, юридических лиц, включая коммерческие и общественные организации, а также государственных и муниципальных (публично-правовых) образований. В этом смысле жилье является таким же особым объектом права собственности, как и земельный участок, свободное использование которого исключительно по усмотрению собственника не допускает ни один современный правопорядок.

Под жилым помещением жилищное законодательство понимает не только жилые (в том числе многоквартирные) дома и коттеджи (дачи), приспособленные для постоянного проживания, но и отдельные квартиры и иные жилые помещения (например, отдельные изолированные комнаты в квартирах), зарегистрированные в этом качестве в государственных органах, осуществляющих учет такого рода недвижимости (обычно территориальные бюро технической инвентаризации – БТИ), в том числе служебные и ведомственные, а также «специализированные дома» и служащие аналогичным целям помещения – общежития, гостиницы, приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых граждан, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др. Подчеркивая указанные ограничения, п. 2 ст. 288 ГК специально отмечает, что гражданин – собственник жилого дома, приватизированной квартиры или иного жилого помещения вправе использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Соответственно этому и любое отчуждение данного объекта, как и сдача его во временное пользование другим лицам, должно производиться с учетом установленного для него законом целевого назначения. Поэтому любой собственник жилого помещения вправе в соответствии с абз. 3 п. 2 ст. 288 ГК сдавать его для проживания (постоянного или временного) другим гражданам на основе соответствующего договора (найма или аренды), регулируемого нормами жилищного законодательства.

Вместе с тем собственники жилья не вправе размещать в принадлежащих им жилых помещениях какие-либо предприятия, учреждения и организации без предварительного оформления перевода таких помещений в нежилые в соответствии с правилами жилищного законодательства, а также размещать в принадлежащих им жилых домах какие-либо промышленные производства (п. 3 ст. 288). Последнее ограничение, как следует из текста закона, касается жилого дома в целом, а не только находящихся в нем жилых помещений. Это исключает размещение разного рода производств даже в подвалах или на чердаках жилых домов, поскольку помимо нарушения целевого назначения данного объекта отсутствие подобного запрета вело бы к созданию значительных неудобств для граждан, использующих соответствующие жилые помещения по их прямому назначению.

Нарушение предусмотренных законом положений надлежащего осуществления права собственности на жилое помещение влечет неблагоприятные последствия, предусмотренные ст. 293 ГК. В соответствии с ее правилами использование жилого помещения не по назначению, либо систематическое нарушение собственником такого помещения прав и интересов соседей, либо бесхозяйственное обращение собственника со своим жильем могут стать основанием для принятия судом по иску органа местного самоуправления решения о продаже такого жилого помещения с публичных торгов, то есть о принудительном отчуждении принадлежащей собственнику недвижимости.

Изложенные в ч. 1 ст. 293 ситуации имеют в виду либо уже начавшееся (продолжающееся) использование собственником своего жилого помещения не по назначению, либо систематическое (неоднократное) нарушение прав и интересов его соседей (создание «обстановки невозможности совместного проживания»), либо начавшееся разрушение жилья в результате бесхозяйственного обращения с ним. Во всех трех указанных случаях собственник жилья должен быть предварительно предупрежден органом местного самоуправления о необходимости устранения допущенных им нарушений (в том числе с установлением соразмерного, разумного срока для этих целей, включая необходимый ремонт разрушаемого помещения) и лишь после этого он подвергается риску судебного изъятия и принудительной реализации принадлежащего ему объекта недвижимости.

Правила ст. 288 и 293 ГК представляют собой форму публичноправового вмешательства в частные дела собственника, что допускается абз. 2 п. 2 ст. 1 в исключительных случаях, установленных законом в общественных, а не в частных интересах. С учетом этого закон ограничивает всех собственников жилья в осуществлении принадлежащего им права собственности, устанавливая его целевые границы. Вместе с тем он предусматривает и два дополнительных ограничения, первое из которых касается только собственников жилья в многоквартирном жилом доме, а второе – граждан-собственников жилья.

Правовой режим находящейся в многоквартирном доме жилой квартиры как объекта недвижимости наряду с целевым назначением обладает еще и той особенностью, что неизбежно включает в себя и право на общее имущество дома – подвалы, чердаки, лестничные площадки и иные общие помещения, несущие конструкции дома, лифты, стояки, иное механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся как за пределами, так и внутри квартиры или иного жилого помещения, если оно обслуживает более одной квартиры или жилого помещения (п. 1 ст. 290), поскольку без такого рода объектов невозможно нормальное пользование и самим жилым помещением.

