

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01– Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой
_____ П.Г. Алексеенко
« _____ » _____ 2017 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Проблемные аспекты приобретения права собственности на жилое помещение

Исполнитель
студент группы 321сб-6

О. А. Волкова

Руководитель
доцент, канд. истор. наук

Н. В. Кононкова

Нормоконтроль

О. В. Громова

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой
_____ П.Г. Алексеенко
«_____» _____ 2016 г.

З А Д А Н И Е

К бакалаврской работе студентки Волковой Ольги Анатольевны

1 Тема бакалаврской работы: Проблемные аспекты приобретения права собственности на жилое помещение (утверждена приказом от 10.01.2017 № 04-уч).

2 Срок сдачи студентом законченной работы: 30 января 2017 г.

3 Исходные данные к бакалаврской работе: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, иные правовые акты, научные комментарии, публикации авторов в периодических изданиях.

4 Содержание бакалаврской работы (перечень подлежащий проработке вопросов): теоретико-правовые основы права собственности на жилые помещения; отдельные правовые основания приобретения права собственности на жилое помещение; регистрация права собственности на жилые помещения; проблемы регистрации прав на жилые помещения.

5 Дата выдачи задания: 30 сентября 2016 г.

Руководитель бакалаврской работы Кононкова Нина Васильевна, доцент кафедры теории и истории государства и права, кандидат исторических наук

Задание принял к исполнению (дата): 30 сентября 2016 г.

(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 74 с., 67 источников.

ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ, РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

В российском законодательстве закреплены особенности, присущие праву собственности на жилые помещения, такие как целевое использование жилого помещения (т.е. для проживания граждан); право членов семьи собственника на пользование жилым помещением; возможность сохранения права пользования жилым помещением за бывшими членами семьи собственника; право собственника жилого помещения на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома. Законодательно закреплен и особый порядок возникновения, изменения и прекращения права собственности на жилые помещения, необходимость государственной регистрации этих прав.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в процессе приобретения права собственности на жилое помещение.

Предметом исследования стали нормы права, регулирующие общественные отношения по поводу приобретения права собственности на жилые помещения, а так же правоприменительная практика в этой сфере.

Цель настоящей работы заключается в исследовании отдельных аспектов правового регулирования приобретения права собственности на жилое помещение в Российской Федерации и выявлении проблем, возникающих в процессе правового регулирования и правоприменения.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Теоретико-правовые основы права собственности на жилые помещения	9
1.1 Понятие права собственности на жилое помещение	9
1.2 История развития института права собственности на жилое помещение в России	18
1.3 Основы правового регулирования права собственности на жилое помещение	24
2 Отдельные правовые основания приобретения права собственности на жилое помещение	26
2.1 Приобретение права собственности на вновь созданные жилые помещения	26
2.2 Приобретение права собственности на жилое помещение на основании договоров	36
3 Возникновение права собственности на жилое помещение	46
3.1 Регистрация права собственности на жилое помещение	46
3.2 Проблемы регистрации прав на недвижимое имущество (жилые помещения)	52
Заключение	64
Библиографический список	68

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

Грк РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации;

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости;

ЕГРП – Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
и сделок с ним;

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации.

ВВЕДЕНИЕ

Общеизвестный факт, что обладание недвижимостью, а именно жильем, является одной из важнейших потребностей современного человека. С развитием рыночных отношений одним из самых ходовых товаров стала недвижимость. Ежедневно совершается и регистрируется огромное количество сделок с недвижимым имуществом. Согласно статистическим данным Росреестра за период с января по сентябрь 2016 года количество поданных заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в целом по стране составило 21475397.¹ Такое количество объясняется тем, что, несмотря на экономическую ситуацию, недвижимость в любые времена остается объектом выгодных финансовых вложений, приносящих хороший доход, потребность в «крыше над головой» сохраняется даже во времена глубокого экономического кризиса.

В связи с растущим объемом сделок, а также с тем, что недвижимость является довольно дорогостоящим объектом, вопрос о создании государственного контроля, а также государством обеспеченных гарантий безопасности оборота жилой недвижимости является одним из актуальнейших в наши дни.

К настоящему времени, несмотря на все изменения законодательства в сфере оборота жилой недвижимости остается недостаточно глубоко проработанной правовая природа вещных прав на жилые помещения, а также способов их приобретения и возникновения. По мнению автора, правовое регулирование данной сферы общественных отношений по большей части заключается в разработке отдельных административно-правовых и организационных вопросов регистрации прав на жилые помещения, тогда как правовой режим жилых помещений, гражданско-правовые способы приобретения и прекращения права собственности, а так же содержание и правовая природа этих прав до настоящего времени не достаточно урегулированы.

¹ Росреестр: официальный сайт [Электронный ресурс] : URL: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/> (дата обращения: 10.11.2016).

Цель настоящей работы заключается в исследовании отдельных аспектов правового регулирования приобретения права собственности на жилое помещение в Российской Федерации и выявлении проблем, возникающих в процессе правового регулирования и правоприменения.

Задачи:

- рассмотреть теоретико-правовые основы права собственности на жилое помещение;
- в историческом аспекте рассмотреть развитие института права собственности на жилые помещения России;
- охарактеризовать отдельные правовые основания приобретения права собственности на жилое помещение;
- выявить особенности приобретения права собственности на вновь созданные жилые помещения и приобретение права собственности на жилое помещение на основании договоров;
- рассмотреть порядок регистрации права собственности на жилые помещения
- выявить проблемы регистрации прав на недвижимое имущество (жилые помещения).

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в процессе приобретения права собственности на жилое помещение.

Предметом исследования стали нормы права, регулирующие общественные отношения по поводу приобретения права собственности на жилые помещения, а так же правоприменительная практика в этой сфере.

Методологической основой работы явились общенаучные методы - диалектический, исторический, системно-структурный, логический, а также специально-юридические методы исследования - формально-юридический, сравнительный анализ.

Эмпирической основой исследования явились законодательные и иные нормативные документы по теме работы, а также исследование судебной практики.

Проблематика приобретения права собственности на жилые помещения достаточно широко рассмотрена в научной литературе. Теоретическую основу данного исследования составили работы таких правоведов как, В.А. Алексеев, С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, В.П. Камышанский, Е.А. Киндеева, М.Г.Пискунова, Г.Ф. Шершеневич, Т.Е. Новицкая, П.В. Крашенников, Д.И.Мейер и других авторов.

Согласно поставленной цели и задачам была определена структура бакалаврской работы, которая состоит из введения, трех глав, содержащих подпункты и заключения.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

1.1. Понятие права собственности на жилое помещение

Собственность - всеобщее, исключительное, наиболее полное по смыслу обладание вещами, благами, проецирующее через соответствующие субъективные права непосредственное отношение человека с вещью, иным благом. Собственник относится к материальным благам как к своим собственным. Собственность имеет важнейшее значение в жизни людей, во многом определяет пути развития общества, его модернизацию, удовлетворение потребностей общества, субъективных прав и интересов граждан.²

Право собственности представляет, по сути, наиболее абсолютное по содержанию право на имущество. Собственник отгораживает посторонних (не собственников) от использования своего имущества, и поступает со своей собственностью на свое усмотрение. Право собственности закреплено и обеспечивается принудительной силой государства, по своей сути является вещным правом. Значение слова «право» может быть раскрыто как в объективном, так и в субъективном смысле.

С объективной стороны право это система правовых норм, определенных и утвержденных государством правил поведения, регулирующих общественные имущественные отношения, возможности владения, пользования и распоряжения этим имуществом и правовые средства защиты прав собственника.³

С субъективной стороны право представляет собой меру возможного поведения, устанавливающую право собственника совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие действующему законодательству. Согласно ст. 209 ГК РФ, собственник обладает правами пользования, владения и распоряжения своим имуществом. Суть права собственности с юридической стороны представляет собой абсолютное и исклю-

² Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: "Волтерс Клувер", 2007.

³ Там же, С. 114.

чительное право обладания, право контроля и использования, которое характеризует положение собственника в системе гражданских правоотношений как субъекта общедозволительных прав. Именно указанные выше раскрывают содержание понятия «право собственности» с этой точки зрения.⁴ Собственник имеет право на свое усмотрение передавать принадлежащее ему имущество в собственность других лиц, предоставлять им, оставаясь при этом собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, передавать имущество в залог, а также, согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ, распоряжаться им иным образом. Кроме того, собственник, оставаясь таковым, может передавать свое имущество в доверительное управление.

Право владения характеризуется возможностью фактического обладания вещью, правом хозяйственного воздействия на вещь, затрудняющем пользование этой вещью всех иных лиц. Владение может быть титульным (предусмотренным законом основанием владения), законным и незаконным. При этом следует уточнить, что помимо собственников законными владельцами вещей могут являться лица, владеющие недвижимым имуществом по договору, например, согласно договора аренды.

Под правом пользования следует понимать возможность извлечения полезных свойств вещи путем ее использования, эксплуатации, применения. В процессе использования имущества происходит либо его полное потребление, либо изнашивание (амортизация). Зачастую право пользования неразрывно связано с правомочиями владения, ввиду того, что, только владея имуществом можно им пользоваться.

Лицам, получившим необходимые полномочия от собственника, наряду с собственником могут принадлежать права владения и пользования имуществом.

Правом распоряжения является право определения юридической судьбы вещи (продажа, дарение, сдача в аренду).

⁴ Гражданское право: в 2 ч. / под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. С. 347.

Реализовываться такое право может исключительно собственником, другими лицами только по прямому указанию собственника.

В отличие от других лиц, у собственника все выше перечисленные правомочия представлены наиболее полно.⁵

В ныне действующем законодательстве закреплено понятие общей собственности. Говорить об общей собственности стоит тогда, когда имущество принадлежит на праве собственности двум и более лицам. При этом эти же лица являются и субъектами права собственности на данное имущество. Следовательно, участники отношений общей собственности сообща являются собственниками одного и того же имущества, такую собственность нельзя назвать смешанной, каждый из участников является самостоятельным собственником своего имущества.

Общую собственность, согласно действующему законодательству, можно подразделить на общую долевую и общую совместную.

Общая долевая собственность – это вид общей собственности, в которой определена фиксированная доля каждого собственника в праве. Долевой характер собственности предполагает, что общая собственность является долевой, исключая случаи законно предусмотренного образования совместной собственности. Но и в этом случае по соглашению сторон (при отсутствии согласия одной из сторон – в судебном порядке) возможно закрепление долевой собственности этих лиц. Если соглашением сторон или законом доли не определены в иных размерах, они считаются равными.⁶

Порядок распоряжения имуществом определяется соглашением участников долевой собственности. Однако это правило не лишает собственника возможности на свое усмотрение распоряжаться своей долей. При этом в случае отчуждения доли постороннему лицу путем продажи, у остальных участников долевой собственности возникает преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается (ст. 246, 250 ГК РФ). Характер

⁵ Гражданское право: в 2 ч. / под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. С. 347.

⁶ Алексеев С.С., Гонгалов Б.М., Мур Д.В. Гражданское право: учебник / под общ. ред. чл.-корр. РАН С. С. Алексеева. 2-е изд., пере- раб. и доп. М.: Проспект; Екатеринбург; Институт частного права, 2009. – С. 124.

владения и пользования имуществом при долевой собственности устанавливается соглашением сторон. Согласно ст. 247-249 ГК РФ, распределение доходов, продукции, плодов, а также участие в расходах по содержанию имущества происходит соразмерно долям. По соглашению участников долевой собственности, имущество может быть разделено, а так же участник долевой собственности может потребовать выдел своей доли из общего имущества (ст. 252 ГК РФ).

Вид совместной собственности, в которой доля каждого собственника не определена (например, имущество супругов, нажитое во время брака) определяется действующим законодательством как общая совместная собственность. Данный вид собственности может возникать только в силу закона. В этом случае собственники сообща и по взаимному согласию владеют, пользуются и распоряжаются имуществом. Участник совместной собственности имеет право распоряжаться общим имуществом, однако сделки по распоряжению совместной собственностью могут быть опровергнуты по требованию остальных собственников при наличии доказательств отсутствия необходимых полномочий у лица, совершившего сделку (ст. 253 ГК РФ).

Собственники могут по своему усмотрению изменить режим общей совместной собственности и преобразовать ее в долевую. Трансформация совместной собственности может быть осуществлена после предварительного определения доли каждого участника общей собственности. Причем выдел доли может быть произведен и при взыскании по требованию кредитора долга с участника общей собственности (как долевой, так и совместной - по правилам ст. 255, 256 ГК РФ).

