

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Жилые помещения как объект гражданских прав»

Студент

Е.В. Калиничева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, А.В. Кирсанова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2020

Аннотация

Актуальность развития правового режима жилого помещения признается целевым ориентиром реализации государственной жилищной политики в Российской Федерации на период до 2020 года. Жилищные отношения и их правовое регулирование строятся на принципах гражданского и жилищного законодательства. Но до сих пор имеют место случаи, когда вследствие нарушения юридической терминологии возникают спорные моменты, связанные с практикой применения жилищного и гражданского права. Вышеуказанное отражает актуальность и значимость анализа понятия жилых помещений как объекта гражданских прав.

Целью данного исследования является анализ понятия жилых помещений как объекта гражданских прав.

Обозначенная цель определила задачи:

- дать понятие жилого помещения и определить его место в системе объектов гражданских прав;
- охарактеризовать требования, предъявляемые к жилому помещению как к объекту гражданских прав;
- рассмотреть особенности гражданско-правового оборота жилых помещений;
- представить характеристику отдельных видов жилых помещений, таких как: жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры), комната.

Структура работы соответствует логике построения научного исследования и состоит из введения, двух глав с шестью параграфами, заключения и списка используемых источников.

Объем выпускной квалификационной работы составляет 53 страниц.

Содержание

Введение.....	3
1. Особенности жилого помещения как объекта гражданского права....	5
1.1 Понятие жилого помещения как объекта гражданских прав.....	5
1.2 Требования, предъявляемые к жилому помещению как к объекту гражданских прав.....	9
1.3 Особенности гражданско-правового оборота жилых помещений...	12
2. Характеристика отдельных видов жилых помещений.....	26
2.1 Жилой дом (часть жилого дома) как объект гражданских прав.....	26
2.2 Квартира (часть квартиры) как объект гражданских прав.....	33
2.3 Комната как объект гражданских прав.....	38
Заключение.....	45
Список используемых источников.....	47

Введение

Жилищный вопрос для граждан России всегда имел важное социально-экономическое значение. Конституция Российской Федерации гарантирует право на жилище каждому гражданину. Государство обеспечивает данное право, защищая граждан от произвольного лишения жилища. Гражданским и жилищным законодательством регулируются правоотношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, гражданами и юридическими лицами. Данные правоотношения включают в себя не только предоставление жилого помещения и пользование им, но и содержание и ремонт жилищного фонда, его учет, осуществление контроля над соблюдением прав граждан и др.

Правовое регулирование понятие жилое помещение является актуальным направлением, так как это считается целевым ориентиром реализации государственной жилищной политики в Российской Федерации на период до 2020 года. Жилищные отношения и их правовое регулирование строятся на принципах гражданского и жилищного законодательства. Но до сих пор имею место случаи, когда вследствие нарушения юридической терминологии возникают спорные моменты, связанные с практикой применения жилищного и гражданского права. Вышеуказанное отражает актуальность и значимость анализа понятия жилых помещений как объекта гражданских прав.

Целью данного исследования является анализ понятия жилых помещений как объекта гражданских прав.

Обозначенная цель определила задачи:

- дать понятие жилого помещения и определить его место в системе объектов гражданских прав;
- охарактеризовать требования, предъявляемые к жилому помещению как к объекту гражданских прав;

- рассмотреть особенности гражданско-правового оборота жилых помещений;
- представить характеристику отдельных видов жилых помещений, таких как: жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры), комната.

Объектом исследования данной работы является совокупность общественных отношений в той или иной степени затрагивающих жилые помещения.

Предметом исследования является нормативно-правовая база, содержащая нормы института жилых помещений.

Методологическую основу исследования составляют методы, предусматривающие историко-правовой анализ развития регулирования правоотношений в области жилищного законодательства; сравнительно-правовой анализ, применяющийся при сравнении нормативных актов. Для анализа отдельных правоотношений в области законодательства о жилых помещениях, был использован системный подход, который является общенаучным методом изучения сложно-структурированных объектов.