Кодекс закрепляет два важных правила, касающихся правового режима перечисленного общего имущества собственников квартир в многоквартирном жилом доме. Во-первых, на это имущество устанавливается общая долевая собственность названных собственников (ст. 289). Их доли в праве на такое имущество пропорциональны размеру принадлежащих им квартир (жилых помещений), а точнее, их общей площади.

Указанное право регулируется общими правилами гражданского законодательства о праве общей долевой собственности, однако, с некоторыми изъятиями. Главное из них состоит в запрете собственнику квартиры или иного жилья отчуждать свою долю в праве на общее имущество жилого дома и совершать иные действия, влекущие передачу этой доли, отдельно от права собственности на жилье (п. 2 ст. 290 ГК РФ). В этом и состоит второе важное положение, определяющее специфику правового режима объектов общей собственности собственников жилья в многоквартирном жилом доме. По сути, это означает, что соответствующая доля в праве собственности на указанное общее имущество всегда следует судьбе права собственности на жилье, будучи неразрывно с ним связанной.

Следует иметь в виду, что данные правила распространяются лишь на собственников жилья, но не на их нанимателей или арендаторов. Если, например, в муниципальном жилом доме приватизирована лишь часть квартир, отношения общей долевой собственности возникнут с участием собственников квартир, то есть граждан, приватизировавших свои квартиры, и соответствующего муниципального образования в лице его органа управления жилым фондом.

Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома и надлежащего использования общего имущества все собственники квартир должны создать товарищество (п. 1 ст. 291 ГК РФ). Такое товарищество становится юридическим лицом – некоммерческой организацией. По своей сути оно может рассматриваться как потребительский кооператив, однако п. 2 ст. 291 ГК РФ считает его самостоятельной разновидностью некоммерческих организаций, действующей на основании специального закона, что вполне соответствует требованиям п. 3 ст. 50 ГК РФ.

Важной особенностью жилья как объекта права собственности граждан является наличие особых, самостоятельных прав на этот объект не только у самого собственника, но и у совместно проживающих с ним членов его семьи (ст. 292 ГК РФ).

Кодекс признает за ними «право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством», что дает возможность считать это право обязательственным правом арендного типа. Как и всякие титульные (законные) владельцы, субъекты этого права (члены семьи собственника жилья, проживающие совместно с ним) получают право на его защиту, включая требование об устранении любых его нарушений, от всякого лица, включая и самого собственника (п. 3 ст. 292 ГК РФ).

В силу правила п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности на жилье сам по себе не является основанием для прекращения права пользования этим помещением со стороны членов семьи прежнего собственника, ранее проживавших в этом помещении. Иначе говоря, данное право как бы «обременяет» такую недвижимость, в принципе следуя ее судьбе, что сближает его с вещными правами. Практически это означает, что при отчуждении или ином распоряжении собственником-гражданином принадлежащим ему жильем без согласия совместно проживающих с ним членов его семьи они продолжают пользоваться прежним помещением на законном основании и новому приобретателю (или иному владельцу) не удастся прекратить их право. Таким образом, в данном «праве пользования» вещные элементы преобладают над обязательственными, что и дает основания закону объявить его вещным правом.

Более того, при наличии в числе членов семьи такого собственника несовершеннолетних лиц отчуждение жилья допускается только с предварительного согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК РФ), призванного, как известно, следить за соблюдением прав и законных интересов несовершеннолетних граждан. Здесь собственник жилья ограничивается законом в своем правомочии распоряжения принадлежащей ему недвижимостью.

**2. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПРЕКРАШЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕШЕНИЯ**

**2.1 Основания возникновения права собственности на жилые помещения**

Основаниями возникновения (приобретения) права собственности являются различные правопорождающие юридические факты, т.е. обстоятельства реальной жизни, в соответствии с законом влекущие возникновение права собственности на определенное имущество у конкретных лиц. Основания приобретения права собственности называются также титулами собственности. Титульное владение – это владение вещью, основанное на каком-либо праве (правовом основании, или титуле), вытекающем из соответствующего юридического факта (например, право собственности, основанное на договоре купли-продажи вещи или на переходе ее в порядке наследования). В отличие от этого беститульное (фактическое) владение не опирается на какое-либо правовое основание, хотя при установленных законом условиях и оно может влечь определенные правовые последствия.