Одной из форм общей совместной собственности является право на имущество, приобретенное супругами во время брака (если супругами не изменен режим совместной собственности путем заключения брачного договора). То имущество, которое принадлежало каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в порядке дарения или наследования (а также - вещи индивидуального пользования, кроме драгоценностей, предметов роскоши), признается собственностью указанного супру-

га. В состав общего имущества супругов не входят права на результаты интеллектуальной деятельности (за исключением доходов от их использования). Взыскание по обязательствам одного из супругов может быть обращено лишь на имущество, находящееся в его собственности, а также на его долю в общем имуществе супругов, в случае невозможности выкупа этой доли другим супругом или невозможности раздела имущества в натуре.

В ст. 16 Жилищного кодекса раскрывается понятие жилого помещения. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К категории жилых помещений законом отнесены жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (п. 2. ст. 16 ЖК РФ). Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому либо помещения общего пользования в таком доме.⁷

Квартирой признается 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 (п. 3 ст. 16 ЖК РФ).

Комнатой является часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (п.4 ст. 16 ЖК РФ).

⁷ Постановление правительства РФ № 47 от 28.01.2006 (ред. 02.08.2016) «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». п. 6 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, которые невозможно переместить без нанесения несоизмеримого ущерба их назначению, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Законом предусмотрено отнесение к недвижимым вещам и иного имущества. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

К основным сущностным признакам недвижимого имущества могут быть отнесены следующие: недвижимое имущество представляет собой индивидуально-определенное имущество, является отдельным объектом гражданского права, невозможно говорить о двух одинаковых строениях, участках или квартирах; недвижимое имущество невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба – стационарность и неподвижность объектов недвижимости); с юридической точки зрения недвижимое имущество неделимо, а при физическом разделении недвижимой вещи должно происходить и юридическое деление вещи с юридической точки зрения, что влечет за собой возникновение двух новых объектов права, и в том случае, если объект недвижимости неразделим физически (является физически неделимой вещью), то его деление с юридической точки зрения допустимо только по регулирующим общую собственность правилам.⁸

Кроме того, объекты недвижимого имущества характеризуются их долговечностью, так, согласно строительным нормам и правилам, сроки службы жилых зданий, в зависимости от материала постройки составляют от 15 до 150 лет.

Еще один важный признак – повышенная экономическая ценность объектов недвижимости. Для создания и эксплуатации объектов недвижимости тре-

⁸ Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость. Права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав. 4-е изд., перераб. и доп. М. : Юрайт, 2012.

буются значительные финансовые вложения.

Однако, принимая тот факт, что общественные отношения в сфере оборота жилой недвижимости постоянно и динамично развиваются, появляются новые виды объектов недвижимости, а изменения в законодательстве происходят менее быстрыми темпами, складывается такая ситуация, где возникают вопросы по поводу критериев отнесения тех или иных объектов к жилым или нежилым помещениям, например, в законодательстве не определены такие понятия как «студия», «лофт», «апартамент».

По действующему законодательству жилые помещения в Российской Федерации находятся в государственной, муниципальной и частной собственности (ст. 19 ЖК РФ). В соответствии со ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. В соответствии со ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Стоит отметить, что гражданское законодательство признает равенство всех собственников и защищает права всех собственников на равной основе.⁹

Под субъектом права собственности на жилое помещение следует понимать лицо, осуществляющее владение, пользование и распоряжение этим помещением на законном основании. При этом к субъектам частной собственности на жилые помещения относятся физические и юридические лица, причем юридические лица могут использовать жилые помещения только с целью проживания граждан; субъектами права государственной собственности на жилые помещения являются соответственно Российская Федерация и ее субъекты; субъектами права муниципальной собственности на жилые помещения - муни-

⁹ 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) // Российская газета. 1993. № 248.

ципальные образования. Причем именно в зависимости от того, находится жилое помещение в собственности физического лица, юридического лица, государства, государственного или муниципального образования, определяются основания приобретения и прекращения права собственности на жилые помещения. На этом же основании формируется соответственно жилой фонд Российской Федерации, жилой фонд субъектов Российской Федерации и муниципальный жилой фонд.^{10]}

Право собственности на жилые помещения, помимо общих характеристик, присущих праву собственности на недвижимое имущество в целом, имеет и ряд особенностей, таких, как целевое использование жилого помещения (т.е. для проживания граждан); право членов семьи собственника на пользование жилым помещением; возможность сохранения права пользования жилым помещением за бывшими членами семьи собственника; возможность утраты права собственности на жилое помещение, в случае систематического нарушения собственником прав и интересов соседей или бесхозяйственного обращения с жилым помещением, кроме того жилое помещение может быть признано непригодным для проживания граждан. Порядок признания жилого помещения непригодным устанавливается Правительством РФ.¹¹

Отдельно стоит выделить права пользования жилым помещением членов семьи собственника, которые реализуют их наравне с собственником и несут солидарные обязанности по обязательствам, вытекающим из права пользования данным жилым помещением.

Права и обязанности собственника регулируются ГК РФ и Жилищным кодексом РФ. Правомерность использования жилого помещения определяется в соответствии с использованием его согласно назначению, то есть с целью проживания граждан, личного проживания собственника и членов его семьи (ст. 288 ГК РФ). Согласно ст. 17 Жилищного кодекса РФ жилые помещения пред-

¹⁰ Крашениников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016.

¹¹ Постановление правительства РФ № 47 от 28.01.2006 (ред. 02.08.2016) «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

назначены для проживания граждан. Промышленные помещения могут быть размещены в жилых домах только после перевода жилых помещений в нежилые в соответствии с требованиями жилищного законодательства. Использование жилого помещения не по назначению, с нарушением прав и законных интересов других лиц может повлечь за собой лишение права собственности. Так, к примеру Благовещенским городским судом по делу № 2-267/15 от 17.08.2015 года по иску Администрации г. Благовещенска было принято решение о сносе самовольной постройки – объекта недвижимого имущества в связи с использованием его не по назначению, ввиду того что возведенный объект по факту использовался как административное здание, а право собственности на него как на индивидуальный жилой дом.¹²

Из выше сказанного можно сделать вывод, что права собственника на жилое помещение имеют ограничительный характер, а именно, они ограничиваются такими характеристиками как назначение жилого помещения и пределы его использования.

Кроме того, помимо прав у собственника имеется и ряд обязанностей, так на собственника возложено бремя содержания принадлежащего ему жилого помещения, что представляет собой обязанность собственника – содержать имущество в исправном, надлежащем и пригодном для эксплуатации состоянии в соответствии с его назначением.

Согласно ст. 211 ГК РФ, на собственнике лежит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества (если в том и другом случаях иное не предусмотрено законом или договором).

Особым видом долевой собственности можно признать принадлежащую собственнику квартиры долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, т.е. помещения, находящиеся за пределами квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения (лестничные пролеты, лифты, коридоры и т.д.). Однако распоряжаться этой долей собственник

¹² Решение Благовещенского городского суда Амурской области. Дело № 2-267/15 от 17.08.2015 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2015.

не может, выдел этой доли в натуре не предусмотрен.

Согласно ст. 290 ГК РФ обшвенникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Иначе говоря, отуждение такой доли невозможно без отчуждения самого жилого помещения и право на долю в общей долевой собственности на общее имущество дома переходит одновременно с переходом права собственности на само жилое помещение.

Собственник жилого помещения не наделен возможностью выдела своей доли в праве общей долевой собственности.

Порядок пользования и распоряжение общим имуществом многоквартирного дома осуществляется по соглашению всех собственников.

Отличительной чертой жилых помещений как объектов гражданских прав является их подчиненность нормам как гражданского так и жилищного права.

1.2 История развития института права собственности на жилые помещения в России

Содержание права собственности на недвижимое имущество в существующем на сегодняшний день виде начало формироваться в конце XX века. Рассмотрение же истории развития права собственности в России, следует начинать со времен возникновения Древнерусского государства.

На раннем этапе развития Древнерусского государства преобладало действие норм обычного права. С возрастанием роли государства росло и значение законодательной деятельности князей, стали появляться письменные правовые

документы, защищающие интересы господствующих классов и определяющие их привелегии. Одним из самых основных правовых документов тех времен считается Русская Правда – сборник правовых норм. Содержание Русской Правды можно разделить на три редакции: Краткую, Пространную и Сокращенную.

Однако в Русской Правде отсутствовали специальные статьи о праве собственности на недвижимость, как и само понятие «недвижимость», но, тем не менее, ее охране уделялось довольно много внимания.¹³. [53]

В период раздробленности весьма важное место в развитии права собственности и гражданского права в целом занимали Псковская и Новгородская судные грамоты. Стоит отметить, что если Русская правда в основном содержала нормы уголовного и процессуального права, то более половины всех статей Псковской судной грамоты были отданы нормам гражданского права, что явилось следствием более высокого развития товарно-денежных отношений в Северо-Западной Руси. Право собственности заняло центральное место в гражданском праве. Грамота впервые разграничила движимое (живот) и недвижимое (вотчина). В ней утверждены способы приобретения собственности (по истечении срока давности владения, дарение, приплод, наследство, кормлю. В данном документе уделялось особое внимание и залоговому праву, разрешалась передача движимости и недвижимости в залог. Недвижимое имущество не переходило во владение залогодержателя, кроме того, в случае неуплаты долга могли предъявляться судебные санкции. В этот же период времени складываются определенные формы землевладения: поместное, княжеское, вотчинное, монастырское, общинное.

Более детально проработаны нормы обязательственного права. В грамоте определены договоры: дарения, купли-продажи, мены, ссуды, поклажи, найма помещения, личного найма. Установлена письменная форма договоров поклажи, дарения займа свыше 1 рубля.

¹³ Пространная Русская Правда с комментариями и переводом на современный русский язык отдельных статей [Электронный ресурс] : URL : <http://xn--80aa2bkafhg.xn--p1ai/article.php?nid=3211> (дата обращения: 10.11.2016).

На этапе формирования русского централизованного государства в Московском княжестве, а потом в Русском централизованном государстве продолжала действовать Русская Правда, но в 1497 году был принят первый Судебник Русского централизованного государства, который основывался в основном на Русской правде, уставных грамотах и Псковской судной грамоте. По большей части в статьях Судебника содержались нормы уголовного права, уголовного процесса, регулировались вопросы судоустройства, но часть норм уделяется и вещным правам. Что касается определения форм владения недвижимостью (землями), то выделялись государственные земли, церковные земли, частные земли, особый статус придавался родовым недвижимым имуществам. Этот период характеризуется усилением государственного регулирования земельных отношений.¹⁴

Период сословно-представительной монархии (середина 16 в. - середина 17 в.) характеризуется процессом дальнейшего развития феодального землевладения, укрепления поместной системы. Основным сборником правовых норм тех времен стал документ, под названием Соборное уложение 1649 года, где большая часть статей была посвящена уголовному процессу и судопроизводству. В период разложения крепостнического строя и роста капиталистических отношений целью изменения правовых норм было дальнейшее укрепление феодально-крепостнического строя. Вместе с тем существовала необходимость учета интересов развивавшейся торговой и промышленной буржуазии. Нельзя не отметить, что важным моментом в укреплении прав на недвижимость было создание Петром I в 1719 году Палаты крепостных дел, а в 1721 году Вотчинной коллегии – регистрационные органы, ведавшие делами межевания и землевладения.

Более интенсивно гражданское право стало развиваться в первой половине 19 века, что в определенной степени объяснялось усилением темпов развития промышленности и торговли. Была проведена очередная после Соборного уложения 1649 года кодификация.

¹⁴ Беляев И.Д. История русского законодательства. СПб.: Изд-во Лань, 1999.

К 1835 году был разработан и введен в действие Свод законов. Существующее на тот момент времени гражданское законодательство было систематизировано в 10 томе Свода законов.

Большое внимание в Своде законов уделялось укреплению права собственности. Имущество разделялось на движимое и недвижимое, а также впервые было определено понятие права собственности, кроме того, право законного владения защищалось наряду с правом собственности. Регистрационные функции осуществляли нотариусы, все акты на недвижимость подлежали их удостоверению.

При Александре III был составлен Вотчинный устав (1892 год), регистрация недвижимости осуществлялась посредством внесения записи в вотчинные книги.

В выше представленном виде гражданское право просуществовало вплоть до Октябрьской революции 1917 года, до начала внедрения советской политики «военного коммунизма».