Структура работы соответствует логике построения научного исследования и состоит из введения, двух глав с шестью параграфами, заключения и списка используемых источников.

1. Особенности жилого помещения как объекта гражданского права

1.1 Понятие жилого помещения как объекта гражданских прав

Современное законодательное определение понятия жилого помещения предоставлено в п. 2 ст. 288 ГК РФ – под жилым помещением понимается «помещение, предназначенное для проживания граждан». Более конкретизированную формулировку содержит п. 1 ст. 673 ГК РФ – это «изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания».

Понятие жилого помещения установлено также в п.2 статьи 15 Жилищного кодекса РФ: «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)» [15].

Под жилищем (жилое строение или помещение) юридические нормы трактуют, как некую долю жилого помещения – это может быть квартира либо комната в квартире, либо часть жилого дома. Также под жилищем законом определяются любые помещения, предназначенные для жилья и служащие в качестве объекта договорных отношений на основании статьи 673 Гражданского кодекса России (родовое понятие), а также как учетная категория.

Жилые помещения разделяются на следующие виды:

- жилые дома;
- жилые комнаты и квартиры в многоквартирных жилых домах;
- служебные и специализированные жилые дома, и квартиры, предназначенные для проживания определенных категорий граждан.

Жилым, с точки зрения законодательства, дом признается с момента завершения строительства, принятия его комиссией в эксплуатацию и регистрации в установленном законом порядке уполномоченными на то

специальными организациями, осуществляющими государственный учет жилищного фонда, в качестве жилого дома [53].

В структуре жилых домов преимущественно выделяются квартиры и жилые комнаты, непосредственно служащие жилищем для граждан.

Согласно Жилищному Кодексу РФ: «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».

Также по ЖК РФ: «Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире».

В результате анализа законодательства все жилые помещения можно разделить на несколько групп в зависимости от их назначения:

- помещения для постоянного проживания, в которых граждане со своей семьей проживают длительный период времени;
- помещения для временного проживания, используются для проживания непродолжительного временного периода;
- жилые дома, предназначенные для индивидуального круглогодичного проживания отдельных семей;
- жилые дома квартирного типа. В них вся площадь или её преобладающая часть состоит из изолированных квартир или комнат, предназначенных для проживания семей граждан;
- жилые дома типа «общежития». Предназначаются для временного проживания одиноких граждан, учащихся, временных рабочих, граждан, оказавшихся в трудной жизненной ситуации [36].

Жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания, являются основным объектом гражданских прав, связанных с

возникновением по различным основаниям права собственности на них. Такие жилые помещения образуют «основной» жилой фонд. Вся совокупность всех жилых помещений, расположенных на территории РФ образуют Жилищный фонд РФ.

Классификацию жилых помещений производят по основаниям их предоставления в пользование граждан. Таким образом, различают помещения, предоставленные по договору социального найма, коммерческого найма и договора аренды. Разделяют на жилые помещения в домах, принадлежащих жилищно-строительным и жилищным кооперативам; гражданам на праве собственности; служебное и специализированное жилье; а также, предоставляемые гражданам по иным основаниям [47].

Назначение строящегося объекта предопределяется в проектной документации, которая утверждается заказчиком строительства и согласовывается с компетентными государственными органами и органами местного самоуправления согласно ст. 743, 760 ГК РФ, ст. 61 Градостроительного кодекса РФ на стадии предоставления земельного участка и выдачи разрешения на строительство (ст. 62 Градостроительного кодекса).

Таким образом, все жилые помещения – это объекты жилищных правоотношений. Основной из них – объект возникновения жилищных правоотношений – жилое помещение постоянного использования.

У жилых помещений существует различная классификация, которая зависит от вида помещения, от назначения жилья, от постоянного или временного его использования, а также оснований его предоставление в пользование.