Титулы собственности могут приобретаться различными способами, которые традиционно подразделяются на две группы:

* первоначальные, т.е. не зависящие от прав предшествующего собственника на данную вещь (включая и случаи, когда такого собственника ранее вообще не имелось);
* производные, при которых право собственности на вещь возникает по воле предшествующего собственника (чаще всего – по договору с ним).

К первоначальным способам приобретения права собственности на жилые помещения относятся:

* создание (изготовление) новой вещи, на которую ранее не было и не могло быть установлено ничьего права собственности (строительство жилых домов, квартир);
* при определенных условиях – самовольная постройка;
* приобретение права собственности на бесхозяйное имущество, в том числе на имущество, от которого собственник отказался или на которое утратил право.

К производным способам приобретения права собственности на жилые помещения относится приобретение этого права:

* на основании договора или иной сделки об отчуждении вещи;
* в порядке наследования после смерти гражданина;
* в порядке правопреемства при реорганизации юридического лица;
* в порядке приватизации жилых помещений.

Практическое значение такого разграничения состоит в том, что при производных способах приобретения права собственности на вещь, помимо согласия (воли) собственника, необходимо также учитывать возможность наличия на эту же вещь прав других лиц – несобственников (например, залогодержателя, арендатора, субъекта ограниченного вещного права). Эти права обычно не утрачиваются при смене собственника вещи, переходящей к новому владельцу, как бы обременяя его имущество. В этом отношении действует прямо не выраженное, но подразумеваемое законом старое правило, берущее начало в римском частном праве: никто не может передать другому больше прав на вещь, чем имеет сам.

Понятно, что на первоначального приобретателя вещи никакие ограничения подобного рода распространяться не могут.

Таким образом, различие первоначальных и производных способов приобретения права собственности, по сути, сводится к отсутствию или наличию правопреемства, т.е. преемства прав и обязанностей владельцев вещи. В свою очередь, это обстоятельство делает возможным различие понятий «основания возникновения права собственности» (т.е. титулов собственности, или правопорождающих юридических фактов) и «способы приобретения права собственности» (т.е. правоотношения, возникшие на основе соответствующих юридических фактов).

К числу первоначальных способов приобретения права собственности прежде всего относится изготовление (создание) новой вещи, например строительство индивидуального жилого дома или иных жилых помещений (п. 1 ст. 218 ГК РФ). Строительство жилых помещений по договору для другого лица не относится к первоначальным способам, поскольку это лицо и становится собственником в силу договорных условий. Важное значение при этом приобретает момент, с которого вещь можно считать созданной (существующей), ибо он и становится правопорождающим фактом.

Для недвижимых вещей данный момент определяется моментом государственной регистрации (ст. 131 и ст. 219 ГК РФ). Следовательно, до момента такой регистрации вновь создаваемая недвижимая вещь юридически не существует, а представляет собой особый объект права, например незавершенное строительство. Это последнее можно, конечно, также считать специальным видом недвижимости, ибо его тесная связь с землей как основной признак недвижимости очевидна. С 1 января 2005 г. указанный подход закреплен законодательно, поскольку в ст. 130 ГК РФ внесены изменения Федеральным законом от 30.12.2004 № 213-ФЗ. Однако следует иметь в виду, что незавершенное строительство не приобретает статус жилого дома или жилого помещения, поскольку он приобретается только после исполнения особых процедур принятия их в эксплуатацию.

Лицо, осуществившее самовольную постройку объекта недвижимости, по общему правилу не приобретает на нее право собственности, а сама эта постройка не становится недвижимостью, ибо она не подлежит государственной регистрации по причине допущенных при ее создании нарушений. Речь здесь может идти лишь о совокупности стройматериалов, которые их собственник вправе забрать, осуществив за свой счет снос такой постройки (п. 2 ст. 222 ГК РФ). Самовольным считается строительство объекта недвижимости при наличии любого из следующих нарушений: нарушение порядка землеотвода или его целевого назначения; отсутствие необходимых разрешений на строительство (хотя бы одного из них); существенное нарушение строительных норм и правил (п. 1 ст. 222 ГК РФ).

Порядок возникновения права собственности на недвижимые бесхозяйные объекты следующий. Бесхозяйная недвижимость должна быть принята на государственный учет по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого находится. Если в течение года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет никто не заявит о своих правах на нее, комитет по управлению муниципальным имуществом может потребовать в судебном порядке признания муниципальной собственности на такую вещь. Суд, однако, может и не удовлетворить данное требование (например, при наличии фактических владельцев, должным образом использующих такое имущество). Тогда эта вещь может перейти в собственность фактических владельцев в силу приобретательной давности (п. 3 ст. 225 ГК РФ).