В результате национализации происходит сильное уменьшение сферы частной собственности граждан, государство же встает на защиту собственности граждан, которая основана на личном труде, но всячески притесняет собственников, эксплуатировавших труд других. Процесс кодификации права, включая и гражданское, начался после принятия Конституции СССР 1918 года. Перед принятием Гражданского кодекса РСФСР 1922 года был принят Декрет ВЦИК 22.05.1922 года «Об основных частных имущественных правах, признаваемых РСФСР, охраняемых ее законами и защищаемых судами РСФСР», регулирующий обширный круг гражданско-правовых отношений.¹⁵

ГК РСФСР стал первым в мире гражданским кодексом социалистического государства, он разграничил собственность на государственную, кооперативную, частную. Декретом II Всероссийского съезда Советов «О земле» ликвидировался институт частной собственности на землю, её недра, воды, леса,

¹⁵ Всероссийский центральный исполнительный комитет. Декрет от 22 мая 1922 года «Об основных частных имущественных правах, признаваемых РСФСР, охраняемых ее законами и защищаемых судами РСФСР» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

упразднялось так же деление имущества на движимое и недвижимое. Понятие «основные фонды» заменило понятие «недвижимость». Необходимости в государственной регистрации, как таковой не было. Предметом же частной собственности могли являться: торговые предприятия, демунципализированные строения, промышленные предприятия с числом рабочих не превышающим установленного законом количества, орудия производства, не запрещенные законом к продаже товары и другое имущество, не изъятое из частного оборота.

Очередной вехой в развитии права собственности в России стало принятие Конституции 1936 года, неофициальным названием которой стало «Сталинская Конституция» или «Конституция победившего социализма», где была определена экономическая основа СССР, которой являлись плановая социалистическая система хозяйства и социалистическая собственность на орудия и средства производства. В этой Конституции провозглашалась отмена частной собственности за исключением мелкого частного хозяйства единоличных крестьян и кустарей.

К 60-м годам действовавшее гражданское законодательство стало утрачивать свою актуальность. Ряд норм, принятых в начале 20-х годов, на практике не применялся. Поэтому 8 декабря 1961 г. Верховным советом СССР были утверждены «Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик», где Советское государство провозглашалось собственником всего государственного имущества, за отдельными предприятиями была закреплена только часть этого имущества, поступившего в их оперативное управление. Впервые в истории советского законодательства в Основах давалась классификация оснований возникновения гражданских прав и обязанностей и классификация форм защиты гражданских прав.

Принятие так называемой «Брежневской Конституции» - Конституции СССР 1977 г. стало следующим этапом в развитии права собственности, в ней закрепилось господство социалистической собственности и расширение ее формы. Личной собственности граждан признавались исключительно предметы быта, личного потребления, удобства и подсобного домашнего хозяйства, жи-

лой дом и трудовые сбережения.

В экономическую жизнь СССР понятие частной собственности начало возвращаться только к концу 80-х годов, что, прежде всего, было связано с необходимостью расширения прав предприятий и активизации частной инициативы граждан.

В принятом в 1990 году Законе «О собственности в СССР» а так же, последующих за этим изменениях Конституции содержался отказ от принципиальной позиции коммунистов в отношении общенародной государственной собственности на средства производства и приоритета государственной собственности.¹⁶

В законе «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990 г. закреплено деление собственности на: частную, государственную, муниципальную и собственность общественных объединений (организаций). Размер частной собственности стал ограничиваться только соображениями безопасности и международными обязательствами, предусматривается так же и ограниченное право частной собственности на землю. В этот же период происходит и восстановление разделения в гражданском праве имущества на категории «движимое» и «недвижимое».

В после перестроечный период начали создаваться основы правового регулирования новых отношений, появляется новое законодательство, а также происходит очередной этап кодификации Российского законодательства.

К примеру, 11 декабря 1993 года Президентом Российской Федерации был издан Указ «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость», предусматривающий создание системы регистрации и оформления прав на недвижимость.

21 октября 1994 года Государственной Думой принимается первая часть Гражданского кодекса РФ, содержащая общие положения о праве собственности, об обязательствах и т.д., в связи с чем утратила силу часть положений «Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик». С 1 января

¹⁶ Быков А.С. Становление и развитие института права собственности. М., 2008.

1995 года первая часть ГК РФ вступила в силу. Следующим этапом стало принятие 22 декабря 1995 года второй части Гражданского кодекса РФ, которая начала действовать с 1 марта 1996 года и 1 марта 1996 г. на территории РФ утратили силу «Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик»¹⁷.

В период с 31 января 1998 года до 01.01.2000 года на территории Российской Федерации происходит создание единой системы учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В 2004 году была сформирована Федеральная регистрационная служба. В 2008 году она была переименована в Федеральную службу государственной регистрации кадастра и картографии.

1.3 Основы правового регулирования права собственности на жилое помещение

Определение понятия «жилое помещение» закреплено в ст. 15, 16 Жилищного Кодекса РФ, согласно которым жилым признается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, к жилым помещениям относятся квартира и ее часть, комната, жилой дом и его часть.

Раскрытие правового регулирования собственности на жилые помещения следует начать с определения общего перечня актов Российской Федерации, являющихся источниками правового регулирования отношений в этой сфере. Во главе системы нормативных правовых актов стоит Конституция Российской Федерации - высший закон, утверждающий основные начала общественных отношений, воплощенных в конкретную правовую форму. В Конституции Российской Федерации провозглашены основные положения о праве собственности ст. 8, 9, 35, 36, 71, 72, 114, 130, 132.

По значимости следующими источниками правового регулирования рас-

¹⁷ Владимирский-Буданов М. Ф. Обзор истории русского права. М. : Издательский дом «Территория будущего», 2005.

смаатриваемых правоотношений, являются Гражданский кодекс Российской Федерации, где ст. 1, 18 в разделе II части I; Главе 30-32 Раздела IV части II устанавливается порядок правового регулирования отношений в сфере возникновения, приобретения, прекращения права собственности, права собственности на недвижимое имущество, права собственности на жилые помещения.

В Жилищном кодексе Российской Федерации, Семейном кодексе Российской Федерации, Земельном Кодексе Российской Федерации, Градостроительном Кодексе, Основах законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462–1, так же закреплён порядок возникновения и реализации права собственности на жилые помещения.

Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлен порядок регистрации прав собственности на недвижимое имущество.

Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (действующая редакция вступила в силу 01.01.2017 года); Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости» регулируют порядок возникновения и прекращения права собственности на жилые помещения при участии в долевом строительстве жилья и соответственно, приобретения жилых помещений в рассрочку, а также с использованием заемных средств.

Порядок отнесения недвижимого имущества к категории жилых помещений, порядок признания жилых помещений непригодными для проживания утверждён Постановлением правительства РФ № 47 от 28.01.2006 (ред. 02.08.2016) «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

2 ОТДЕЛЬНЫЕ ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

2.1 Приобретение права собственности на вновь созданные жилые помещения

Частной собственностью на жилые помещения признается собственность физических и юридических лиц. Согласно ст. 213 ГК РФ, к объектам частной собственности может относиться любое, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может им принадлежать. Количество и стоимость находящегося в собственности частных лиц имущества законом не ограничены, исключение составляют случаи законодательного ограничения в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, прав, здоровья и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (п. 2 ст. 1 ГК РФ). Понятие «собственник жилого помещения» применяется в отношении всех лиц, которые обладают правом собственности на жилое помещение.

В современном законодательстве не имеется специального перечня способов приобретения прав собственности именно на жилые помещения, эти отношения регулируются общими основаниями, закрепленными ст. 218 ГК РФ.

Из анализа действующих норм права можно составить такую классификацию возникновения прав собственности на жилые помещения: по способу приобретения право собственности можно классифицировать как, первоначальное – право собственности возникает впервые и производное – возникновение права собственности основано на праве прежнего собственника.

Понятие «первичное возникновение права» не содержится в нормах гражданского законодательства и нормативных актах о регистрации прав на недвижимое имущество, однако оно очень важно с практической точки зрения. Автор настоящей работы считает, большое значение имеет вопрос определения прав на объекты, на которые ранее не была закреплена собственность опреде-

ленных лиц, либо собственность на которые не исследовалась регистрирующими органами, поскольку права всех последующих собственников таких объектов будут зависеть от правильности решения данного вопроса.

Статьей 219 ГК РФ определено, что подлежащее государственной регистрации право собственности на здания, сооружения и иное вновь создаваемое недвижимое имущество, возникает с момента такой регистрации. До вступления в силу части первой ГК РФ, право собственности на вновь созданные объекты возникало с момента их создания независимо от какой-либо регистрации, первоустанавливавшими признавались документы, на основании которых возникли права собственника.

Регистрация права, возникшего до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не требуется, это право признается юридически действительным при отсутствии их государственной регистрации, запись о таких правах в реестр прав проводится по желанию их обладателей. В обязательном порядке оно регистрируется при совершении сделки с объектом недвижимости, переходе данного права, его ограничении (обременении). (ст. 69 Закона о государственной регистрации недвижимости)

Вопрос первичного возникновения прав можно рассмотреть с двух сторон. В одном случае к первичному возникновению прав можно отнести возникновение прав на вновь создаваемые объекты недвижимости. Во втором случае, для регистрирующего органа как первичное рассматривается любое обращение, если ранее не были заявлены права какого-либо лица на данный объект недвижимости.

При совершении сделок с объектами, на которые ранее не были зарегистрированы права (ранее возникшее право), значительно возрастает сложность правовой экспертизы, поскольку анализу подвергаются как основания возникновения права у первичного собственника, так и законность возникновения прав у последующих собственников, которых может быть весьма много (к примеру, подобный объект до момента обращения в регистрирующий орган мог

неоднократно продаваться).

В то же время, обязанность проверять наличие заявленных прав собственности на объект, как у первичного собственника, так и у последующих, за регистрирующим органом сохраняется в любом случае, регистрирующий орган проверяет законность возникновения прав на конкретное жилое помещение.

Теперь логично будет перейти к рассмотрению вопроса о регистрации прав на вновь созданные объекты недвижимости.

С юридической точки зрения строительство объекта считается завершенным в момент выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Объект считается вновь созданным с момента выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию либо с момента его приемки в эксплуатацию в установленном законодательством порядке до момента возникновения права на него у первичного правообладателя.

Вновь созданными признаются объекты, которые образовались в результате преобразования ранее существовавших, а также объекты нового строительства.

Не вызывает сомнений тот факт, что новым может быть признан только объект, образованный в результате существенного видоизменения существовавшего ранее. Признаки существенности изменений носят технический характер и соотносятся к сфере таких отраслей, как архитектура и строительство.

Согласно Градостроительному Кодексу РФ (п.13 ст.1) понятие «строительство» определяется как создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства). В п.14. ст. 1 ГрК РФ, понятие «реконструкция» раскрывается как «изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления ука-

занных элементов».

Вновь созданными можно признать два и более объекта недвижимости, образованные в результате раздела единого объекта, в результате выдела доли в натуре, в результате перепланировки помещений, изменения границ между помещениями. Государственная регистрация и государственный кадастровый учет осуществляются в отношении всех образуемых объектов одновременно. При этом право на единый исходный объект прекращается, о чем делается соответствующая запись в реестре.

В случае если объект недвижимости создается без использования конструктивных элементов ранее существовавших объектов недвижимости либо создается в результате реконструкции ранее существовавшего объекта, он признается вновь создаваемым.

Статус вновь созданных объектов могут иметь как здания, так и помещения.

В случае возведения нового здания и само здание и помещения в нем являются вновь созданными объектами недвижимости, право на которые может быть зарегистрировано и возникает с момента регистрации.

При принятии регистрирующим органом решения относительно регистрации прав на вновь создаваемое имущество, важным является вопрос об основаниях возникновения прав, регистрирующий орган определяет наличие, законность или отсутствие таких оснований.

В ст. 40 Закона «О государственной регистрации недвижимости» обозначено, «государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой

объект недвижимости. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами, не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства производится на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута». Одновременно с государственной регистрацией прав на такие объекты производится и постановка их на государственный кадастровый учет.

Подводя итог, отметим, что одним из основных условий законности создания объекта недвижимости является наличие права на земельный участок. Согласно пп. 2 п. 1 ст. 40 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) собственник земельного участка имеет право «возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов».

Следовательно, принадлежащее собственнику право возведения на своем участке объектов недвижимости может быть ограничено исключительно на основании закона. Если не запрещено строительство объектов недвижимости на данном земельном участке, то не требуется специального указания на возможность его использования для строительства в правоустанавливающем документе. Что, к примеру, и было установлено решением Туапсинского районного суда по делу №2-19-49/2016 от 13.12.2016 года по исковому заявлению гражданки к Администрации МО Туапсинский район о признании права на получение раз-

решения на строительство. Гражданке на праве собственности принадлежал земельный участок с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, по обращению в Управление архитектуры и градостроительства администрации МО Туапсинский район с заявлением о выдаче разрешения на строительства жилого дома, гражданке было отказано в связи с тем, что земельный участок находился в зоне затопления и подтопления. Однако суд установил, что при проведении соответствующих защитных мероприятий строительство жилого дома на земельном участке не может быть запрещено и собственник может осуществлять свои правомочия в соответствии с установленным видом разрешенного использования, а именно возводить индивидуальный жилой дом.¹⁸

В случае отсутствия прав на земельный участок объект, возведенный на нем, признается самовольной постройкой, и право собственности на этот объект не может быть зарегистрировано. Однако не является основанием признания законности вновь созданного объекта недвижимости наличие права пользования земельным участком.

