

Суханова Татьяна Андреевна

студентка

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

***Аннотация:** статья посвящена вопросам правового регулирования возникновения, содержания и осуществления гражданами прав на жилые помещения. Автор отмечает отсутствие целостной системы правовых норм, регулирующих правоотношения в сфере недвижимого имущества.*

***Ключевые слова:** жилые помещения, сделки, условия, договор, собственность.*

Стремительное развитие жилищного законодательства, выразившееся в принятии нового Жилищного кодекса Российской Федерации, во внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, а также ряд других нормативно-правовых актов, актуализировало жилищную проблематику.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации Россия Федерация является правовым государством, которое устанавливает гуманистические конституционные основы и опирается на права человека и гражданина, которые признаются высшей ценностью [2, с. 47]. Вместе с тем, на современном этапе, среди проблем, имеющих наиболее важное значение, является проблема содержания права собственности граждан на жилые помещения. Несмотря на усилия, которые прилагает государство, к решению этой проблемы, миллионы граждан до сих пор не имеют жилищных условий. Тогда как, основные усилия должны быть направлены на сферы, прямо определяющие качество жизни граждан [5, с. 109].

При проведении новой федеральной жилищной политики, тенденция к становлению и развитию различных форм собственности на жилые помещения приобретает устойчивый характер.

Под правом собственности на жилое помещение понимается основанная на законе присвоенность конкретным лицом конкретного жилого помещения, с необходимостью несения бремени содержания имущества.

В настоящее время право граждан на жилое помещение урегулировано Жилищным кодексом Российской Федерации, в котором на законодательном уровне сформулированы различные определения и положения в данной сфере. Так, например, Жилищный кодекс Российской Федерации закрепляет основания приобретения гражданами жилых помещений [1]. В перечень этих оснований входит не только приватизация жилого помещения, но и в результате совершения гражданско-правовых сделок: мены, купли-продажи, дарения и т. п.

Содержание права собственности на жилое помещение включает в себя право владения, право пользования и распоряжения принадлежащего собственнику жилого помещения и использование его в соответствии с пределами, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации.

Под правом владения понимается основанная на законе возможность иметь у себя в хозяйстве жилое помещение. Это означает, что гражданин в любое время может осуществлять фактическое господство над жилым помещением и при этом не обязательно обладать этим жилым помещением. В настоящее время закон не устанавливает точное количество жилых помещений, которыми может владеть гражданин.

Под правом пользования понимается основанная на законе возможность извлечения полезных свойств из жилого помещения. Пользование может выражаться в разнообразных действиях и бездействиях. Закон не обязывает собственника пользоваться этим имуществом, он просто может им владеть. По мнению М.М. Агаркова: «Пользованием является употребление вещи для достижения тех или иных целей, в частности, для удовлетворения каких-либо потребностей, а также для извлечения доходов». Кроме всего этого, любой пользователь

обязан соблюдать требования к содержанию имущества уполномоченных на то органов, а именно противопожарной службы, санитарно-гигиенической и т. п.

Право распоряжения означает, определение дальнейшей судьбы жилого помещения. Распоряжение – это наиболее значимое правомочие, поскольку посредством него, может быть существенное изменение самой вещи, а именно ее переход в иное состояние. Например, перевод жилого помещения в нежилое. Распоряжение и пользование тесно связаны между собой. Поскольку собственник осуществляет и пользование, и распоряжение, то вопрос какие действия относятся к тому или иному правомочию не имеет никакого значения. К примеру, собственник жилого помещения может сдавать его в наем. Путем распоряжения право пользования и владения могут передаваться собственником жилого помещения другим лицам, как физическим, так и юридическим.

Характеризуя право собственности на жилые помещения, нужно учитывать, что вещное право собственности на жилые помещения – это право верховенства над жилыми помещениями, а право собственности из других вещных прав имеет меру этой власти. Основанием для утверждения о множественности прав собственника, является п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой собственник вправе совершать любые действия, не противоречащие закону, в отношении принадлежащего ему имущества. Относительно содержания права собственности, такой объект как жилое помещение накладывает свой отпечаток на объем и порядок осуществления права собственности.

Жилые помещения, находящиеся в собственности граждан, не могут быть у них изъяты, а собственник не может быть лишен права пользования жилым помещением, кроме случаев, установленных законодательством.

Таким образом, на сегодняшний день нет оснований констатировать создание целостной системы правовых норм, регулирующих правоотношения в сфере недвижимого имущества в целом и жилых помещений в частности. Наоборот, в действующем законодательстве имеется немало пробелов и противоречий между

положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного кодекса Российской Федерации. В результате недоработка правовых норм вызывает двоякое их толкование [4, с. 142]. Данное заключение затруднительно не подтвердить [6, с. 342]. Следует согласиться с мнением ученых, что основные проблемы, вытекающие из приведенных положений действующего законодательства, связаны с экономической нерациональностью того институционального устройства, которое это законодательство создает [3, с. 217]. Отдельные вопросы, которые касаются возникновения, содержания и осуществления права граждан на жилые помещения, нашли свое отражение в ряде нормативно-правовых актов. Содержание права собственности, охватывает несколько вариантов юридических действий, которые ученые по ошибке приравнивают к самостоятельным правомочиям.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
2. Кудрявцева Л.В. Принцип приоритета и гарантированности прав личности в деятельности органов местного самоуправления [Текст] / Л.В. Кудрявцева, В.В. Афисов // Государственное и муниципальное право: теория и практика: Сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф. / Отв. ред. А.А. Сукиасян. – 2015. – С. 47.
3. Кудрявцева Л.В. Перспективы правовой защиты несовершеннолетних [Текст] /Л.В. Кудрявцева, С.А. Куемжиева // Научные исследования: от теории к практике. – 2016. – №4–2 (10). – С. 217.
4. Кудрявцева Л.В. Правовое регулирование в сфере оказания санаторно-курортных услуг [Текст] // Здоровье населения – основа процветания России: Материалы IX Всерос. науч.-практ. конф. с междунар. участием (23–24 апреля 2015 г.); филиал РГСУ в г. Анапе. – Краснодар: Юг, 2015. – С. 142.

5. Кудрявцева Л.В. Становление и развитие законодательства о курортном деле в Российской Федерации [Текст] / Л.В. Кудрявцева, А.С. Кочарян // Международное научное издание. Современные фундаментальные и прикладные исследования. – 2014. – №3 (14). – С. 109.

6. Кудрявцева Л.В. Проблемы гражданско-правового регулирования сделок с земельными участками [Текст] / Л.В. Кудрявцева, Е.В. Зафирья // Международное научное издание Современные фундаментальные и прикладные исследования. – 2016. – №4 (23). – С. 342.

7. Лапина М.А. Содержание права собственности граждан на жилое помещение [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/soderzhanie-prava-sobstvennosti-grazhdan-na-zhiloe-pomeschenie> (дата обращения: 21.03.2017).