Приобретательная давность распространяется на случаи фактического, беститульного владения чужим имуществом. Наличие у владельца какого-либо юридического титула (основания) владения, например, долгосрочного договора аренды, исключает действие приобретательной давности. Сколько бы времени арендатор или, допустим, хранитель ни владел чужим имуществом, он не становится его собственником. Но если соответствующее имущество не имеет собственника или утратило его, претендовать на роль его собственника может фактический владелец (а не государство, как ранее), разумеется, при определенных, предусмотренных законом условиях.

Для приобретения права собственности на вещь по давности фактического владения ею в соответствии с правилами ст. 234 ГК РФ прежде всего необходимо владеть ею добросовестно. Следовательно, фактический владелец не должен быть, например, похитителем или иным лицом, умышленно завладевшим чужим имуществом помимо воли его собственника. Далее, такое владение должно быть открытым, очевидным для всех иных лиц, причем владелец относится к соответствующей вещи как к своей собственной (имея в виду не только ее эксплуатацию, но и необходимые меры по ее поддержанию в надлежащем состоянии, ибо собственник, как уже отмечалось, несет и бремя собственности). Наконец, такое владение должно быть непрерывным в течение установленных законом сроков (к времени фактического владения в силу указания п. 3 ст. 234 ГК РФ можно также присоединить время, в течение которого данной вещью владел правопредшественник лица, ссылающегося на приобретательную давность, например его наследодатель или юридическое лицо, из состава которого выделилось затем юридическое лицо – владелец). Срок приобретательной давности недвижимости составляет 15 лет. Право собственности на недвижимость и в силу истечения срока приобретательной давности возникает только с момента государственной регистрации данного объекта.

Законом особо решается вопрос о течении срока приобретательной давности в отношении имущества, которое могло быть истребовано у фактического владельца титульным (законным) владельцем, пропустившим, однако, срок исковой давности на данное требование. В отношении такого задавненного имущества течение приобретательной давности не может начаться ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям, ибо до этого момента имущество может быть принудительно истребовано его законным владельцем, а фактическое владение не может быть признано добросовестным.

Вместе с тем в течение сроков приобретательной давности фактический добросовестный владелец вещи пользуется защитой своего владения против всех иных лиц (п. 2 ст. 234 ГК РФ), т.е. наравне с титульными владельцами имущества. Тем самым и фактическое владение приобретает определенное юридическое значение.

При производных способах приобретения права собственности учитывается воля прежнего собственника (отчуждателя вещи), поэтому здесь основания приобретения права собственности у одних лиц одновременно являются основаниями прекращения этого же права у других лиц. Речь обычно идет о различных договорах – купли-продажи (в том числе с помощью государственных жилищных сертификатов), мены, дарения (особым случаем является бесплатная приватизация жилых помещений), аренды с выкупом и т.д., а также о наследовании имущества граждан или о правопреемстве в отношении имущества юридических лиц или публично-правовых образований. Каждый из этих способов специально урегулирован законом в соответствующих институтах (договорного права, наследственного права, правопреемства при реорганизации юридических лиц), выходящих за рамки права собственности.

При этом важное значение имеет точное определение момента, с которого на приобретателя вещи по договору переходит право собственности. Ведь с этого же момента на него переходят и бремя собственности, и риск случайной гибели или порчи вещи.

Федеральным законом № 217-ФЗ в п. 2 ст. 223 ГК РФ внесены изменения, вступившие в силу с 1 января 2005 г., согласно которым недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации отчуждения имущества, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

**2.2 Прекращение права собственности на жилое помещение**

Прекращение права собственности на жилое помещение может происходить как по воле собственника в связи с отчуждением жилого помещения, так и помимо его воли.

В результате совершения сделок прекращается право пользования по инициативе собственника жилого помещения в связи с его отчуждением. В этом случае права собственника передаются другому лицу. Однако переход права собственности не всегда влечет прекращение права пользования жилым помещением, в отношении которого прекратилось право собственности. Так, например, при заключении договора ренты с правом пожизненного содержания и иждивения у бывшего собственника прекращается право собственности, но сохраняется право пожизненного проживания и пользования жилым помещением. Совершение иных сделок с жилыми помещениями (заключение договоров купли-продажи, мены, дарения), как правило, влечет не только прекращение права собственности у прежних собственников, но и прекращение права пользования отчужденными жилыми помещениями. Однако сторонами при заключении указанных договоров может быть согласовано условие о сохранении за продавцом или дарителем права проживания (на определенный срок или пожизненно) в жилом помещении, которое отчуждено.