У собственника жилого помещения по настоящему законодательству имеется достаточно большой перечень прав. Это право владения, пользования или распоряжения жильем. Право собственности на жилой объект – это право на владение, пользование и распоряжение данным объектом. Пользование жилым объектом – использование его собственником

по назначению, извлечение пользы или дохода. Распоряжение – право собственника определить юридическую судьбу своего жилого объекта. Это значит, что собственник вправе на своё усмотрение совершать в отношении имущества, которое принадлежит ему на праве собственности, любые действия, не противоречащие законодательству и не нарушающие права других лиц [33].

Наравне с собственником жилья, члены его семьи, которые проживают с ним совместно, вправе владеть данным жилым помещением, если при их вселении соглашением не было оговорено иное. В соглашение может входить, например, запрет на пользование одной из комнат или закреплять список используемых помещений. Если семейные отношения с собственником прекращаются, право владения жильем не сохраняется за бывшим членом семьи, если иное не установлено соглашением между ними. Если соглашение отсутствует, за бывшим членом семьи собственника по решению суда и на определенный срок может быть сохранено право пользования жилым помещением, если:

- у него отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением;
- его имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением.

Под объектом частной собственности граждан в жилищном законодательстве понимают: индивидуальный жилой дом, приватизированная, приобретенная квартира или дом, жилое помещение в домах жилищных или жилищно-строительных кооперативов с полной выплатой паевого взноса, в домах, квартира или дом, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных действующим законодательством. Современное законодательство не ограничивает количество однородных жилых помещений, а также различных объектов, которыми может обладать гражданин на праве частной

собственности.

1.2 Требования, предъявляемые к жилому помещению как к объекту гражданских прав

В соответствии с п.3 ст. 15 ЖК РФ порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с Жилищным Кодексом, другими федеральными законами.

Согласно Жилищному Кодексу РФ жилищным помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания (постоянного или временного). При этом помещение для жилья должно отвечать нормативно-техническим требованиям. В действительности же существует и смешанный тип помещений, где совместно с жилыми существуют и нежилые помещения различного предназначения. Таким образом, в составе таких домов смешанного типа жилищные помещения включаются в состав жилого фонда.

Для правильного определения понятия жилого помещения необходимо отграничить его основные признаки, в соответствии со статьей 15 ЖК РФ:

1. Пригодность и назначение жилого помещения. Для признания помещения жилым необходимо чтобы оно имело целевое назначение, то есть удовлетворять жилищные потребности. При этом назначение жилья не зависит от его фактического использования, но имеет обозначение в документах на помещение. Жилое помещение, которое изначально выполняло свое предназначение, может прийти в негодность, в результате его износа или аварийного состояния. Поэтому появляется следующий термин – пригодность жилого помещения для проживания. Тем не менее, термин «назначение» - более стабильный юридический признак, «пригодность», так как непригодность жилья не может исключить признак

его назначения. В результате можно прийти к выводу, что данные термины не взаимозаменяют друг друга, просто имеют разные правовые последствия.

2. Соответствие жилья санитарным и техническим требованиям согласно статье 40 ЖК РФ. Именно соответствие данным требованиям определяет отнесение помещения к жилому или нежилому. Благоустроенного жилого помещения не выделяется законодательством как важный элемент, поэтому его понятие достаточно относительно и зависит от большого количества условий населенного пункта и требований градостроительства. Поэтому термин «благоустроенность» требует закрепления не только на местном, но и федеральном уровне.

Помимо признаков жилого помещений по законодательству РФ, есть еще и требования, предъявляемые к нему:

- «пространственная изолированность;
- устойчивость и прочность во времени,
- надежность и пригодность для проживания (постоянного или временного),
- наличие обязательных для соблюдения правил пользования,
- вхождение в состав здания или сооружения» [34, с.182].