Согласно ст. 222 ГК РФ для установления факта законности создания объекта нужно установить соответствие разрешенного использования данного участка и наличие необходимых разрешений, а также отсутствие существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил при возведении объекта.

При этом стоит отметить, что действовавшее ранее гражданское законодательство допускало признание права собственности граждан, но не юридических лиц на самовольно построенные объекты. В связи с этим судебная практика правомерно исходит из того, что в случае постройки такого объекта недвижимости до введения в действие ч. 1 ГК РФ и последующем включении его в состав приватизированного имущества, право собственности на такой объект не может быть оспорено на основании ст. 222 ГК РФ.

¹⁸ Решение Туапсинского районного суда. Дело №2-19-49/2016 от 13.12.2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Одновременно с государственной регистрацией прав в связи с созданием объекта недвижимости, образованием объекта недвижимости, образованием или прекращением существования части недвижимости в обязательном порядке осуществляется и государственный кадастровый учет этого объекта.

Еще один признак законно созданного нового объекта, согласно ст. 222 ГК РФ, - наличие необходимых разрешений на создание данного объекта. Такие разрешения являются разновидностью административных актов и являются обязательными как для собственников земельных участков и реконструируемых объектов, так и для лиц, которым участки или объекты предоставлены собственниками для строительства (реконструкции) на иных правах. В соответствии со ст. 209 ГК РФ, использование принадлежащих собственнику объектов недвижимости для создания новых объектов возможно, если это не противоречит закону или иным правовым актам, не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Статья 51 Градостроительного кодекса РФ определяет разрешение на строительство как документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных кодексом.

Очевидным является то, что разрешение должно быть получено до начала строительства и не может быть выдано по его окончанию, поскольку нельзя разрешить то, что уже произошло.

Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

Если, согласно действующему законодательству, необходимость в выдаче разрешения на строительство отсутствует, то для государственной регистрации права собственности и постановки на кадастровый учет объекта недвижи-

мости достаточно предъявления документов, содержащих описание объекта недвижимости и подтверждающих факт его создания и правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором располагается этот объект недвижимости. Это правило распространяется и на регистрацию права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

При наличии ранее уже зарегистрированного в установленном законом порядке права заявителя на этот земельный участок, представление правоустанавливающих документов на указанный земельный участок не требуется.

В обязательном порядке, помимо вышеуказанных документов, должен быть предоставлен кадастровый план земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.

В случае если право на указанный земельный участок уже зарегистрировано, предоставление кадастрового плана не требуется. Кроме того, не требуется кадастровый план, в случае если указанный земельный участок предназначен для ведения дачного хозяйства или садоводства, если земельный участок используется для строительства, реконструкции соответствующего создаваемого или созданного объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется в соответствии выдача разрешения на строительство, либо указанный земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства и представлены заключения соответствующих муниципальных органов или правления садоводческого или дачного некоммерческого объединения, подтверждающие, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка.

Следующим моментом, на котором стоит заострить внимание, является установка факта наличия самого объекта, его характеристик и отнесение его к

объектам недвижимости, а также установка факта завершения строительства (реконструкции) объекта. В случае непредставления доказательств завершения строительства, речь будет идти об объекте, не завершеном строительством, регистрация прав на который отличается существенной спецификой.

До 1 марта 2018 года действуют законом обусловленные правила, согласно которым только технический план объекта индивидуального жилищного строительства, в котором указываются все сведения об объекте и правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположены указанные объекты индивидуального жилищного строительства, являются документами-основаниями для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке). В этом случае обязательным приложением к техническому плану является декларация об объекте недвижимости, которая заполняется собственником.

Истребование дополнительных документов для государственной регистрации права собственности гражданина не допускается.

Из всего выше сказанного можно сделать вывод, что во всех случаях, когда отсутствует законом обусловленная необходимость в получении разрешения на строительство объекта, нет необходимости и в получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, достаточным будет наличие документов, подтверждающих существование объекта и прав заявителя на земельный участок для проведения государственной регистрации.

Формы разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждены Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19 февраля 2015 г. N 117/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на

ввод объекта в эксплуатацию".

Выдачу разрешений на строительство осуществляет уполномоченный на то орган местного самоуправления.

Разрешение же на ввод объекта в эксплуатацию является документом, удостоверяющим выполнение строительства либо реконструкции объекта в полном объеме и подтверждающим его соответствие проектной документации, соответствие действующим требованиям к строительству, техническим регламентам (ст. 55 ГрК РФ).

Стоит отдельно отметить, что момент юридического окончания строительства также определяется вышеуказанным документом. С этим ним, с одной стороны, связано прекращение существования объекта как незавершенного, а с другой стороны, этот момент означает завершение создания объекта, после которого участвовать в его создании невозможно.

Объект недвижимости, возведенный без соблюдения вышеуказанных правил, либо возведенный на земельном участке, не предназначенном для такого строительства признается, согласно ст. 222 ГК РФ, самовольной постройкой и подлежит сносу. Однако возможно признание права на самовольную постройку, оно осуществляется либо в судебном порядке за правообладателем земельного участка, где возведен данный объект, при этом судом устанавливается были ли допущены нарушения градостроительных норм и правил при застройке, не созданы ли условия угрозы жизни и здоровья граждан, а так же были ли приняты меры, направленные на получение разрешения на строительство. Например, решением Ивановского районного суда Амурской области по делу 2-1045/2015~М-1104/2015 по иску гражданки и администрации Ерковецкого сельсовета Ивановского района Амурской области и Администрации Ивановского района Амурской области о признании права собственности на самовольную постройку.

В ходе разбирательства было установлено, что гражданке на праве собственности принадлежит земельный участок, на котором был возведен жилой дом, где гражданка и ее супруг проживают с момента постройки дома, по-

сколькx данная постройка не противоречит закону и не нарушает права и законные интересы других лиц, суд вынес решение о признании права собственности на самовольную постройку.¹⁹

Если решается вопрос о признании права, то такое признание является основанием его возникновения. Однако в случае устранения признаков самовольной постройки, она превращается в обычный объект недвижимости, и нет нужды в особых процедурах признания права, поскольку регистрация права на такой объект должна осуществляться в порядке ст. 40 Закона «О государственной регистрации недвижимости».

Подводя итог всему выше сказанному можно отметить, что, в соответствии с действующим на сегодняшний день законодательством РФ, регистрация права собственности на созданный объект недвижимого имущества происходит на основании документов, подтверждающих факт его создания. Документом, подтверждающим этот факт является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Право собственности на объекты незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности на земельный участок, на котором возводится этот объект недвижимости, или подтверждающих право пользования им, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

2.2 Приобретение права собственности на жилое помещение на основании договоров

Гражданско-правовые сделки, направленные на отчуждение жилого помещения, заключенные на основании договоров купли-продажи, купли-продажи жилых помещений с использованием кредитных средств, мены (обмена), дарения, ренты относятся к производным (вторичным) способам приобретения права собственности граждан на жилые помещения.

¹⁹ Решение Ивановского районного суда Амурской области. Дело 2-1045/2015-М-1104/2015 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Вторичным способом является и приобретение права собственности в порядке наследования недвижимого имущества.²⁰

Понятие права собственности на жилое помещение, согласно ГК РФ включает в себя, возможность собственника осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (п. 1 ст. 288), а также по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (п. 2 ст. 209).

Распоряжаться своим жильем собственники могут посредством совершения гражданско-правовых сделок, к ним могут быть отнесены сделки, направленные на отчуждение жилого помещения, например купля-продажа, мена, дарение, завещание и т.п., а также сделки, направленные на передачу жилья в пользование - наем, аренда, безвозмездное пользование. Рассмотрим более подробно основные виды договоров.

Самым распространенной формой гражданско-правовых сделок с недвижимым имуществом является договор купли-продажи. Законом довольно детально закреплены определенные требования относительно формы договора. Договор купли-продажи должен быть заключен в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК) и содержащего соглашения по всем существенным условиям (п. 1 ст. 432 ГК). По общему правилу договоры, составленные в простой письменной форме, содержащие более одного листа, должны быть прошиты и скреплены подписями сторон, а для юридических лиц - и оттисками печати (при ее наличии). Несоблюдение формы догово-

²⁰ Гражданское право: в 2 ч. / под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. С. 357.

ра продажи недвижимости влечет его недействительность.

С введением в действие Закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним отменено обязательное нотариальное удостоверение договоров купли-продажи и мены гражданами жилых помещений, а так же договоров дарения, но по желанию сторон договор может быть нотариально удостоверен. Однако, согласно Закону «О государственной регистрации недвижимости» (ст.54) и Семейному кодексу РФ (п. 3 ст. 35, п. 2 ст. 38), с января 2016 года обязательным стало нотариальное удостоверение сделок по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности (долевой собственности) несовершеннолетнему, а с июля 2016 года обязательным стало нотариальное удостоверение сделок по отчуждению долей в праве общей собственности, при этом, не имеет значения, отчуждаются доли всех собственников или нет, отчуждаются одному лицу или нескольким.

Законом определены так же обязательные требования и к содержанию договора.

Согласно требованиям действующего законодательства, должны быть указаны и четко определены стороны договора.

Относительно физических лиц указываются: фамилия, имя, отчество (полностью, без сокращений); дата рождения; место проживания; наименование и реквизиты документов, устанавливающих личность (например, паспортные данные), а также страховой номер индивидуального лицевого счета.

Относительно юридических лиц указываются: организационно-правовая форма; полное наименование, место нахождения; реквизиты государственной регистрации юридического лица (дата и место регистрации, номер документа о регистрации); индивидуальный номер налогоплательщика.

При заключении договора, где стороной (сторонами) является индивидуальный предприниматель, действующий без образования юридического лица, указание реквизитов документа о регистрации предпринимателя без образования юридического лица не требуется, ввиду того, что согласно ст. 212 ГК РФ имущество может находиться в собственности граждан, юридических лиц, РФ,

субъектов РФ, муниципальных образований. Соответственно, договор будет заключен именно с физическим лицом, без учета его статуса индивидуального предпринимателя.

В случае, когда договор заключается представителями сторон, помимо данных сторон необходимо указывать данные о представителях и их полномочиях, в силу которых они действуют (данные доверенностей, документы законных представителей несовершеннолетних младше 14 лет и лиц, лишенных дееспособности).

Несовершеннолетние старше 14 лет и ограниченные в дееспособности граждане заключают и подписывают договор самостоятельно в присутствии и с согласия их законных представителей и попечителей, что может быть отражено в договоре или представлено в отдельных документах.

Возможно заключение договоров купли-продажи лицами, не являющимися собственниками недвижимости, но действующими от собственного имени (доверительные управляющие, конкурсные управляющие при банкротстве, специализированные организации на публичных торгах, комиссионеры и др.). Доверительный управляющий после своего имени (наименования) делает пометку: "Д.У." (ст. 1012 ГК).

Законодательством установлены и такие обязательные требования к договору купли-продажи, как предмет договора, т.е. указываются данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. (ст. 554 ГК) Объект недвижимости должен быть описан в соответствии с требованиями ст.21 Закона «О государственной регистрации недвижимости». Должны быть указаны: вид (название) объекта: здание, сооружение, жилой дом, садовый дом, дача, гараж, квартира, часть здания, нежилое помещение, часть дома, часть квартиры; адрес (местоположение); литеры или номера строений в случае нахождения нескольких объектов под одним почтовым адресом; этажность объекта; этаж и номера помещений на поэтажном плане;

площадь объекта, кроме того, если предметом договора является доля в праве общей собственности, то указываются размер доли в виде простой дроби и данные о целом объекте недвижимости. Здесь стоит отметить, что желательным является и указание кадастрового номера объекта недвижимости.

Согласно ст. 558 ГК РФ, существенным условием договора купли-продажи признается указание перечня лиц, которые в соответствии с законом сохраняют право пользования этим жилым помещением после приобретения его покупателем (несовершеннолетние, престарелые, лица, находящиеся под опекой и попечительством), необходима также ссылка и на их права пользования данным имуществом.

Так, например, Кировским районным судом города Омска по делу № 2-492/08 по иску гражданки о признании договора купли-продажи квартиры незаключенным было принято решение удовлетворить иск в связи с тем, что ответчики на момент заключения договора купли-продажи квартиры были осведомлены о праве пользования данным жилым помещением третьими лицами, однако сведения об этих лицах не были указаны в договоре.²¹

Еще одно существенное условие к содержанию договора купли-продажи жилой недвижимости, как возмездной сделки, это цена объекта и порядок оплаты.