Право собственности может прекратиться помимо воли собственника в силу объективных причин: гибели или уничтожения в результате стихийных бедствий, аварий, катастроф (разрушения дома, обвала и т.п.); смерти собственника (при этом не прекращается право пользования членами его семьи).

Гражданский кодекс РФ предусматривает возможность принудительного изъятия или отчуждения у собственника имущества, но только в ограниченном числе случаев, перечисленных в ст. 235. Этот перечень не подлежит расширительному толкованию. К таким случаям применительно к жилым помещениям относятся:

* обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237 ГК РФ);
* отчуждение недвижимого имущества, в том числе жилого помещения, в связи с изъятием земельного участка (ст. 239 ГК РФ, ст. 32 ЖК РФ);
* выкуп доли в общей собственности (ст. 252 ГК РФ);
* изъятие бесхозяйственно содержимого жилого помещения (ст. 293 ГК РФ);
* реквизиция (ст. 242 ГК РФ);
* конфискация (ст. 243 ГК РФ);
* изъятие жилого помещения у лица, которому оно не может принадлежать (ст. 238 ГК РФ).

При этом следует иметь в виду принципиальное положение ст. 35 Конституции Российской Федерации, согласно которой никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Принудительное изъятие имущества путем обращения на него взыскания осуществляется судом в порядке, установленном ГПК РФ и АПК РФ. Пункт 1 ст. 237 ГК РФ предоставляет сторонам возможность согласовать иной порядок обращения взыскания на имущество должника (например, согласно ст. 409 ГК РФ о предоставлении отступного, п. 1 ст. 349 ГК РФ об удовлетворении требования залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд).

В компетенцию суда входит не лишение кого-либо принадлежащего ему права собственности, а создание права у другого лица. Следовательно, задача суда при обращении взысканий по обязательствам ограничивается определением принадлежности права. После этого (на основании судебного решения) происходит прекращение права собственности и изъятие имущества у ответчика. Изъятие имущества по вступившему в законную силу решению производится на основании исполнительных документов, выдаваемых судами.

На основании исполнительных документов жилье выставляется на публичные торги. Торги недвижимым имуществом организуются и проводятся специализированными организациями, с которыми заключается соответствующий договор. Эти организации проводят торги по заявке судебного пристава-исполнителя с указанием минимальной начальной цены имущества, выставляемого на торги. Торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения специализированной организацией соответствующей заявки. Торги проводятся в порядке, определенном ст. 447-449 ГК РФ.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Подводя итог, целесообразно сделать следующие краткие выводы.

Жилым признают помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан.

Право собственности на жилое помещение– это право владения, пользования и распоряжения жилым помещением (ст. 209 ГК РФ).

Владение – это фактическое (реальное) обладание жилым помещением.

Пользование – это извлечение собственником пользы, дохода от принадлежащего ему жилого помещения.

В то же время необходимо учитывать, что жилые помещения имеют строго целевое назначение и предназначены исключительно для проживания граждан – физических лиц. Размещение собственником в жи­лом помещении организаций и предприятий допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Распоряжение – это право собственника жилого помещения определять его юридическую судьбу. Так, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения любые действия, не противоречащие правовым актам и не нарушающие права других лиц, в том числе отчуждать жилое помещение в собственность другим лицам, отдавать помещение в залог, аренду, ссуду, а также обременять его другими способами и распоряжаться им иным образом.

Правомочия собственника могут быть ограничены только федеральным законом и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Количество и стоимость жилья, которое может находиться в собственности граждан или юридических лиц, не ограничиваются.

Объект права собственности на жилое помещение – это помещение, предназначенное для постоянного проживания (квартира, комната, жилой дом и т.д.).

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (общие помещения дома, механическое, электрическое и иное оборудование за пределами одной квартиры и др.).

Жилое помещение может находиться в частной, государственной и муниципальной собственности. Права всех собственников жилых помещений защищаются равным способом.

Традиционно способы возникновения права собственности делятся на две группы: первоначальные и производные.

