

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

Право собственности граждан на жилые помещения

Автореферат бакалаврской работы

Студентки 4 курса 432 группы
направления подготовки 40.03.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета

Даниловой Анастасии Валерьевны

Научный руководитель
доцент кафедры гражданского
права и процесса, к.ю.н.

подпись, дата

С.Н. Соловых

Заведующий кафедрой
гражданского права и процесса
к.ю.н., доцент

подпись, дата

Е.Н. Тогузаева

С а р а т о в
2026

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы. Проблема прав собственности на жилые помещения является одной из основных в современном гражданском праве и имеет большое значение для обеспечения социальной защиты и стабильности граждан. Жилое помещение является особым видом имущества, который признан удовлетворять одну из базовых потребностей человека, а именно право на жилье, что определяет особое внимание государства к правам собственности граждан на жилые помещения.

Исследование вещного права и института права собственности признается важным и актуальным. Подтверждается это тем, что государство обозначает этот вопрос как приоритетный. Статья 40 Конституции Российской Федерации (далее – Конституция РФ) гарантирует гражданам право на жилище, возможность распоряжаться им, владеть и пользоваться в соответствии с российскими законами.

Жилые помещения являются объектом собственности, которые обеспечивают основу для жизни, защиты прав граждан. С учетом роста урбанизации, миграции, изменения экономических условий, вопросы правового регулирования, приобретения, владения, пользования, распоряжения, защиты прав собственности на жилые помещения становятся особенно значимыми. Кроме того, судебная практика показывает наличие различных споров, правовых коллизий, которые связаны с жилой недвижимостью, что требует детального изучения, совершенствования правоприменительных механизмов.

Актуальность данной темы также обусловлена значительными изменениями в жилищной политике Российской Федерации и изменением подходов к вопросам права собственности в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ), что, в свою очередь, влияет на основания возникновения права собственности на жилые помещения.

Исследование прав собственности граждан на жилые помещения имеет практическое значение для обеспечения социальной стабильности и защиты

конституционных прав граждан.

Значимость исследования заключается в уточнении отдельных аспектов концепции института права собственности, что позволяет расширить содержание дисциплин «Гражданское право Российской Федерации» и «Жилищное право Российской Федерации». Поскольку тема исследования охватывает широкий спектр, затрагивает несколько правовых областей, мы сосредоточили внимание на наиболее значимых вопросах, которые связаны с выбранной темой.

Целью исследования является анализ прав собственности граждан на жилые помещения, выявление особенностей их реализации и защиты.

Достижению поставленной цели способствует решение следующих **основных задач**:

1. Рассмотреть и подвергнуть научному, практическому анализу общие положения о праве собственности на объекты недвижимости;
2. Определить понятие, виды и признаки жилого помещения как объекта гражданского и жилищного права;
3. Ознакомиться с особенностями права собственности граждан на жилые помещения и основаниями приобретения права собственности на жилые помещения;
4. Проанализировать право частной и общей собственности граждан на жилые помещения;
5. Обозначить порядок приобретения, владения, пользования, распоряжения и прекращения права собственности граждан на жилые помещения;
6. Подвергнуть правовому анализу существующие правила предоставления нового жилого помещения, в случае признания жилого помещения аварийным;
7. Выявить проблемные вопросы практики приобретения, осуществления и прекращения гражданами права собственности на жилые помещения;

8. Рассмотреть способы защиты прав собственности граждан на жилые помещения.

Объект работы - общественные отношения, связанные с возникновением (приобретением), осуществлением, изменением и прекращением права собственности граждан на жилые помещения.

Предмет работы – правовые нормы российского законодательства, которые определяют основные положения, характерные особенности порядка возникновения, изменения и прекращения права собственности граждан на жилые помещения, материалы правоприменительной практики, научные труды по исследуемой проблематике.