Отдельные требования выдвигаются к договорам ипотеки и договорам купли-продажи недвижимости с использованием кредитных средств. Особые требования к таким договорам устанавливаются Законом от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости». Предметом ипотеки могут быть жилые дома, земельные участки, квартиры, комнаты, гаражи, дачи и т.д.

В случае, когда оплата цены объекта не произведена до подписания договора, а предусмотрен иной порядок оплаты, то указывается этот порядок и при регистрации права регистрируется ипотека в силу закона.

Согласно нормам закона, в договоре об ипотеке в обязательном порядке

²¹ Решение Кировского районного суда города Омска по делу № 2-492/08 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

указываются предмет ипотеки, его оценка, размер и срок исполнения обязательств, должно быть указано право, на основании которого имущество принадлежит собственнику, порядок передачи имущества, а так же размер и срок исполнения обязательств. Если ипотека возникает в силу закона, рекомендуется указать условия и порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Самым распространенным видом договора сегодняшний день является договор купли-продажи с использованием кредитных средств. Залогодержателем по такому договору становится кредитная организация, в обязательном порядке составляется закладная, ссылка на которую должна присутствовать в договоре.

Для жилой недвижимости обязательным является указание в договоре перечня лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после государственной регистрации права нового собственника.

Еще одной формой гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями является договор мены. Сразу стоит отметить, что в практике этот вид договора не имеет столь широкого распространения, мена в основном используется при сделках, совершаемых между лицами, связанными родством, или знакомыми в целях избежания уплаты налога на доходы физических лиц. Гражданским кодексом мена регулируется посредством установления определения понятия договора мены (п. 1 ст. 567); распространением на отношения сторон договора мены правил о купле-продаже, где каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (п. 2 ст. 567), а так же, установлен специальных правил о мене, обусловленных ее правовой природой.

К специальным правилам относятся:

- презюмирование равноценности обмениваемых товаров (п. 1 ст. 568);
- отнесение к договорам мены обмена неравноценными объектами (п. 2 ст. 568);
- установление одновременного перехода права собственности на обмениваемые товары после исполнения обеими сторонами обязательств по их пе-

редаче, если законом или договором не предусмотрено иное (ст. 570).

Ответ на вопрос определения цены обмениваемых объектов недвижимости является неоднозначным. С одной стороны, учитывая тот факт, что для договоров мены применяются правила договоров купли-продажи, цена является существенным условием. С другой стороны, в рассматриваемом случае, под ценой можно понимать стоимость каждого из встречных представлений, а мена товаров может не сопровождаться их денежной оценкой. Если стороны признают неравнозначной ценность обмениваемых объектов, то устанавливается доплата. Однако вряд ли при отсутствии стоимостной оценки обмениваемых объектов договор мены можно признать незаключенным ввиду недостижения сторонами соглашения по всем существенным условиям, так как договор мены по существу – обмен равноценными товарами. Поэтому представляется, что этот факт сам по себе не может быть основанием для отказа в регистрации сделки.

Характерным для договора мены является и то, что регистрация такого договора возможна только после исполнения сторонами договора встречных обязательств, таким образом для такой сделки, в отличие от купли-продажи составление акта приёма-передачи является обязательным (ст. 570 ГК РФ).

Еще одним важным моментом является момент возникновения права собственности на недвижимое имущество, полученное по договору мены: право одной стороны возникает с момента государственной регистрации прав на соответствующий объект в независимости от регистрации права второй стороны.

Договор дарения является довольно распространенной формой сделок. Главным признаком дарения является безвозмездность, по договору дарения одно лицо безвозмездно передает с собственностью другому лицу свое имущество. Общие правила договора купли-продажи применяются и к договорам дарения жилых помещений, с учетом особенностей по аналогии с договором купли-продажи жилой недвижимости. При заключении договора дарения законом запрещается наличие встречных обязательств дарителя к одаряемому (п. 1 ст. 572 ГК), кроме того запрещено совершать дар в пользу отдельных лиц (ст. 575

ГК РФ). Не допускается также дарение недвижимости от имени малолетних (до 14 лет) и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями. Заключение подобных сделок приведет к отказу их регистрации. Однако, на практике, при проведении правовой экспертизы, всвязи с тем, что социальный статус участников сделки не отражается в договоре, установить факт недопустимости определенной сделки весьма сложно.

Примером может служить недопустимость дарения квартиры муниципальному образованию в лице органа местного самоуправления в связи с ранее выданным орденом на муниципальное жилье большей площади, работникам организаций, оказывающих социальные услуги, работникам медицинских организаций. Так, например, в решении по делу № 2-239/2016, вынесенным Новохоперским районным судом Воронежской области на основании ст.ст.167,168, 575, ГК РФ, ст.ст. 56, 67, 68, 98, 103, 194-198 ГПК РФ был признан недействительным договор дарения квартиры, одаряемым по которому являлся сотрудник Бюджетного учреждения Воронежской области «Новохоперский комплексный центр социального обслуживания населения», ввиду того что даритель обслуживался указанным учреждением, в результате чего факт дарения квартиры работнику данного учреждения противоречит закону.²²

Могут быть признаны притворными (совершенными с целью прикрыть другую сделку) и широко распространенные сделки дарения жилья, содержащие условия о сохранении прав пользования дарителем этим жилым помещением. Так как здесь налицо наличие встречного обязательства одаряемого - предоставление дарителю права пользования жильем после его отчуждения. Согласно ГК РФ притворная сделка признается ничтожной (п. 1 ст. 572, п. 2 ст. 170).

При заключении договора дарения между членами семьи, проживающими в квартире, являющейся объектом дарения, условие о сохранении права проживания дарителя не может быть расценено как встречное обязательство,

²² Решение Новохоперского районного суда Воронежской области. Дело № 2-239/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

даритель сохраняет это право как член семьи нового собственника (ст. 292 ГК РФ). Однако тут стоит уточнить, что при последующей регистрации перехода права собственности на данный объект недвижимости уже к постороннему лицу, даритель, как член семьи собственника утрачивает право пользования данным объектом.

Виду того, что дарение является двусторонней сделкой, наличие воли и согласия двух сторон договора - дарителя (на передачу дара) и одаряемого (на принятие) обязательны.

Недопустимо заключение договора дарения, предусматривающего передачу дара после смерти дарителя (п. 3 ст. 572 ГК), также невозможна государственная регистрация права собственности одаряемого после смерти дарителя даже в случае нотариально удостоверенного договора. Одаряемому не может принадлежать имущество, переход права на которое не был зарегистрирован при жизни дарителя, данное имущество должно быть включено в наследственную массу скончавшегося дарителя. Напомним, что заявления о регистрации должны быть поданы обеими сторонами - дарителем и одаряемым.

При дарении недвижимости происходит регистрация права собственности одаряемого.

Заключение договора дарения недвижимости свидетельствует о принятии дара одаряемым. Для регистрации перехода права собственности представляются те же документы, что и при купле-продаже, кроме передаточного акта. Учитывая безвозмездный характер сделки, при дарении доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество не требуется соблюдение права преимущественной покупки и согласие остальных собственников на регистрацию (п. 2 ст. 246 ГК), а такой договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Необязательным является и процесс по предварительному выделению доли в натуре, обязателен этот процесс только в случае, когда доля дарителя не определена.

Для дарения через представителя законом предусматриваются особые требования, такой договор не может быть заключен на основании генеральной

доверенности, содержащей полномочия представителя на совершение разнообразных сделок с имуществом представляемого. В такой доверенности в обязательном порядке должны быть указаны предмет дарения и личность одаряемого, в противном случае она ничтожна (п. 5 ст. 576 ГК), все это направлено на пресечение криминальных действий по отчуждению имущества.

Отдельно стоит выделить возникновение права собственности на объект недвижимости у участника долевого строительства жилья. С одной стороны, в связи с тем, что первая запись о собственности на объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости – это запись о праве собственности участника долевого строительства, можно предположить, что у дольщика возникает первоначальное право собственности (первичное право). Однако если учесть тот факт, что сначала происходит регистрация права застройщика на здание, и с момента регистрации он становится собственником всех квартир и помещений, созданных с привлечением средств участников долевого строительства, так как эти объекты являются частью здания. Даже беря во внимание, что у участника долевого строительства при заключении договора долевого участия и возникает право залога земельного участка, на котором возводится многоквартирный дом, регистрация права дольщика происходит после застройщика. Кроме того, следуя ч.2. ст.13 Закона о долевом строительстве, застройщик становится собственником всех готовых квартир и помещений, если происходит регистрация права на объект незавершенного строительства. Следовательно, право собственности у участника долевого строительства можно классифицировать как вторичное право.

3 ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

3.1 Регистрация права собственности на жилое помещение

Государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, прекращения, перехода или ограничения прав на недвижимое имущество. Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним. Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, а именно ипотека, сервитут, доверительное управление, аренда, также подлежат государственной регистрации.

Органом, отвечающим государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставления сведений, является уполномоченный Правительством Российской Федерации Федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Система вещных прав современного законодательства связывает вид вещного права с объектом и субъектом права.

Можно выделить следующие три группы субъектов, вступающих в отношения по поводу недвижимого имущества:

- Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, города федерального значения;
- граждане, объединения людей, в том числе и иностранные граждане;
- юридические лица.

Коммерческие и некоммерческие организации, за исключением государственных и муниципальных предприятий, а также финансируемых собственником учреждений являются собственниками переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами) имущества, а также имущества, приобретенного ими по другим основаниям (п. 3 ст. 213 ГК). При этом

учредители этих юридических лиц теряют свое право собственности на такое имущество.

Что касается государственных и муниципальных предприятий, то они осуществляют владение имуществом на праве хозяйственного ведения, а не на праве собственности. Собственником этого имущества является Российская Федерация (федеральная собственность), ее субъект - республика, край, область, автономный округ, автономная область, города федерального значения (собственность субъекта Российской Федерации) или муниципальное образование (муниципальная собственность). Имущество, отнесенное к муниципальной собственности может принадлежать муниципальным предприятиям на праве владения, пользования и распоряжения. Имущество будет являться государственной (муниципальной) собственностью, находящейся в хозяйственном ведении в независимости от способа приобретения этой собственности (п. 3 ст. 213, п. 2 ст. 299 ГК).

Существует так же виды вещных прав, которые не подлежат государственной регистрации. К ним можно отнести право пользования жилым помещением проживающими в нем членами семьи собственника (п. 1 ст. 292 ГК). Согласно ст. 31 ЖК членами семьи собственника признаются супруг, дети и родители собственника, а в исключительных случаях членами семьи могут быть признаны и другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а также иные граждане, при вселении их собственником в качестве членов своей семьи. Законодательством предусматриваются иные способы защиты таких прав, отличные от государственной регистрации. Так, к примеру, исходя из смысла п. 2. ст. 292 ГК РФ и п.4 ст. 31 ЖК РФ, при прекращении семейных отношений, в случае отсутствия у бывшего члена семьи собственника оснований приобретения или пользования другим жилым помещением, а так же по другим весомым обстоятельствам, по решению суда бывшему члену семьи собственника на определенный срок может быть сохранено право пользования жилым помещением. Кроме того законодателем предусматривается с учетом фактических обстоятельств, по решению суда, сохранение права пользования жилым помеще-

ние за бывшим членом семьи собственника, включенным в ордер на его предоставление. Однако в настоящее время регистрация иных, помимо права собственности вещных прав на жилые помещения в виде записи в Единый реестр недвижимости законом не предусмотрена.

Если рассмотреть содержание вступившего в силу 01.01.2017 года Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и подзаконных актов (в том числе, инструкций и разъяснений) в части, затрагивающей содержание регистрационных действий, и выявить, что служит основанием государственной регистрации и что подлежит регистрации, то можно сделать вывод, что регистратор, при внесении записи о вещном праве в Государственный реестр, опирается в первую очередь на правоустанавливающие документы – договоры и иные аналогичные документы. Регистрации же, как юридически значимому действию, придается подтверждающая роль.

Раскроем более детально суть государственной регистрации прав собственности на жилые помещения. До 01 января 2017 года регистрация осуществлялась путем внесения записи о праве в ЕГРП. С 01 января 2017 года произошло объединение Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственного кадастра недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости, который представляет собой свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а так же иных, установленных законодательством сведений.

Согласно Закону «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесе-

ния в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. В состав сведений, включаемых в ЕГРН входят: сведения об объекте недвижимости; о лице, обладающим правом собственности или иным вещным правом; о наличии обременений (ипотека, сервитут и т.д.).

Государственная регистрация права и (или) государственный кадастровый учет осуществляются в определенном законом порядке, который включает в себя: прием заявления и прилагаемых к нему документов, проведение правовой экспертизы на предмет наличия законом обусловленных оснований для приостановки или отказа в регистрации, внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости, выдача документов после проведения государственной регистрации или кадастрового учета (ст. 29 Закона о регистрации недвижимости).