Изолированность жилого помещения и правила проживания и использования в них основываются на частном правовом фундаменте. Свойства пригодности к проживанию в данных помещениях должны соответствовать многим параметрам нормативных документов Гражданского кодекса, Постановлениям Правительства России, например, таких как местоположение жилья, оснащение его различными инженерными сетями, доступность подъезда и подхода и многое другое [30]. Чтобы признать помещения в качестве жилого следует пройти определенный правовой процесс, в числе которого имеется обязательная государственная регистрация недвижимого имущества в конкретной местности России [35].

В случае, когда жилое помещение, входящее в жилой фонд муниципальной или государственной собственности становится объектом

договорных отношений по найму жилья, то необходимо включать ряд правовых требований таких как:

- комфортабельность, т.е. имение в наличие ряда необходимых условий для жизни с учетом требований современного общества;
- расположение жилья на территории данного поселения;
- обязательное исполнение требований установленных законом нормативов площади жилья на каждого члена семьи (в квадратных метрах).

Являясь объектом недвижимого имущества, жилое помещение опирается как на частную, так и публично- правовую законодательную базу.

На сегодняшний день пока является спорным вопросом проблема делимости или неделимости конкретного типа объекта недвижимого имущества. Например, действующая правовая база признает жилое помещение в качестве неделимого имущества (вещи), но тогда встает вопрос о преобразовании многокомнатной квартиры в коммунальную.

В действительности имеет место исключаящая ситуация, т.е. если имеется вероятность технически изолировать часть (долю) жилья при выделении объектов, то жилое помещение становится делимым.

Но в реальности на практике достаточно сложно, а иногда просто невозможно обеспечить делимость жилого помещения, поскольку требуется предоставить изолирование и для жилой площади помещения, и для вспомогательной.

Таким образом, делимость отдельных жилых помещений в действующей правовом поле является фактическим следствием их технико-экономических особенностей.

Подводя итог, следует отметить, что эффективное правовое регулирование жилого помещения как объекта гражданских прав позволит классифицировать жилые помещения в обороте в контексте правового режима данных объектов недвижимости в системе гражданских прав и правоотношений.

Анализируя все вышеперечисленное можно сказать, что все жилые помещения – это объекты жилищных правоотношений. Основной из них – объект возникновения жилищных правоотношений – жилое помещение постоянного использования. Для того, чтобы помещение было признано жилым, необходимо, чтобы оно отвечало всем законодательным требованиям, предъявляемым к нему: предназначение, пригодность, конструктивные и функциональные требования, санитарные и технологические нормы. Жилые помещения должны гарантировать безопасность проживания, нормальное и здоровое проживание людей в нем.

1.3 Особенности гражданско-правового оборота жилых помещений

Жилищные отношения представляют собой участие жилых помещений в гражданском обороте как объектов вещных и обязательственных прав. Авторы законодательства вложили в понятие гражданский оборот жилых помещений (ГК России статья 2 пункт 1) совершение законных сделок и других возмездных и безвозмездных процедур по передаче объектов договорных отношений сторонами правоотношений. Рассмотрим основания приобретения права собственности.

1. Основание возникновения права собственности, выраженное как индивидуальное жилое строительство.

Для осуществления права на индивидуальное жилищное строительство следует приобрести земельный участок. Индивидуальное жилищное строительство, поддерживаемое законодательными актами о правах граждан, открывает ряд новых возможностей решения жилищных проблем [17].

До начала строительства жилого дома необходимо выбрать земельный участок. Согласно ст. 39.2 Земельного кодекса РФ «предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции»

[16]. Данное положение статей обязывает органы местного самоуправления с учетом специфики регионов и городов, предоставлять в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, а также в аренду, продать земельные участки для жилищного строительства.