Степень научной разработанности темы. Количество и разнообразие научных публикаций, которые появились в последние годы, свидетельствует о растущем интересе исследователей к данной теме. Особое внимание научных исследований уделено анализу вопросов права собственности на жилые помещения. Работа Т.Р. Мухтасаровой направлена на изучение исторического развития и современных тенденций в области правоотношений собственности в России. Автор выделяет основные изменения в законодательстве, их влияние на практику, показывает динамику развития правовых норм. Монография К.А. Новикова посвящена вопросам государственной регистрации прав на недвижимость, ее значения для правовой системы, механизмам достижения эффективной регистрации. Автор анализирует существующие проблемы, предлагает пути их решения. Ю.Г. Бондаренко в своей статье исследует основные признаки недвижимого имущества, его правовую природу. Он предлагает классификацию и определение недвижимого имущества. Статья А.М. Чужовой раскрывает права граждан на жилые помещения, затрагивает вопросы реализации этих прав, актуальные проблемы, способы их устранения. Н.В. Чикурова анализирует основные направления правового статуса жилых помещений, их характеристику как объектов собственности, правовые нормы, которые регулируют этот вид имущества. Д.Л. Филина освятила вопросы долевой

собственности, ее особенности и проблемы, которые возникают при совместном владении имуществом. С.Г. Сорокин исследует понятие жилого помещения, его правовой статус в контексте российского законодательства, поясняет различия между жилыми помещениями и другими видами недвижимости.

В работе были использованы следующие **методы исследования**: аналитический, диалектический, историко-правовой, системный, сравнительно-правовой методы.

Теоретической основой работы являются научные труды учёных в области юриспруденции, посвященные изучению актуальных вопросов и проблем регулирования права собственности граждан на жилые помещения, разъяснения Верховного суда РФ по возникающим вопросам в правоприменительной практике и судебная практика судов по исследуемой теме.

Структура работы обусловлена ее целями и задачами, которые указаны во введении, сама работа состоит из трех глав, разделенных на восемь параграфов, заключения и списка использованных источников и литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обоснована актуальность темы, определены объект, предмет, цель и задачи исследования, охарактеризованы степень научной разработанности темы, теоретическая и практическая основы работы.

В первой главе «Теоретико-правовые основы прав собственности граждан на жилые помещения» проведен анализ базовых правовых категорий. В ней рассмотрены общие положения о праве собственности на объекты недвижимости, понятие и признаки жилого помещения, а также понятие права собственности граждан на жилые помещения и основания его приобретения.

По итогам исследования первой главы сделаны следующие выводы:

1. Установлено, что право собственности на объекты недвижимости представляет собой категорию вещного права гражданского законодательства, которая регулирует отношения между собственниками, сособственниками, третьими лицами, определяет правила владения, пользования, распоряжения недвижимым имуществом.

2. Определено, что жилое помещение как объект права собственности обладает особой социальной значимостью, что определяет сочетание в его правовом режиме частноправовых и публично-правовых начал. Жилое помещение представляет собой отдельное пространство или совокупность помещений, которые предназначены для постоянного либо временного проживания граждан. Ключевыми признаками жилого помещения, позволяющими отграничить его от иных объектов недвижимости, являются изолированность, пригодность для постоянного проживания и строго целевое назначение.

3. Содержание права собственности граждан на жилое помещение включает наличие классических правомочий (владение, пользование, распоряжение), реализуемых с учетом законодательных ограничений и обязанностей собственника.

4. Система оснований приобретения права собственности охватывает как первоначальные (индивидуальное строительство, приобретательная давность), так и производные способы (сделки, наследование, приватизация), многообразие которых требует единообразной правовой регламентации для стабильности гражданского оборота.

Во второй главе «Гражданско-правовые аспекты прав собственности граждан на жилые помещения» раскрывается динамика рассматриваемых правоотношений. В ней исследованы право частной и общей собственности, порядок приобретения, распоряжения и прекращения права, а также правила предоставления жилья в случае признания дома аварийным.

Во второй главе сделаны следующие основные выводы:

1. Установлено, что частная собственность — это право собственности, которое принадлежит одному лицу (физическому или юридическому лицу), который обладает исключительными правами на жилое помещение. Под общей собственностью понимается ситуация, при которой двум или более лицам одновременно принадлежит единое жилое помещение. Указанные отношения способны складываться между любыми участниками гражданских правоотношений. Их возникновение возможно и в случае передачи имущества нескольким лицам.

