

Петляков Алексей Владимирович

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право,
международное частное право.

Характеристика жилого помещения как объекта права.

**Возникновение и прекращение права собственности на жилые помещения
в РФ**

Аннотация. Актуальность темы статьи обусловлена тем, что в правоприменительной практике нередко возникают вопросы относительно приобретения и прекращения права собственности на жилые помещения, осуществления государственной регистрации прав. Кроме того, об актуальности темы можно говорить и постольку, поскольку собственное жилище имеет огромное значение как для отдельных граждан и членов их семьи, так и для общества в целом, так как данное обстоятельство является важным условием дальнейшего поступательного развития экономических реформ в жилищной сфере. В данной связи, по нашему мнению, рассмотрение правового регулирования права собственности на жилые помещения в Российской Федерации представляется крайне актуальным.

Ключевые слова: жилое помещение, право собственности, недвижимость.

© Жилые помещения – одна из важнейших разновидностей недвижимого имущества. Первостепенное значение при разрешении жилищных проблем имеет точное юридическое определение объекта права собственности – материального блага, удовлетворяющего жилищные потребности человека. Таким благом является жилое помещение.

Понятие жилого помещения является ключевым, основным понятием жилищного права. Жилое помещение является объектом как жилищных, так и гражданских прав.

Определение понятия жилого помещения всегда вызывало множество как теоретических, так и практических споров. В юридической литературе отсутствует единый подход к определению понятия «жилое помещение». Некоторые цивилисты формулируют его как помещения, пригодные для постоянного проживания. Другие авторы выделяют наряду с функциональным признаком жилого помещения юридический – оно должно быть признано в соответствующем порядке пригодным для проживания людей.

В Конституции РФ используется также понятие «жилище» (ст. 25), однако законодательно это понятие не раскрывается. Понятие «жилище», используемое в Конституции, шире понятия «жилое помещение» и имеет скорее социально-политическое, чем юридическое значение.

С принятием ЖК РФ споры о понятии жилого помещения только усилились. Это вполне можно понять, учитывая, что дефиниция понятия жилого помещения в ЖК РФ нормативно сформулирована впервые.

Нормативно в законодательстве выделены следующие юридические признаки жилого помещения:

- оно должно являться недвижимым;
- помещение должно быть изолированным;
- назначение помещения в виде пригодности для постоянного проживания граждан.

Первые два признака в определении понятия жилого помещения свойственны любому помещению в его гражданско-правовом и жилищно-правовом значении, а третий, по утверждению ряда ученых, выступает критерием деления помещений на жилые и нежилые.

Часть 1 статьи 16 ЖК РФ содержит исчерпывающий перечень видов жилых помещений, который не подлежит расширительному толкованию. К жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть

квартиры; комната. Следовательно, жилищные права и обязанности могут возникать только по поводу объектов, прямо названных в рассматриваемой норме. В связи с этим, например, часть комнаты не может рассматриваться в качестве самостоятельного объекта жилищных отношений.

Право собственности на жилое помещение возникает у лица по различным юридическим основаниям. В качестве основных из них могут быть названы следующие гражданско-правовые сделки: купля-продажа, рента, мена, дарение, получение жилья по наследству и т. п. Помимо указанных сделок можно назвать также строительство жилого дома, инвестирование в строительство квартиры в многоквартирном доме и т. п.

Наряду с распространенными основаниями возникновения права собственности на жилые помещения в ГК РФ содержатся основания возникновения права собственности, не имеющие широкого распространения в правоприменительной практике. Одним из таких оснований является приобретательная давность – основание возникновения права собственности, в соответствии с которым лицо – гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество.

Важнейшим аспектом регулирования оборота жилых помещений является создание и совершенствование государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним.

Регистрация недвижимости выполняет следующие основные функции: представляет владельцам гарантии их прав на принадлежащее им имущество; дает возможность покупателю перед приобретением недвижимости получить все интересующие его сведения из Единого реестра (гарантии от мошенничества); создает систему контроля за расходами на покупку недвижимости.

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи необходимых документов.

Применительно к совершенствованию правового регулирования о государственной регистрации прав на жилые помещения, необходимо проведение мероприятий по следующим направлениям:

а) совершенствование финансового механизма развития и поддержания системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая в настоящее время развивается в основном за счет средств, получаемых в виде платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах. В рамках реализации данного мероприятия следует решить вопрос о финансовой поддержке системы государственной регистрации прав, в том числе за счет средств, привлекаемых из иных не запрещенных законом источников;

б) формирование единой информационной системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с последующей ее интеграцией в иные информационные системы, связанные с объектами недвижимого имущества и их правообладателями;

в) формирование комплексного подхода с позиций государственных интересов к созданию единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это связано с решением задач по координации деятельности учреждений юстиции по регистрации прав и органов (организаций), осуществляющих государственный учет, техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, направленной на минимизацию усилий и затрат участников гражданского оборота в процессе осуществления государственной регистрации.

Также необходима комплексная проработка вопросов развития системы государственной регистрации прав во взаимосвязи с системой налогообложения (объектов недвижимого имущества и их правообладателей).

Литература

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Собрание законодательства РФ. 2009. № 4. Ст. 445.

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

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть третья) от 26.11.2001 №146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. №49. Ст. 4552.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. №1 (часть 1). Ст. 14.

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. №1 (часть 1). Ст. 16.

© Бюллетень магистранта 2014 год №4