Граждане могут получить или приобрести в установленном порядке земельные участки для жилищного строительства. Данное право не зависит от наличия у них других жилых помещений. Государство предпринимает различные меры на поддержку индивидуального жилищного строительства. Так согласно ст. 39.5 п.4 граждане, имеющие на воспитании трех и более детей, имеют право приобрести бесплатно для постройки индивидуального жилого дома на основании решения уполномоченного органа, без торгов и предварительного согласования мест размещения, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности в случаях и в порядке, которые установлены законами субъектов Российской Федерации. К примеру, в Самарской области земельный участок для индивидуального жилищного строительства предоставляется бесплатно многодетным семьям согласно Постановлению Правительства Самарской области от 11 февраля 2015 года, N 55 [31]. Данный закон определяет случаи и порядок бесплатного предоставления земельных участков из земель, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, для возведения индивидуального жилого дома гражданами, имеющим двух детей, а также молодым семьям.

Было введено одно новое значимое положение в нормативные акты – это запрещение сносить постройки индивидуальных жилых объектов, возведенные самовольно, если они выстроены на территории населенного пункта и там, где разрешено ведение приусадебного личного хозяйствования при соблюдении таких условий:

- государственная регистрация прав на эти объекты собственности жилых строений или домов была проведена в сроки до 01.09.2018 года;
- отсутствие нарушений разрешенных параметров построек, которые

установлены в требованиях землепользования и застроек, а также предельными параметрами данных построек;

- возведение объектов, жилых построек или домов располагается на территории земельного участка, находящегося в праве собственности (либо иное законное основание) владельца данных строений, предназначенных для жилья [9].

Названные положения создают большую объективность при проведении процедуры признания жилых строений и позволяют модернизировать способы противоборства возведению самовольных строений, а также обеспечивают большую степень защиты юридическим лицам их прав владения недвижимостью.

Законом предусмотрено изымать у владельца (либо другой обладатель) земельный участок или его часть, если он не осуществил в определенные законом сроки либо снос самовольно возведенного строения, либо не выполнил его приведения согласно требованиям закона.

В Гражданском кодексе предусмотрена статья 222, вменяющая меру правовой ответственности гражданину (владельцу) за возведение самовольной постройки – он должен снести за счет своих средств данную постройку. Также при признании возведенного строения как самовольного, владелец строения (юридическое лицо) может быть привлечен к административной ответственности на основании ряда статей КоАП России (ст. 7.1, 8.1, 8.8, 9.4).

Законодатели преследуют основные цели при введении новых актов: остановить наиболее часто встречаемые нарушения в сфере строительства городов и поселений, достичь позитивного воздействия на строительную сферу деятельности, устранить административные барьеры, обеспечить защиту прав и законных интересов как работников строительной сферы, так и покупателей жилищных помещений [46].

Индивидуальный застройщик становится собственником вновь выстроенного жилого объекта только после его регистрации в

соответствующих органах местной администрации.

2. Основание приобретения права собственности по давности владения.

Данное право может быть осуществлено, если проживающий, но не владеющий житель является добросовестным, открытым владельцем, тогда он получает право собственности на жилье [38].

В результате ненадлежащего оформления покупки жилого помещения право собственности на него может возникнуть по приобретательной давности. Время, по которому приобретается данное право – пятнадцать лет, после соответствующего решения суда.

Так, суд удовлетворил иск Подкорытова С.А. к Территориальному управлению федерального агентства по управлению государственным имуществом по Тюменской области о признании права собственности в силу приобретательной давности, установив, что отцу истца по месту работы в Тюменской комплексной геологоразведческой экспедиции в 1992 году было выделено жилое помещение. Решения Тюменской комплексной геологоразведческой экспедиции не сохранилось, ордер на данное помещение на руки не выдавался. Покойные родители Подкорытова имели регистрацию в спорном помещении, на имя его был открыт лицевой счет, хотя сам истец регистрации в спорном жилом помещении не имеет, но с рождения и по настоящее время проживает в спорном жилом помещении, оплачивает коммунальные услуги, осуществляет все права и обязанности собственника. Спорный объект не является объектом учета муниципальной собственности, согласно данным ЕГРП право собственности на него ни за кем не зарегистрировано. С учетом всех представленных доказательств в их совокупности суду пришел к выводу, что Подкорытов С.А. приобрел право собственности на жилое помещение, поскольку владеет имуществом как своим собственным, добросовестно, открыто и непрерывно [41].