Первоначальные способы не предусматривают правопреемства от одного собственника другому. К данной группе относятся: строительство жилого дома, право собственности, на которое возникает с момента государственной регистрации (ст. 219 ГК РФ); приобретение права собственности в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ); приобретение права собственности на бесхозяйное недвижимое имущество (ст. 225 ГК РФ); приобретение права собственности добросовестным приобретателем вещи (ст. 302 ГК РФ).

В некоторых случаях может быть признано право собственности на самовольную постройку (ст. 222 ГК РФ).

Производные способы – те, при которых происходит передача права собственности на жилые помещения от одного лица другому.

К данной группе относятся: договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты; наследование жилых помещений по закону и по завещанию; приватизация жилых помещений; внесение полной суммы паевого взноса в ЖСК; реорганизация юридического лица, в результате которой имущество

перешло к его правопреемникам, и др.

Прекращение права собственности на жилое помещение может происходить как по воле собственника в связи с отчуждением жилого помещения, так и помимо его воли.

Гражданский кодекс РФ предусматривает возможность принудительного изъятия или отчуждения у собственника имущества, но только в ограниченном числе случаев, перечисленных в ст. 235. Этот перечень не подлежит расширительному толкованию. К таким случаям применительно к жилым помещениям относятся: обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237 ГК РФ); отчуждение недвижимого имущества, в том числе жилого помещения, в связи с изъятием земельного участка (ст. 239 ГК РФ, ст. 32 ЖК РФ); выкуп доли в общей собственности (ст. 252 ГК РФ); изъятие бесхозяйственно содержимого жилого помещения (ст. 293 ГК РФ); реквизиция (ст. 242 ГК РФ); конфискация (ст. 243 ГК РФ); изъятие жилого помещения у лица, которому оно не может принадлежать (ст. 238 ГК РФ).

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993. // Российская газета. – 25.12.1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2008). // Российская газета. – 30.07.2008. – № 160.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. // Российская газета. – 30.10.2001. – № 211-212.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 13.05.2008). // Российская газета. – 17.05.2008. – № 4662.
5. ЗаконРоссийской Федерации от 24.12.1992 № 4218-I «Об основах федеральной жилищной политики». // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. – 1993. – № 3. Ст. 99.
6. Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 № 217-ФЗ «О внесении изменений в статью 233 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть I). Ст. 43.
7. Закон Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 11.06.2008) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». // Российская газета. – 18.06.2008. – № 4685.
8. Агапов С.В. Теоретические проблемы правового регулирования сделок с жилыми помещениями по гражданскому праву Российской Федерации: Автореферат. – М., 2003.
9. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1. / Под ред. Е.А. Суханова. – М.: Юристъ, 2006.
10. Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. Справочное пособие. – М.: БЕК, 2005.
11. Зырянов А.И. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. // Актуальные проблемы защиты гражданских прав: Материалы научно-практической конференции. – Коломна: Коломенский филиал Московской академии экономики и права, 2005.
12. Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ. // Хозяйство и право. – 2005. – № 6.
13. Кичихин А.Н., Морткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность. Комментарии и разъяснения. – М., 2007.
14. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части 1. / Под ред. О.Н. Садикова. – М.: Проспект, 2005.
15. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебник. – М.: Юристъ, 2007.
16. Крашенинников П.В. Современные проблемы права собственности и иных вещных прав на жилые помещения: Автореферат. – М., 1997.
17. Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2005.
18. Куринов А.Б., Седугин П.И. Практикум по жилищному праву: Учебно-методическое пособие. – М.: Инфра-М, 2006.
19. Малахова А.А. Договор купли-продажи как основание приобретения права собственности. // Актуальные проблемы частноправового регулирования: Материалы Всероссийской IV научной конференции молодых ученых. / Отв. ред. Ю.С. Поваров, В.Д. Рузанова. – Самара: Самарский университет, 2004.
20. Малахова А.А. Признаки жилого помещения в свете положений ЖК РФ. // Современные социально-экономические и правовые проблемы отношений собственности в России. / Под ред. А.Я. Гришко, Г.А. Борискиной. – М.: Юрист, 2005.
21. Международные акты о правах человека: Сборник документов. – М., 2005.
22. Певницкий С.Г. Некоторые вопросы прекращения права собственности на жилые помещения. // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – № 1.
23. Пономарев В.С.Право собственности граждан на жилое помещение: Вопросы ограничений: Автореферат. – М., 2004.
24. Толстой Ю.К. Гражданское право: Учебник. – М.: Юстицинформ, 2006.
25. Шешко Г.М. О праве собственности на жилые помещения: как это решено жилищным законодательством. // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2006. – № 9.