

Косых Наталья Михайловна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

**Проблемные аспекты реализации права собственности на жилые помещения
после его приобретения**

Аннотация. В статье анализируются нормы гражданского законодательства, регламентирующие правоотношения, связанные с приобретением в собственность жилых помещений. Рассматривается специфика жилых помещений как объектов гражданско-правовых сделок.

По результатам проведенного анализа выявлены недостатки действующего законодательства в рамках рассматриваемой проблемы, сформулированы предложения по его совершенствованию, и сделан вывод о том, что, некоторые проблемы могут быть решены не только на практическом уровне, но и на законодательном.

Ключевые слова: право собственности, квартира, жилое помещение, договор купли-продажи, продавец, покупатель, собственник.

Приобретение жилого помещения является всегда волнительным и тревожным моментом. Иметь свою квартиру желает каждый человек, равно как и улучшить жилищные условия. Квартиры на территории Российской Федерации с каждым годом дорожают, ввиду изменения экономической обстановки, увеличения процентной ставки по ипотеке, граждане все равно приобретают квартиры, с целью улучшить свои жилищные условия.

Актуальность обуславливается тем, что с одной стороны, на уровне законодательства предусмотрены все меры, направленные на безопасность сделки, безопасность расчетов, с другой – будущий собственник может попасть в ситуацию,

когда, несмотря на заключенный договор купли-продажи и регламентированные в нем права и обязанности, продавец (предыдущий собственник) намеренно не освобождает уже проданное жилое помещение, права на которое зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) за новым собственником.

Задача – выявить недостатки действующего гражданского и жилищного законодательства в области реализации права собственности на жилое помещение после приобретения и сформулировать предложения по его совершенствованию.

Анализ научных и законодательных положений показал следующее.

Конституция России гарантирует защиту права собственности [1], однако, действия предыдущего собственника могут привести к нарушению основных правомочий по владению, пользованию, распоряжению.

Шуплецова Ю.А. полагает, что: «Право собственности как важнейшее право человека закреплено в Основном законе страны; запрещается произвольное лишение данного права, а его охрана и защита гарантированы государством. Несмотря на легальный характер права собственности, его охраны и защиты, в теории и практике могут возникать проблемы, нуждающиеся в разрешении.» [3].

Согласно статье 457 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Продавец освобождает квартиру в срок, который указан в договоре. Но если срок отъезда продавца не обозначен, он имеет право занимать квартиру в течение месяца» [2].

Несмотря на законодательное закрепление гарантии защиты права собственности в современных условиях реализации права собственности возникают проблемы в области реализации права собственности на жилое помещение после его приобретения.

Практически каждый договор купли-продажи выступает и одновременно актом-приема передачи и в нем указывается срок освобождения предыдущим владельцем жилого помещения.

При этом, предыдущему владельцу необходимо дать время на сбор личных вещей, либо подбор новой квартиры, что может занять некоторое время, ввиду того, что собственник новой квартиры, может участвовать в очередной цепочке купли-продажи жилых помещений.

В настоящее время, с целью обезопасить передачу денежных средств, оплата стоимости жилого помещения, происходит путем перечисления покупателем продавцу денежных средств на расчетный счет, но только после регистрации права собственности в ЕГРН.

Однако регистрация права собственности за новым собственником до момента его заселения в квартиру не обеспечивает целиком и полностью реализацию права собственности, так как он не может полноценно им пользоваться. Полноценное право собственности, несмотря на возникновение его юридически с моменты смены правообладателя, фактически возникает уже после переезда, заселения.

Намеренные действия предыдущего собственника, в связи с не освобождением квартиры, могут расцениваться как нарушения прав новых собственников.

Безусловно, гражданское и гражданское-процессуальное законодательство закрепляет право на восстановление его нарушенных прав в органах судебной власти.

Данное обстоятельство всегда затягивает процесс полноценной реализации права собственности, если не получится мирно решить вопрос с предыдущим собственником.

Вступление в законную силу решения суда не гарантирует немедленного освобождения предыдущим собственником квартиры, на которую у него уже отсутствуют законные основания на проживание.

Кроме того, зачастую собственники намеренно не приходят на судебные заседания, ввиду чего выносятся заочное решение, которое отменяются ответчиками. Затягивает и процесс реализации полноценного права собственности, и обжалование.

Итогом является слаженная работа судебных приставов по организации мероприятий по выселению предыдущих собственников из незаконно занятых жилых помещений, в рамках судебного решения, которые являются обязательными для всех без исключения и подлежат неукоснительному исполнению.

Особенностью является и то, что без наличия судебного решения правоохранительные органы, также не смогут ничего сделать, так как данный спор относится к гражданско-правовому.

Полиция обязана провести беседу для разъяснения ситуации, зарегистрировать сообщение и принять по нему решение. В ряде случаев прежние собственники после приезда наряда полиции освобождают жилое помещение, которое им уже не принадлежит.

Необходимо отметить, что квартира может быть занята фактически, когда предыдущий собственник намеренно ее не освобождает, а также и в случае, если он не снимается с регистрационного учета. Данные действия приводят также к негативным последствиям для собственника, так как он вынужден платить за нежеланных лиц, которые прописаны в его жилье. В данном случае, так же единственный путь решения проблемы обращаться в органы судебной власти с обязательством сняться с регистрационного учета недобросовестных лиц.

Что касается фактического заселения и проживания уже предыдущего собственника, то такие действия как смена замков, освобождение квартиры от чужих вещей, также могут негативно сказаться на собственнике несмотря на то, что юридически он имеет право на основные три элемента права собственности – владение, пользование и распоряжение.

Вышеуказанные действия собственника могут обратиться ему негативными последствиями, в виде возбуждения в отношении него уголовного дела по факту кражи, грабежа чужого имущества. Ведь предыдущий собственник, может заявить, что у него в квартире находились денежные средства и иные вещи, что доказать правомерному собственнику свою правоту будет довольно сложно.

В связи с тем, что договор купли-продажи в ряде случаев не гарантирует освобождение предыдущим собственником квартиры, выдвинуты предложения по использованию полученного научного и практического результата, направленные на устранение данного проблемного аспекта в виде законодательного закрепления обязанности перечисления денежных средств продавцу покупателем, только после фактического освобождения квартиры, то есть фактической реализации права пользования новым собственником квартиры: его переезда либо заселения. Данная обязанность не только дисциплинирует предыдущего собственника, образуя в нем стимул быстрее завершить начатую сделку, но и будет выступать в качестве гаранта безопасности сделки, направленной на куплю-продажу жилого помещения, с целью реализации права собственности в полном объеме лицом, которое обладает им на законных основаниях.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета от 25 декабря 1993 г. № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. - № 5. - Ст. 410.
3. Шуплецова Ю.А. Гражданско-правовые проблемы охраны и защиты права собственности // Международный научный журнал «Символ науки». – 2023. - № 2. – С. 36 – 38.