Истечение установленного в законе срок давности владения – пятнадцати лет. Ко времени давностного владения присоединяется время, в течение которого жилым помещением владел его предшественник, в случаях,

когда его владение тоже соответствовало всем указанным в законе требованиям, и, если к нынешнему владельцу имущество перешло в результате общего или специального правопреемства [26].

Владелец надлежаще использует и распоряжается имуществом, как если бы у него присутствовало право собственности (сдаст в аренду, найм, в залог и так далее), не взирая на то, что у жилого помещения есть другой собственник. Иначе, можно поставить под сомнение добросовестность и открытость владения. Лицо должно осуществлять владение имуществом добросовестно. То есть, владея имуществом, давностный владелец не должен знать об отсутствии у него права собственности, должен быть убежден, что владеет им правомерно. Эту добросовестность необходимо сохранять в течении всего срока давности, а не только в момент поступления имущества во владение [24]. Владельца жилого помещения следует отличать от титульного владельца (арендатора, хранителя). Последний знает о производном характере своего права на имущество, зависит от права собственника, ограничен во времени владения.

3. Приобретение права собственности на жилое помещение после полной выплаты пая в жилищно-строительном и жилищном кооперативах.

Новый Жилищный кодекс упорядочил деятельность современных жилищно-строительных и жилищных кооперативов посвятив им разд. V (гл. 11 и 12). Глава 11 ЖК РФ устанавливает правовое положение жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а глава 12 ЖК РФ – правовое положение членов жилищных кооперативов. Жилищными и жилищно-строительными кооперативами признается «добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом» [5, с.74].

Законодатель определил разницу между жилищным и жилищно-строительным кооперативом. Так, жилищно-строительные кооперативы создаются для строительства и последующей эксплуатации

многоквартирного дома, а жилищные кооперативы – для приобретения и последующей эксплуатации. Общее у них то, что оба кооператива являются добровольными объединениями граждан для совместного участия собственными средствами в улучшении своих жилищных условий.

Создание таких кооперативов позволяет решить две задачи:

- удовлетворение потребностей граждан в жилье;
- управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме [49].

Оба эти кооператива относятся к числу потребительских кооперативов (ч. 4 ст. 110 ЖК), таким образом законодатель определил границы сферы их деятельности.

Участники таких кооперативов приобретают соответствующее жилое помещение только в пользование. Право собственности сохраняется только на пай (паенакопление).

Граждане или юридические лица, не являющиеся учредителями данного кооператива, признаются членами жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

При создании кооператива вносится часть паевого взноса, остальная часть в рассрочку. Член жилищно-строительного или жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме только после полного внесения паевого взноса за жилое помещение, предоставленное ему кооперативом. Решение данного вопроса не зависит от факта государственной регистрации жилого помещения в качестве недвижимого имущества, так как право собственности в данном случае возникает с момента завершения выплаты паевого взноса (ст. 129 ЖК).

Судебная практика так же показывает, что член кооператива становится собственником жилого помещения с момента полной выплаты

пая, даже если право собственности еще не зарегистрировано в государственных органах регистрации прав на недвижимое имущество. В то же время судебная практика свидетельствует, что признание за членом кооператива права собственности на жилое помещение в незавершенном строительстве многоквартирном доме не соответствует и требованиям п.п. 3 п. 8 ст. 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку по существу влечет за собой необоснованное освобождение его от обязанности внесения денежных средств для завершения строительства многоквартирного дома, необходимых, в том числе, для завершения создания в нем установленного перечня общего имущества собственников помещений, с распределением бремени по несению дополнительных расходов в соответствующей части на иных членов кооператива. К примеру, из таких соображений суд отказал в иске Ляшенко Ю.А. к ЖСК «Гарантия» о признании права собственности на долю в незавершенном строительстве объекте недвижимости и обязанности предоставить документы необходимые для государственной регистрации права собственности на объект недвижимости [42].