2. Указано, что режим общей долевой собственности порождает наибольшее число практических споров, что обусловлено необходимостью согласования воли сособственников и недостаточной четкостью правил о выделе доли в натуре.

3. Установлено, что к основным способам приобретения права собственности относятся купля-продажа, дарение, наследование, рента и установление права собственности в судебном порядке. Каждый из перечисленных способов несет за собой собственные требования относительно формы сделки, согласований с иными участниками правоотношений, последующей правовой фиксации, что обусловлено спецификой недвижимого имущества, его социальной значимостью. При этом, критическое значение для возникновения права собственности имеет акт государственной регистрации, вызывающий правовую определенность; в то же время прекращение права на жилое помещение возможно, как в добровольном, так и в принудительном порядке при строгом соблюдении установленных законом гарантий.

4. Правила предоставления нового жилого помещения в случае признания жилого помещения аварийным направлены на защиту прав граждан и обеспечение их безопасными условиями проживания. Однако этот институт содержит некоторые пробелы в части определения сроков предоставления нового жилья, которые регулируются лишь региональной программой и недостаточностью критериев равноценного возмещения, что

обуславливает правовую неопределенность и снижает уровень защищенности граждан.

В третьей главе «Пути совершенствования системы государственной поддержки и правоприменения» исследуется проблемно-ориентированный характер. В ней выявлены проблемы приобретения и осуществления права и рассмотрены способы защиты права собственности.

По итогам третьей главы сделаны следующие выводы:

1. Установлено, что наиболее острыми проблемами в сфере приобретения и осуществления права собственности являются отсутствие надлежащей проверки сведений в ЕГРН, несоответствие технической документации фактическому состоянию помещения, неурегулированность вопросов долевой собственности увеличивают вероятность предъявления встречных требований и реституции прав.

2. Доказано, что недостаточная реализация права граждан на жилье связана с ограниченными материальными возможностями людей по приобретению жилья, а также ограниченность доступа определенных групп населения к государственному жилью.

3. Сделан вывод о том, что существующие средства защиты права собственности (виндикационный, негаторный иски, иск о признании права) не в полной мере отвечает критериям оперативности и эффективности, особенно в ситуациях, затрагивающих интересы добросовестного приобретателя. Правоприменительная практика демонстрирует недостаточную согласованность вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты, что осложняет выбор надлежащего способа восстановления нарушенных прав.

4. Определено, что к способам защиты прав собственности относятся правовые механизмы судебной, досудебной защиты, административные меры и государственный контроль. Для повышения уровня защиты прав собственников необходимо дальнейшее развитие информационных систем

учета недвижимости и усиление правовых гарантий участников сделок с жилыми помещениями.

5. Установлено, что граждане имеют возможность обратиться в государственные органы для защиты своих прав. Например, в случае незаконного строительства, других нарушений со стороны соседей имеется возможность подать жалобу в местные органы власти или прокуратуру. Также предусмотрены альтернативные методы урегулирования споров о праве собственности, среди которых выделяется медиация, представляющая процесс, при котором нейтральный посредник помогает сторонам достичь соглашения.

В заключении подведены общие итоги исследования, сформулированы основные теоретические выводы и практические предложения по совершенствованию законодательства, регулирующего право собственности граждан на жилые помещения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе исследования, которое проведено в рамках работы, были рассмотрены теоретико-правовые основы, гражданско-правовые аспекты и особенности осуществления права собственности граждан на жилые помещения. Жилищный вопрос остается острым, значимым в жизни каждого человека, поскольку он напрямую связан с обеспечением комфортных условий для жизни, стабильности, безопасности.

Право собственности на объект недвижимости обладает рядом признаков, среди которых выделяются абсолютность, исключительность, бессрочность владения имуществом. Указанное право позволяет собственнику свободно распоряжаться своим жилищем, используя его для проживания, сдачи в аренду или продажи. Вместе с этим, оно накладывает ответственность за содержание имущества, соблюдение норм закона, добросовестное использование.

Помимо обычного режима пользования недвижимостью, законодательство устанавливает иные требования и ограничения, которые направлены на обеспечение условий комфортного проживания граждан.