Единственным доказательством существования зарегистрированного права на жилое помещение является государственная регистрация, и оно может быть оспорено только в судебном порядке. Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости является датой государственной регистрации прав

Однако, при анализе момента возникновения вещных прав на недвижимость и момента государственной регистрации права, т.е. внесения записи в ЕГРН, можно увидеть, что законом допускаются определенные исключения из общего правила. Если, как уже было рассмотрено выше, момент возникновения права определяется государственной регистрацией, т.е. она имеет правоустанавливающее значение, то, в указанных далее случаях она имеет правоподтверждающее значение, т.е. подтверждает существование права.

Так, право собственности на имущество образованных при реорганизации юридических лиц считается возникшим с момента их государственной регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц, при этом основанием возникновения права является передаточный акт или разделительный

баланс (ст. 58 ГК).

Еще одним случаем, когда государственная регистрация права имеет правоподтверждающее значение, является регистрация права, установленного решением суда, при этом момент возникновения права определяется решением суда. Это закреплено статьей 58 Закона «О государственной регистрации недвижимости». В случае отсутствия указания в решении суда на момент возникновения права, права возникают, согласно действующему законодательству, с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости.

Можно предположить, в случае отсутствия прямого указания в судебном решении на момент возникновения права, оно возникнет с момента вступления решения в законную силу, однако стоит уточнить тот факт, что момент возникновения права на недвижимость утверждается материальными нормами гражданского права, а не процессуальными. Поэтому, хоть судебные решения и являются одним из оснований возникновения и регистрации гражданских прав, наряду со сделками, актами уполномоченных органов, свидетельствами о праве на наследство и правопреемством при реорганизации юридических лиц, тем не менее, в независимости от основания любое возникшее право должно быть зарегистрировано в определенном законом порядке. Право, признанное судом регистрируется на общих основаниях (п. 1 ст. 58 Закона о государственной регистрации недвижимости), т.е. по заявлению правообладателя, с приложением документа об оплате, технического плана объекта недвижимости и иных необходимых для регистрации документов. Иначе говоря, заинтересованное лицо должно обратиться в регистрирующий орган даже при наличии принятого в его пользу решения суда. Так, в ст. 268 ГПК указано, решение суда является основанием в отношении юридического факта, который должен быть зарегистрирован, тем не менее, оно не заменяет собой документы, выдаваемые регистрирующими органами.

Следующим примером может являться то, что согласно ст. 1152 ГК, в ходе принятия наследства, моментом возникновения права собственности на имущество, входящее в наследственную массу признается день открытия

наследства, независимо от его фактического принятия и момента государственной регистрации. При наличии двух и более наследников наследственное имущество со дня открытия наследства поступает в их общую долевую собственность (ст. 1164 ГК). Днем открытия наследства является день смерти наследодателя, а при объявлении его умершим - день вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим либо день смерти, указанный в решении суда (ст. 1114 ГК).

Существуют и законом предусмотренные случаи совпадения момента возникновения одного права в связи с регистрацией другого права.

Например, при возмездном приобретении имущества одним из супругов с момента регистрации его права, если правовой режим совместной собственности супругов не изменен брачным договором, одновременно и у другого супруга возникает право совместной собственности (ст. ст. 33, 34 СК).

Еще одним примером может служить государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество многоквартирного дома, одновременно с государственной регистрацией права собственности на квартиру (государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется) (п.5 ст.40 закона «О государственной регистрации недвижимости», ст. 290 ГК РФ).

Стоит уточнить и момент возникновения права собственности на жилые помещения членов жилищно-строительного кооператива, который, согласно п.4 ст. 218 ГК РФ, наступает с момента полного внесения паевого взноса за соответствующее жилое или нежилое помещения, т.е. не с момента государственной регистрации права, а в силу закона.

Еще одним моментом на который необходимо обратить внимание является то, что при проведении государственной регистрации обязательно учитывается правоспособность гражданина, т.е. способность иметь гражданские права, которая возникает с момента рождения гражданина и прекращается его смертью (ст. 17 ГК). Что подразумевает невозможность осуществления государственной регистрации права после смерти гражданина. После смерти пре-

кращаются все права, и становится невозможным приобретение новых прав. День смерти считается днем открытия наследства, в которое включаются приобретенные гражданином при жизни имущественные права. В случае если наследодателем было приобретено недвижимое имущество, но право собственности на него не было зарегистрировано при жизни, то оно не считается возникшим.

До недавнего времени документом, подтверждающим наличие зарегистрированного права на объект недвижимости являлось Свидетельство о государственной регистрации права, на сегодняшний день свидетельства регистрирующими органами не выдаются, наличие зарегистрированного права может быть подтверждено Выпиской из государственного реестра, форма выписки утверждена законом.

В Гражданском Кодексе, Жилищном Кодексе, в Законе «О государственной регистрации недвижимости» до сих пор не нашли отражения нормы, касающиеся прав пользования жилыми помещениями бывших членов семьи собственника, по настоящее время это право утрачивается одновременно с прекращением права собственности на жилое помещение (ч. 5 ст. 31 ЖК РФ). В пункте 2 ст. 292 ГК РФ установлено, что основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника является переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу, если иное не установлено законом.

Получается, что сделка по отчуждению жилого помещения может рассматриваться как один из вариантов "избавления" от бывшего члена семьи собственника. Механизм действия данной нормы на данный момент остается невыясненным. Непонятно, как это право будет прекращено: автоматически с момента регистрации перехода права собственности на жилое помещение другому лицу (с последующим принудительным снятием с регистрационного учета на основании договора об отчуждении) либо в судебном порядке.

3.2 Проблемы регистрации прав на недвижимое имущество (жилые помещения)

В ходе анализа ныне действующего законодательства, правовых актов, а так же актов, действие которых уже отменено и анализа практики, связанной с оформлением прав на недвижимое имущество, в том числе на жилые помещения, можно выявить как положительную тенденцию развития гражданского законодательства в этой сфере, так и некоторые несовершенства, и пробелы действующего законодательства.

Как уже упоминалось в данной работе, понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в России в его современном виде было первоначально обозначено частью первой Гражданского кодекса Российской Федерации. Ввиду того, что в ГК РФ, относительно государственной регистрации прав на недвижимость, утверждались в основном общие правила, возникла необходимость уточнения и расширения норм законодательства, затрагивающего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что нашло отражение в принятом Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Нормами, действовавшими на тот момент, предусматривались государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом, при совершении которых происходило возникновение, изменение либо прекращение прав на недвижимое имущество, и непосредственно регистрация прав на недвижимое имущество.

В связи с таким установленным порядком, при проведении сделок с недвижимостью (купля-продажа, мена, дарение) приходилось проводить двойную регистрацию, регистрацию договора и регистрацию права, сроки такой регистрации были довольно большие (30 дней). С учетом изменения экономических обстоятельств, потребностью оптимизации контроля государства за оборотом недвижимости, а также в целях защиты имущественных прав участников гражданского оборота, возникла необходимость отказа от системы двойной регистрации. Такой оптимизацией явились нормы, сформулированные в проекте части первой ГК РФ, нашедшие свое подтверждение в Федеральном законе от 30.12.2012 г. «О внесении изменений в главу 1,2, 3 и 4 части первой Граждан-

ского кодекса Российской Федерации» № 302-ФЗ (далее ФЗ от 30.12.2012 г.) ФЗ от 30.12.2012 г., вступивший в силу с 01.03.2013 г., содержит новую статью 8.1 «Государственная регистрация прав на имущество». Но, согласно п. 10 указанной выше статьи данные правила применяются в тех случаях, когда ГК РФ не предусмотрено иного, что подразумевает законодательную возможность при необходимости закрепить правила о государственной регистрации сделок. Были внесены изменения, согласно которым с момента вступления в силу вышеуказанного Федерального закона, т.е. с 01.03.2013 года сделки с недвижимым имуществом по договорам купли-продажи жилых помещений, договорам продажи предприятия, договорам дарения недвижимости, договорам ренты, договорам аренды перестали подлежать государственной регистрации, регистрироваться стали только права на недвижимость, возникающие в результате таких сделок.

В новой редакции ГК РФ (ст. 8.1) закрепились и такие фундаментальные принципы государственной регистрации, как проверка законности оснований регистрации, публичность и достоверность сведений, содержащихся в Едином государственном реестре. Укреплению данного принципа способствовали и вошедшие в ГК РФ нормы, презумирующие зарегистрированное в реестре право собственника жилого помещения, т.е. права собственности лица, которое зарегистрировано в реестре может быть оспорено только в судебном порядке.

Стоит отметить, что целью внедрения системы государственной регистрации было, в том числе и придание предельной открытости правам на недвижимое имущество, а также информации об этих правах. Вопрос о пределах придания гласности информации о зарегистрированных правах и на сегодняшний день остается невыясненным. Общеизвестный факт, что рынок недвижимости в том числе и жилой характеризуется довольно высокой криминализированностью, а информация о зарегистрированных правах на конкретный объект недвижимости может быть предоставлена по запросу любому лицу, теоретически она может быть использована во вред собственникам этого объекта.

Общий план и принципы развития системы государственной регистрации

прав были отражены в Постановлении Правительства РФ от 09.04.2001 года №273 «Об утверждении федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в их число вошли:

- стимулирование развития рынка недвижимости в Российской Федерации, создание эффективных механизмов государственного регулирования этого рынка;

- защита конституционных прав собственников и обладателей иных прав на объекты недвижимости;

- повышение эффективности экономической деятельности участников гражданского оборота на рынке недвижимости;

- возможность предоставления достоверной информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество любому заинтересованному лицу;

- привлечение дополнительных инвестиций в российскую экономику;

- упорядочение системы сбора налогов, связанных с объектами недвижимого имущества и их обладателями;

- увеличение уровня безопасности сделок для участников рынка недвижимости.

Одним из направлений этой программы явилось формирование единой информационной системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и последующим ее внедрением в иные информационные системы, связанные с объектами недвижимого имущества и их правообладателями к настоящему моменту активно реализуется. В частности с 01.01.2017 года сформирован Единый государственный реестр недвижимости, который представляет собой свод достоверных сведений в текстовой и графической форме и можно сказать, что он объединил Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственный кадастр недвижимости.

В указанной выше федеральной программе учтены разработка и принятие нормативных правовых актов, затрагивающих государственную регистрацию

прав на недвижимое имущество и сделок с ним, направленных на совершенствование действующей нормативной правовой базы по данному вопросу, что так же активно реализуется в настоящее время.

На данный момент Росреестр и подведомственные ему органы сформированы и успешно функционируют, возможны одновременная подача заявлений о регистрации прав, постановке на кадастровый учет, существенно сокращены сроки государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сроки проведения государственного кадастрового учета, определена возможность одновременной подачи заявлений на постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию права.

До 01 января 2017 года в России вопросы, касающиеся регистрации недвижимости имели фактически двойное регулирование. Постановка недвижимого имущества на государственный кадастровый учет регламентировалась Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а государственная регистрация прав на недвижимость и обременений осуществлялась в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Соответственно, для того, чтобы зарегистрировать право собственности на вновь созданный, преобразованный объект недвижимости, земельный участок или дом, подлежащий кадастровому учету, заявители должны были сформировать два пакета документов, обратиться в две разные организации – кадастровую палату и территориальный орган Росреестра, последовательно принимать участие в двух довольно затянутых во времени процедурах. При этом нельзя было осуществить государственную регистрацию права на объект недвижимости, если он не стоял на кадастровом учете, одновременная подача заявлений на постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию права была невозможна.

Кроме того, Росреестру приходилось поддерживать одновременно два государственных информационных ресурса, содержащих информацию об объектах недвижимости: Единый государственный реестр прав на недвижимое

имущество и сделок с ним и Государственный кадастр недвижимости, причем внесенные в них сведения зачастую не совпадали. И, ввиду невозможности в полном объеме распоряжаться своим недвижимым имуществом, до внесения необходимых изменений, заявителям приходилось проходить процедуру довольно длительного сбора необходимых документов.

Новым законом о регистрации был минимизирован и упрощен алгоритм действий по оформлению недвижимости, теперь от кадастрового учета до получения документов, подтверждающих право собственности, он происходит в рамках единой учетно-регистрационной процедуры.

