Богачев Никита Игоревич, Студент,
Белгородский государственный национальный исследовательский университет, РФ, г. Белгород

Научный руководитель:
Земляченко Ярослав Владимирович, доцент,
Белгородский государственный национальный исследовательский университет, РФ, г. Белгород

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация: Настоящая статья посвящена проблеме приобретения права собственности граждан на жилые помещения. Исследуемое право обусловлено Конституцией РФ и является актуальным в настоящее время. В области приобретения права собственности на жилые помещения было выделено 3 ключевые группы проблем. К ним относятся: проблемы, связанные с признанием совершенной сделки по приобретению права собственности на жилое помещение недействительной; проблемы, связанные с обременением и ограничением права собственности на жилое помещения; проблемы, связанные с приобретением права собственности на жилое помещение, несоответствующее тем или иным требованиям. Решение данных проблем позволит упросить порядок приобретения исследуемого права на жилые помещения и устранит сложности, возникающие в рамках данной процедуры.

Ключевые слова: право собственности, жилые помещения, сделки, купля-продажа, дееспособность, выписка о недвижимости.

Право на жилище является одним из ключевых конституционных прав человека и гражданина. Оно закрепляется в ч.1 ст. 40 Конституции РФ, согласно которой каждый имеет право на жилище, и никто не может быть произвольно лишен жилища [1]. Данные положения прямо обусловлены новым государственным устройством Российской Федерации, в которой граждане, в большей степени, приобретают жилые помещения самостоятельно, а не за счет мер государственной поддержки. Обозначенная правовая норма закладывает основу для возникновения правоотношений по вопросам приобретения и отчуждения права собственности на жилые помещения. Данные правоотношения подразумевают под собой активную деятельность граждан по приобретению государства самостоятельно, своими силами, а не через реализацию данного права с помощью государственной помощи.

Перед рассмотрением актуальных проблем приобретения права собственности граждан на жилые помещения необходимо разобраться с тем, что такое жилые помещения. Согласно п.2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, «***жилое помещение*** – это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства [2]. Человек, становясь собственником жилого помещения, согласно действующему жилищному законодательству, берет на себя ответственность по его содержанию в надлежащем виде, а также ограничения, связанные с тем или иным видом помещения.

Переходя к рассмотрению проблем в области приобретения права на жилые помещения, необходимо обозначить группы исследуемых проблем. Их условно можно выделить ***в трех областях***:

1) Проблемы, связанные с признанием совершенной сделки по приобретению права собственности на жилое помещение недействительной;

2) Проблемы, связанные с обременением и ограничением права собственности на жилое помещения;

3) Проблемы, связанные с приобретением права собственности на жилое помещение, несоответствующее тем или иным требованиям.

Рассматривая первую группу проблем, стоит отметить необходимость получения информации ***о дееспособности/недееспособности лица*** при заключении договора купли-продажи жилого помещения. В случае, если лицо будет недееспособным или ограниченно дееспособным, то такая сделка будет признана недействительной в силу того, что данная категория лиц не вправе самостоятельно заключать сделки по отчуждению имущества. Данный вывод исходит из статей 29, 37 Гражданского кодекса Российской Федерации [3]. Однако потенциальному приобретателю жилого помещения не представляется возможным получить информацию о дееспособности/ недееспособности лица. Ч. 13 ст. 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [4] предусматривает перечень лиц, который может получить данные сведения из Единого государственного реестра недвижимости и приобретателя жилого помещения в нем нет. Однако данный закон позволяет получить выписку о недвижимости, в которой будет содержаться информация о собственники, что позволит убедиться ***в достоверности личности продавца жилого помещения***.

Еще одним важным пунктом в данном разделе является уточнение вопроса ***о принадлежности жилого помещения к общедолевой или совместной собственности***. При покупке такого жилого помещения покупателю необходимо убедиться, что сособственникам известно о его продаже, при этом их согласие должно быть выражено в письменной форме [5].

Все прежде указанные ситуации могут привести к недействительности заключаемой сделки, а следовательно – проблемой в приобретении права собственности на жилые помещения.

Следующая группа проблем также связана с ограниченностью получения информации о приобретаемом жилом помещении приобретателем. Покупатель, приобретая жилое помещение должен убедиться в том, что ***на данный объект нет ни у кого иных прав***, например права пользования. Государственной регистрации не подлежит право пользования жилыми помещениями, которое сохраняется за бывшими членами семьи собственника приватизируемого жилого помещения, а также право, возникшее на основании договора безвозмездного пользования [6].

И заключительная группа проблем связана с приобретением права на жилое помещение, которое ***не соответствует строительным требованиям, либо же обладают повреждениями, которые будут мешать нормальному проживанию лица внутри помещения***. Это может быть связано с какими-либо аварийными постройками, либо же более простой ситуацией, при которой та или иная часть помещения износилась и требует починки. Приобретать права собственности на жилое помещение физически не может проверить всего при покупке, что в дальнейшем может создать определенные проблемы, связанные с эксплуатацией помещения, в том числе и юридического характера.

Подводя итоги, стоит отметить, что все обозначенные проблемы являются актуальными и порождают проблемы при приобретении права собственности на жилые помещения. Решение данных проблем позволит устранить правовую неоднозначность и упростит исследуемую в настоящей статье процедуру приобретения права собственности.

*Список литературы**:***

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30 декабря 2008 года №6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 года №7-ФКЗ, 05 февраля 2014 № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 № 11-ФКЗ, 14 марта 2020 года № 1-ФКЗ) // Российская газета. 1993, 25 декабря; 2009, 21 января; Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. № 31. Ст. 4398.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01.2005 г. – № 1 (часть I). – Ст. 14

3. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 5 декабря 1994 г. № 32. Ст. 3301.

4. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"" от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 20.07.2015 г. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

5. Феоктистов А.В., Паксяева Е.А. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения // Наука. Общество. Государство. 2017. №4 (20). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-priobreteniya-prava-sobstvennosti-grazhdan-na-zhilye-pomescheniya (дата обращения: 21.04.2025).

6. Склярова А. А. НЕКОТОРЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ // Вестник магистратуры. 2019. №4-4 (91). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/nekotorye-aktualnye-problemy-priobreteniya-prava-sobstvennosti-grazhdan-na-zhilye-pomescheniya (дата обращения: 21.04.2025).