Основанием возникновения права собственности являются сделки купли-продажи, наследование, дарение, приватизация жилья, строительство дома, другие законные способы приобретения имущества. Все рассмотренные основания имеют свою специфику оформления документов, требуют соблюдения определенных процедур.

Гражданская собственность подразделяется на частную и общую, каждая имеет свои особенности. Частная собственность подразумевает принадлежность одному лицу. Общая собственность возникает при совместном владении несколькими лицами, каждый из которых обладает определенной долей в общем имуществе.

Порядок приобретения права собственности включает процедуры заключения договора, регистрации перехода права в Росреестре, оформление необходимых документов, выполнение обязательств сторон. Распоряжение жильем осуществляется посредством совершения сделок отчуждения, передачи в залог или аренды.

При прекращении права собственности возможно возникновение обстоятельств, которые приводят к утрате прав на имущество, включая продажу, отказ собственника, изъятие государством, признание недействительной сделки, другие случаи, которые предусмотрены законом.

Отдельно обозначены правила предоставления новых жилых помещений гражданам, чьи квартиры признаны аварийными. Отмеченный вопрос является особенно актуальным в современных условиях, когда многие здания требуют капитального ремонта или даже сноса. Законодательством предусмотрено возмещение ущерба путем выделения равноценного жилья или выплаты денежной компенсации. Процедура предполагает оценку состояния здания и определение уровня опасности проживания в нем.

Анализ проблем, которые возникают при приобретении и осуществлении права собственности на жилье, выявил наличие ряда трудностей, которые препятствуют продуктивному функционированию института права собственности. Среди них отмечаются юридические вопросы, социальные факторы, несовершенство механизмов урегулирования споров, необходимость значительных финансовых затрат, низкая информированность населения о порядке действий при возникновении конфликтных ситуаций, отсутствие четких критериев оценки стоимости объектов недвижимости.

Для отстаивания прав собственников предусмотрены разные способы судебной и внесудебной защиты, которые включают подачу исков о признании права собственности, устранение препятствий в пользовании объектом, взыскание убытков вследствие неправомерных действий третьих лиц, обращение в органы исполнительной власти и правоохранительные структуры.

Таким образом, исследование показало, что современное российское законодательство предусматривает достаточно обширный комплекс правовых инструментов, которые направлены на регулирование отношений в сфере права собственности на жилые помещения. Вместе с тем остаются нерешенными некоторые проблемы, которые касаются доступности, прозрачности процедуры реализации прав граждан, устранения противоречий, неопределенности нормативных актов, совершенствования механизма судебного разбирательства и повышения правовой культуры участников правоотношений.

Для улучшения ситуации предлагается внедрение следующих рекомендательных мер:

- 1) Внесение изменений в Гражданский кодекс РФ, которые бы предусматривали обязательное приложение экспертного заключения о техническом состоянии жилого помещения к договорам купли-продажи (исключая случаи дарения и наследования)

2) Усовершенствование системы кадастрового учета, регистрации прав на недвижимость с целью упрощения административных процедур, снижения коррупционных рисков.

3) Повышение уровня информационной открытости органов публичной власти относительно порядка принятия решений о предоставлении жилых помещений взамен утраченных или признанных непригодными для проживания.

4) Совершенствование практики досудебного разрешения конфликтов, создание специализированных служб примирителей, развитие альтернативных способов урегулирования споров.

5) Разработка методических рекомендаций для граждан по вопросам правильного оформления документации, которая необходима для реализации права собственности на жилые помещения.

6) Проведение мероприятий, которые направлены на повышение юридической грамотности населения, ознакомление граждан с основными нормами жилищного законодательства, правилами поведения в ситуациях нарушения их законных интересов.

Таким образом, исследование способствует углублению понимания сущности и содержания права собственности граждан на жилые помещения, определяет направления дальнейшего развития гражданского законодательства в области жилищного права. В условиях современного общества необходимо стремиться к созданию таких условий, при которых право собственности будет защищено на должном уровне, а граждане смогут уверенно реализовывать свои права на жилье.