Все сведения об объектах недвижимости, содержащиеся в двух информационных ресурсах аккумулированы в Едином государственном реестре недвижимости. Ведение реестра будет осуществляться исключительно в электронном виде, а сведения, однажды в него попавшие, нельзя будет удалить или изъять (ч. 3, ч.6 ст. 7 Закона о государственной регистрации недвижимости). Можно сказать, что реестру одновременно отведена и роль архива. Создание единого государственного информационного ресурса должно обеспечить снижение рисков операций на рынке недвижимости, минимизировать бумажный документооборот и осуществить перевод государственных услуг преимущественно в электронный вид, хотя у автора работы этот перевод вызывает некоторые опасения. Беря во внимание тот факт, что при наличии технических ошибок, традиционно приоритет отдавался бумажным носителям – достоверным признается то, что написано на бумаге, к примеру, в случае наличия технических ошибок в записях реестра по вине государственного регистратора, или вине должностного лица, принявшего заявление на государственную регистрацию, при отсутствии бумажного носителя информации будет довольно усложнена процедура установления точных сведений и исправления таких технических ошибок.

Хотя, все выше указанные мероприятия создали условия для сокращения сроков регистрации прав. Так, если до 31 декабря 2014 года на регистрацию и постановку недвижимости на кадастровый учет отводилось по 18 календарных

дней, в случае подачи документов через МФЦ - на два дня больше, а 01.01.2017 года регистрация прав и кадастровый учет занимали по 10 рабочих дней соответственно (12 рабочих дней – при подаче документов через МФЦ), причем, если объект недвижимости не был ранее учтен, то сначала происходила 10-ти дневная процедура постановки на кадастровый учет, а потом 10-ти дневная процедура государственной регистрации права. То, согласно новым правилам с 1 января 2017 года регистрация прав занимает семь рабочих дней (девять – при подаче документов через МФЦ), постановка на кадастровый учет – пять рабочих дней (семь – при подаче документов через МФЦ). А при одновременной регистрации прав и постановке на кадастровый учет – 10 рабочих дней (12 рабочих дней – через МФЦ) (п. 1-5 ч. 1 ст. 16 закона о регистрации недвижимости). В случае проведения регистрации на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство или свидетельства на долю в общем имуществе супругов, срок регистрации оставит три рабочих дня. Когда подача документов происходит в электронной форме срок так же остался неизменным и составил один рабочий день. Эти меры должны поспособствовать оптимизации контроля государства за рынком недвижимости. Хотя некоторые из них еще не пользуются широким распространением, так для подачи заявлений в электронной форме, заявитель должен владеть усиленной квалифицированной электронной подписью, на сегодняшний день их обладателями являются преимущественно юридические лица.

Далее хотелось бы остановиться на введенной относительно недавно процедуре подачи документов на регистрацию прав собственности на недвижимое имущество через многофункциональные центры. Данная процедура имеет свои положительные и отрицательные стороны. К положительным в первую очередь можно отнести уменьшение нагрузки на регистрирующие органы в плане приема от участников гражданского оборота заявлений на государственную регистрацию прав и как следствие снижение очередей и повышение эффективности работы выше указанных органов. Однако существенным минусом является отсутствие необходимой квалификации сотрудников мно-

гофункциональных центров в сфере оформления прав на недвижимое имущество, а так же отсутствие в таких центрах информационной системы, позволяющей оперативно определить и установить наличие или отсутствие на конкретный объект недвижимости поданных ранее заявлений о государственной регистрации перехода права, существующих правопритязаний, обременений и ограничений в отношении объекта недвижимости. Все это предоставляет широкие возможности для деятельности недобросовестных и преступных лиц.

Законодателем продолжена начатая еще в 2014 году реформа защиты прав участников гражданского оборота, путем решения определенных довольно актуальных проблем при помощи института нотариального удостоверения.

Так, Федеральным законом от 29.12.2015 №391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» было введено обязательное нотариальное удостоверение сделок по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу, сделок по продаже земельной доли; сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки; сделок, направленных на отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным; соглашений о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака.

В новом законе максимально уточнен перечень обстоятельств, при которых государственный регистратор принимает решение о приостановке регистрации прав и постановки объекта на кадастровый учет. Приостановка регистрационных действий предусмотрена по 55 основаниям, к ним относятся: отсутствие у заявителя прав на объект недвижимости; противоречие заявленных прав и прав, которые уже зарегистрированы в едином реестре недвижимости; затягивание сроков при предоставлении документов Росреестру другими ведомствами; решение суда о недействительности сделки, которая является основанием для регистрации права, и т. д. (ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации).

В отличие от ранее действовавших сроков приостановки оформления

прав и осуществления кадастрового учета (1 месяц), новым законом продлен срок устранения препятствий по инициативе заявителя, но не более чем на три месяца за исключением ряда ситуаций. В случае задержек при предоставлении необходимых документов Росреестру другими ведомствами, регистрационные действия могут быть приостановлены на срок до одного месяца. При поступлении в Росреестр документов по сделке, в случае подачи документов на последующую сделку с этим же объектом, последняя приостанавливается до окончания регистрационных действий по предыдущей. Препятствием для регистрации до вынесения решения суда, станет и спор в отношении прав на недвижимое имущество, являющегося предметом ипотеки, или в отношении обращения взыскания на такое имущество и т. д. (ч. 2-5 ст. 26 закона о регистрации недвижимости). Согласно ст. 27 Закона «О государственной регистрации недвижимости», при неустранении обстоятельств, препятствующих регистрации в установленный законом срок, государственный регистратор примет решение об отказе в осуществлении кадастрового учета или регистрации прав. В новой редакции так же уточнено, что по инициативе заявителя приостановление возможно только один раз.

Кроме того, за правообладателями сохраняется возможность запрета на совершение регистрационных действий относительно принадлежащей им недвижимости без их личного участия. Отметим, что и раньше владелец имущества мог подать в Росреестр соответствующее заявление, о чем в едином реестре недвижимости вносится специальная отметка. Это направлено на запрет действий в отношении недвижимого имущества против воли ее владельца. В случае совершения такой попытки злоумышленниками, регистратор оставляет заявление о совершении регистрационных действий без удовлетворения.

Новый закон о регистрации содержит схожие правила, уточняя их, например путем установления максимального срока для внесения записи о невозможности совершения регистрационных действий – пять рабочих дней со дня поступления заявления (ст. 36 Закона о регистрации). Но, панацеей такой запрет назвать нельзя. Так, эта норма, врятли сможет защитить собственников

жилой недвижимости в ситуации, когда мошенники с целью хищения недвижимости завладевают паспортами или получают другие паспорта на имя владельцев.

В предшествующей версии закона присутствовала и норма, наделяющая уже утратившего право собственника возможностью подать заявление о внесении в единый реестр недвижимости отметки о наличии возражений в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости. При этом ставится под сомнение добросовестность очередного приобретателя такого имущества, что при наступлении определенных обстоятельств, может повлечь изъятие у него приобретенной недвижимости в судебном порядке. К тому же, в случае незаконного лишения имущества владелец наделяется возможностью принятия оперативных мер для защиты своего права, что лишает мошенников возможности перепродажи недвижимости, в случае если потенциальный покупатель узнает о такой записи.

В новом законе происходит уточнение некоторых норм, присутствовавших в предыдущей версии. Например, закон описывает условия для получения однократной компенсации за утрату права собственности правообладателем на единственно пригодное для постоянного проживания жилое помещение, в случае невозможности по не зависящим от него причинам истребования от добросовестного приобретателя, а также при истребовании единственно пригодного для постоянного проживания жилого помещения у физического лица – добросовестного приобретателя. Финансирование этой выплаты будет производиться из федерального бюджета и составит не более 1 млн. рублей.

Однако эта норма начнет действовать только с 1 января 2020 года, в связи с чем возникает вопрос о прекращении практики компенсационных выплат в первые три года действия нового закона. В то же время, очевидно, что устанавливая довольно скромный размер компенсации, законодатель побуждает граждан совершать сделки с недвижимостью в нотариальном порядке.

Уточнена ответственность должностных лиц государственные регистраторы прав будут обязаны возмещать убытки, причиненные своими незаконны-

ми действиями территориальному органу Росреестра, а в случае причинения умышленного вреда, обязаны будут возмещать убытки в полном объеме (в том числе упущенную выгоду). Наказание предусмотрено и за необоснованный отказ, и за приостановление регистрации, а также уклонение от выполнения обязанностей (ч. 2-3 ст. 67 нового закона о регистрации). Недостатком является то, что законом не обозначен предел такого возмещения и его порядок.

С учетом того, что в наше время законодательство претерпевает серьезные изменения, можно было бы предположить, что закон должен был не просто объединить реестры и, в какой-то мере, упростить процедуру доступа к ним, но и в корне изменить подход к регистрации недвижимости, а также решить хотя бы некоторые из существующих проблем в этой сфере. Одной из самых актуальных проблем на сегодняшний день является недостаточность достоверности данных единого реестра недвижимости, которая имеет влияние, в первую очередь, на исчисление налогов на имущество.

Еще один важный вопрос связан с так называемой «проверкой юридической чистоты» сделки. Известно, что на данный момент отменены свидетельства о государственной регистрации права собственности, как документы подтверждающие факт этой регистрации, их место заняли выписки из государственного реестра, где так же указывается информация о правообладателях, дате внесения записи о правах на жилое имущество, номер регистрационной записи, а также наличие арестов, обременений и пр. правопритязаний. Стоит отметить, что информация, содержащаяся в выписке из реестра действительна на день ее выдачи. Конечно, актуальную информацию можно получить, подав заявление на выдачу выписки из реестра в любой момент при необходимости, но срок выдачи такой выписки, согласно действующему законодательству составляет 3 дня, а изменения в реестр вносятся и технически обрабатываются в сроки от 5 дней. В связи с чем могут возникать такие ситуации, где продавец, преследующий мошеннические цели, может воспользоваться этим временным разрывом и, подав заявление о переходе права собственности на жилое помещение к одному покупателю, в течение этого срока неоднократно подавать заявления на

переход права собственности и к другим покупателям. Такой же момент может возникнуть и при залоге недвижимости, например при получении кредита, в кредитных организациях под залог жилого имущества, недобросовестный продавец может одновременно подать заявление на регистрацию залога и заявление на регистрацию перехода права собственности к другому лицу.

Поэтому, автор работы считает необходимым максимальное сокращение сроков выдачи выписки из реестра, а именно выдачу такой выписки в день подачи заявления на ее получение.

Кроме того, следовало бы расширить и доступ нотариусов к данным единого реестра недвижимости. Так, учитывая перевод всех данных о недвижимости в электронный вид, логичным шагом было бы предоставление нотариусам оперативного доступа ко всем данным единого реестра недвижимости с целью проверки достоверности сведений при заверении сделки, что могло бы способствовать повышению точности сведений, содержащихся в нем, а также защищенности сторон сделок с недвижимостью. На данный момент, беря во внимание все вступившие в силу изменения законодательства, не совсем обоснована, по мнению автора этой работы, функция нотариуса. И каким образом изменения законодательства в отношении нотариального удостоверения сделок с недвижимостью могут способствовать увеличению безопасности сделок, тоже не совсем понятно.

Ведь, даже учитывая тот факт, что нотариус, в отличие от государственного регистратора, удостоверяя сделку, работает не только с документами, но и с людьми, имеет возможность удостоверить личность и дееспособность каждого участника, тем не менее, что касается самого объекта недвижимости, нотариус имеет возможность проверить законность только последней сделки и не уделяет внимание истории объекта недвижимости. Возможно, стоит так же наделить нотариусов полномочиями на официальные запросы в органы, осуществляющие регистрацию граждан по месту жительства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

С развитием общества, информационных технологий, укреплением экономического благосостояния населения, вопросы о приобретении прав на недвижимое имущество и в частности на жилые помещения, о государственных гарантиях безопасности сделок являются одними из самых важных на сегодняшний день.

В настоящее время отношения в сфере возникновения, изменения и прекращения права собственности на жилые помещения регулируются Гражданским и Жилищным кодексами РФ, а также принятыми в соответствии с ними нормативно-правовыми актами.

Жилое помещение как вид недвижимого имущества – особый, обладающий рядом специфических признаков объект гражданских прав. К таким признакам можно отнести неразрывность связи с землей; повышенная ценность; особый, законодательно закрепленный порядок приобретения права собственности; специфический порядок охраны и реализации права собственности и иных вещных прав.

Под правом собственности на жилое помещение следует понимать систему правовых норм, регулирующих права субъектов в отношении владения, пользования и распоряжения жилым помещением, которые возникают на определенных законом основаниях.

Право собственности на жилые помещения, помимо общих характеристик, присущих праву собственности на недвижимое имущество в целом (обязательная государственная регистрация и т.д.), имеет и ряд особенностей, таких, как целевое использование жилого помещения (т.е. для проживания граждан); право членов семьи собственника на пользование жилым помещением; возможность сохранения права пользования жилым помещением за бывшими членами семьи собственника; возможность утраты права собственности на жилое помещение, в случае систематического нарушения собственником прав и

интересов соседей или бесхозяйственного обращения с жилым помещением, кроме того жилое помещение может быть признано непригодным для проживания граждан. Порядок признания жилого помещения непригодным устанавливается Правительством РФ.

Еще одной особенностью является то, что при возникновении права собственности на квартиру в многоквартирном жилом доме у собственника одновременно возникает право на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

В ходе анализа ныне действующего законодательства, правовых актов, а так же актов, действие которых уже отменено и анализа практики, связанной с оформлением прав на жилые помещения, можно выявить как положительную тенденцию развития гражданского и жилищного законодательства в этой сфере, так и некоторые несовершенства и пробелы действующего законодательства.

Ввиду того, что в настоящее время активно развивается институт частной собственности на жилые помещения, разработка законодательства на современном этапе развития особа важна.

В связи с развитием рыночных отношений, изменением потребностей, требований общества к жилым помещениям, появлением относительно новых для российского рынка недвижимости способам приобретения жилых помещений (ипотека, материнский капитал и т.д.), а также в целях удешевления стоимости строительства, а как следствие и снижения цены на жилые помещения, в последнее время на рынке недвижимости стали появляться новые виды жилых помещений. Классификация таких видов жилья до настоящего времени законодательно никак не закреплена, в связи с чем, зачастую в правоприменительной практике возникают трудности при оформлении прав собственности на такие помещения в связи с отсутствием критерия отнесения подобных помещений к жилым. К подобным помещениям можно отнести, например, квартиры-студии – жилое помещение, в котором отсутствует привычное деление на изолированные комнаты и кухню, которое представляет собой единое простран-

СТВО.

Таким образом, автор работы предлагает расширить классификацию жилых помещений, приведенную в ст. 16 Жилищного кодекса следующей формулировкой: «К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната;
- 4) квартира-студия».

Кроме того, остается законодательно неурегулированным вопрос, касающийся прав бывших членов семьи собственника жилого помещения при его отчуждении. Автор настоящей работы считает, что существует необходимость введения государственной регистрации соответствующих прав и обременений. Так, к примеру, при отсутствии у бывшего члена семьи собственника оснований и возможности приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, целесообразным было бы предоставление законного права бывшего члена семьи собственника на договорное установление права владения и пользование таким помещением на безвозмездной основе. При наличии у бывшего члена семьи собственника в собственности другого жилого помещения, закрепить за ним право на коммерческий наем.

Частично неурегулированным остается и правовое положение сторон возмездных сделок, направленных на возникновение и прекращение права собственности на жилые помещения по отношению друг к другу и по отношению к третьим лицам. Так, согласно из п.2 ст. 551 ГК РФ, исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Получается, что с момента фактической передачи жилой недвижимости продавцом покупателю и до момента государственной регистрации права собственности покупателю, и покупатель и продавец признаются собственниками жилья, покупатель – собственник в отношениях с продавцом, а продавец – в отношениях с третьими лицами. Покупатель становится собствен-

ником в отношениях с третьими лицами только после государственной регистрации права, а не в момент фактического исполнения сделки. Исходя из выше сказанного, видится актуальным дополнение указанной нормы следующей формулировкой: «стороны договора не вправе распоряжаться жилым помещением в случае фактической передачи и полной оплаты его покупателем, но при отсутствии государственной регистрации права собственности приобретателя».

Еще одним моментом, на котором хотелось бы заострить внимание, является то, что согласно ст. 62 Закона о государственной регистрации недвижимости, выписка из ЕГРН, отражающая описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, ограничения и обременения и прочие данные, содержит сведения ЕГРН, являющиеся актуальными только на момент их предоставления из реестра. В связи с этим автор настоящей работы в целях оптимизации и увеличения правовой защищенности участников правоотношений в сфере оборота жилой недвижимости предлагает сократить сроки предоставления выписки из ЕГРН, указанные в п. 9 ст. 62 Закона о государственной регистрации недвижимости до одного рабочего дня со дня получения органом регистрации прав запроса о предоставлении сведений.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I 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) // Российская газета. – 1993. – № 248.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (принят Гос. Думой 23 апреля 1994 года, с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.01.2017 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 22. – Ст. 2457.

3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.01.2017 г) // Российская газета. – 1996. – 06-10 февр.

4 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1 (Ч. 1). - Ст. 15.

5 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. - 2001. – 30 окт.

6 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. – 2004. – 30 дек.

7 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями (внесенными внесенными Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ)) // Российская газета. – 2015. – 07 июля.

9 Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. – 1997. – 22 июля.

10 Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. – 1998. – 18 июля.

11 Федеральный закон №214-ФЗ, принят 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (по состоянию на 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – №1 (часть 1). – Ст. 40.

12 Указ Президента РФ № 314 от 9 марта 2004 года «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» // Собрание законодательства РФ. – 2004. – №11. – Ст. 945.

13 Постановление правительства РФ № 47 от 28.01.2006 (ред. 02.08.2016) «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства РФ. – 2006. № 6. Ст. 702; Российская газета. – 2006. 10 февр.

14 Приказ Министерства экономического развития РФ от 23 декабря 2015 г. № 968 "Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости" // Российская газета. Федеральный выпуск. – 2016. – 8 апр.

II Специальная литература

15 Агафонова, Н. Н. Гражданское право : учебник : в 3 т. / Н. Н. Агафонова; отв. ред. В. П. Мозолин. - Изд. 2-е, перераб. и доп. – М. : Проспект, 2015.

16 Алексеев, В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В. А. Алексеев. - М. : Волтерс Клувер, 2007.

17 Алексеев, С. С. Гражданское право : учебник / С. С. Алексеев, Б. М. Гонгалло, Д. В. Мур; под общ. ред. чл.-корр. РАН С. С. Алексеева. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Проспект; Екатеринбург; Институт частного права, 2009. -

528 с.

18 Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Н. Асаул, С. С. Иванов, М. К. Старовойтов. - 3-е изд., исправл. - СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. - 304 с.

19 Астапова, Т. Ю. Жилищное право Российской Федерации : учебник / Т. Ю. Астапова, В. А. Баранов, В. В. Гуцин. – М.: НОРМА, 2009. – 352 с.

20 Астапова, Е. В. Новеллы законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Е. В. Астапова, А. И. Вакула // Юристъ-Правоведъ. - 2016. - № 3 (76). - С. 110-114.

21 Ахметьянова, З. А. Вещное право: учебник / З. А. Ахметьянова. – М.: Статут, 2011. – 360 с.

22 Бабушкин, В. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним : монография / В. С. Бабушкин, И. А. Полянский. – М. : Белоцеркович Денис Валерьевич, 2016. - 271 с.

23 Белоконов, А.В. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество / А. В. Белоконов, В. О. Лига // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. - 2015. - № 3 (38). - С. 127-132.

24 Беляев, И. Д. История русского законодательства / И. Д. Беляев. - Печаталось по изданию 1879 г. - СПб. : Изд-во Лань, 1999.

25 Бирюков, Б. М. Полный юридический справочник владельца квартиры, агента по недвижимости, покупателя жилья / Б. М. Бирюков. - М. : Питер, 2011. - 400 с.

26 Быков, А.С. Становление и развитие института права собственности / А. С. Быков. – М. : 2008, - 28 с.

27 Владимирский-Буданов, М. Ф. Обзор истории русского права / М. Ф. Владимирский-Буданов. - М.: Издательский дом «Территория будущего», 2005. — 800 с.

28 Всероссийский центральный исполнительный комитет. Декрет от 22 мая 1922 года «Об основных частных имущественных правах, признаваемых

РСФСР, охраняемых ее законами и защищаемых судами РСФСР» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

29 Гражданское право: в 2 ч. / под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2012. - 543 с.

30 Гражданское право: в 4 т.: учеб. для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / И. А. Зенин [и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Волтерс Клувер, 2008. - 496 с.

31 Гусев, А. П. Ипотечное жилищное кредитование: жилье займы / А. П. Гусев. - Ростов-на-Дону: Феникс, 2012. – 94 с.

32 Жилищное право : учебник / под редакцией профессора П. М. Филиппова, профессора А. О. Иншаковой, профессора А. И. Гончарова. – М. : ИД «Юриспруденция», 2016. – 528 с.

33 Жилищное право : учебник / под общ. ред. Р. А. Курбанова, В. В. Богданова. – М. : Проспект, 2016. – 176 с.

34 Киндеева, Е. А. Недвижимость. Права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав / Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2012. - 806 с.

35 Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник для магистров / И. Л. Корнеева. - М. : Издательство Юрайт, 2015. - 457 с.

36 Крашениников, П. В. Жилищное право / П. В. Крашениников. - 9-е изд., перераб. и доп. - М. : Статут, 2016. – 384 с.

37 Маховикова, Г. А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. – М. : Кнорус, 2014. – 312 с.

38 Мейер, Д. И. Русское гражданское право : в 2 ч. / Д. И. Майер. - По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902; изд. 3-е, испр. - М. : «Статут», 2003. – 831 с.

39 Нагаев, Р. Т. Недвижимость. Энциклопедический словарь / Р. Т. Нагаев. - М. : Экономика, 2008. - 486 с.

40 Новицкая, Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в

России во второй половине XVIII века / Т. Е. Новицкая. - М.: Зерцало, 2008. – 276 с.

41 Пространная Русская Правда с комментариями и переводом на современный русский язык отдельных статей [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://xn--80aa2bkafhg.xn--p1ai/article.php?nid=321154> - 10.11.2016.

42 Росреестр: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/> - 10.11.2016.

43 Седугин, П. И. Жилищное право: учебное пособие / П. И. Седугин. - 5-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2010. - 456 с.

44 Слыщенко, В. А. Договор купли-продажи и переход права собственности: сравнительно-правовое исследование / В. А. Слыщенко. – М. : Статут, 2011. – 240 с.

45 Сорокин, С. Г. Право собственности граждан на жилое помещение: особенности приобретения и осуществления (вопросы теории и практики) / С. Г. Сорокин. – М., 2008. – 204 с.

46 Титов, А. А. жилищное право Российской Федерации / А. А. Титов. – М. : Юрайт, 2015. - 476 с.

47 Тихомиров, М. Ю. Собственность и иные вещные права на жилые помещения / М. Ю. Тихомиров. - М. : Издание Тихомирова М. Ю., 2012. - 112 с.

48 Тихомиров, М. Ю. Купля-продажа квартир и жилых домов. Комментарии, судебная практика, официальные разъяснения и образцы документов / М. Ю. Тихомиров, Л. В. Тихомирова. - М. : Издание Тихомирова М. Ю., 2012. - 48 с.

49 Тихомирова, Л. В. Жилищное право: учебно-практическое пособие / Л. В. Тихомирова, М. Ю. Тихомиров. - 2 изд., перераб. и доп. - М. : Тихомиров М. Ю., 2013. - 445 с.

50 Толстой, Ю. К. Жилищное право : учебник / Ю. К. Толстой. - 2-е изд. - М. : Проспект, 2015.

51 Устинова, А. В. Гражданское право / А. В. Устинова. - М. : Проспект,

2016. - 512 с.

52 Феоктистов, А. В. Актуальные проблемы института права собственности в Российской Федерации / А. В. Феоктистов, И. М. Лысенко, М. Н. Шишова // Электронный научный журнал «Наука. Общество. Государство». - 2016. - Т. 4. - № 2.

53 Чефанова, Е. А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Правовые основы. Введение в профессию государственного регистратора: учеб. пособие / Е. А. Чефанова. - М. : Статут, 2009. – 640 с.

54 Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. – М. : Фирма «СПАРК», 1995. – 556 с.

55 Шешко, Г. Ф. Жилищное право: учебное пособие / Г. Ф. Шешко. - М. : Юридическая фирма «КОНТРАКТ», Издательство «АСТ МОСКВА», 2007. - 256 с.

III Правоприменительная практика

56 Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г.) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

57 Определение Верховного суда Российской Федерации. Дело № 309-ЭС16-5381 от 20.09.2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

58 Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 18.04.2012 по делу № А55-16139/2011 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

59 Определение Высшего Арбитражного суда от 23.08.2012 № ВАС-10469/12 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

60 Решение Благовещенского городского суда Амурской области. Дело № № 2-1374/15 от 04.02.2015 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2015.

61 Решение Благовещенского городского суда Амурской области. Дело № 2-267/15 от 17.08.2015 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2015.

62 Решение Туапсинского районного суда. Дело №2-19-49/2016 от 13.12.2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

63 Решение Ивановского районного суда Амурской области. Дело 2-1045/2015~М-1104/2015 // Архив Ивановского районного суда Амурской области, 2015.

64 Решение Новохоперского районного суда Воронежской области. Дело № 2-239/2016. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

65 Решение Благовещенского городского суда. Дело № 2-213/12 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2012.

66 Решение Троицкого районного суда Челябинской области. Дело № 2-6/2017 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

67 Решение Кировского районного суда города Омска по делу № 2-492/08 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».