Жилое помещение в ЖК или ЖСК может принадлежать гражданам на праве общей собственности, когда паевой взнос выплачивается супругами за время брака, а также в долевой собственности при переходе права собственности от наследодателя к нескольким наследникам. Таким образом, в члены кооператива может быть принят только один из супругов, но распоряжаться жилым помещением без согласия второго не вправе.

Члены семьи пайщика не имеют самостоятельного права пользования предоставленным жилым помещением. Если пайщик утрачивает своё право на членство в кооперативе, он сам и члены его семьи утрачивают право пользования предоставленным жилым помещением. Исключение составляют случаи, когда пайщик умирает. Паенакопление умершего члена кооператива, а в случае полной выплаты паевого взноса – и принадлежавшая ему на праве собственности квартира переходят к наследникам, независимо от места их

проживания. Члены семьи умершего пайщика сохраняют свое право пользования жилым помещением на условии вступления одного или нескольких из них в члены ЖК. Количество новых членов ограничивается количеством изолированных комнат в предоставленном жилом помещении. Данное положение характерно и для принятия в члены кооператива наследников умершего. Наследникам, которые не пользовались помещением при жизни наследодателя и отказались от вступления в кооператив, выплачивается стоимость наследуемого пая или доли от него.

Если у умершего пайщика есть член семьи, который проживал совместно с ним, но не является наследником, а наследники отказались от вступления в кооператив, указанный гражданин может вступить в кооператив на основании внесения им паевого взноса, который должен соответствовать занимаемой им площади.

В случае смерти члена кооператива, полностью выплатившего свой пай, не имеющего наследников и других членов семьи, в установленном законом порядке, жилое помещение умершего как выморочное имущество переходит в собственность муниципального образования либо субъекта РФ и включается в соответствующий жилищный фонд социального использования (ст. 1151 ГК РФ). Если же пай умершим членом кооператива не был выплачен в полном объеме, такое жилое помещение не считается выморочным, а переходит в собственность жилищного кооператива.

К примеру, Жилищно-строительный кооператив № 50 обратился в Арбитражный суд Хабаровского края с исковым заявлением к Администрации города Хабаровска о признании права собственности на квартиру № 46, расположенную по адресу: г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, дом № 201В. В обоснование иска ссылается на то, что право собственности на спорную квартиру у истца возникло в связи с тем, что умерший член кооператива, не выплативший пай полностью, не имеет наследников.

Поскольку судом установлено, что членом ЖСК-50 Гордеевым В. И. на момент его смерти пай выплачен не полностью, то оснований для признания

спорной квартиры выморочным имуществом не имеется. Учитывая, что материалами дела подтверждается строительство дома ЖСК-50 с привлечением государственного кредита, факт неполной выплаты пая членом кооператива Гордеевым В. И. на момент его смерти, что свидетельствует о том, что право собственности на квартиру у последнего не возникло, отсутствие оснований для признания спорной квартиры выморочным имуществом, суд счел иск подлежащим удовлетворению[43].

Сделка по отчуждению квартиры при оформлении договора купли-продажи в доме ЖСК состоит из двух элементов: купли-продажи самого жилого помещения и переуступки покупателю прав, связанных с имущественным участием в кооперативе. Такая сделка считается законной на основании ст. 8 ГК РФ, даже если она и не урегулирована специальными нормами законодательства. Данная статья рассматривает возможное возникновение гражданских прав и обязанностей из действий, которые не предусмотрены законодательством, но по общим началам и смыслу гражданского законодательства, порождают такие права и обязанности.

«При приватизации государственного и муниципального жилищного фонда передача занимаемых квартир (домов) осуществляется в общую собственность (долевую или совместную) либо в собственность одного лица, с согласия всех, имеющих право на приватизацию данных жилых помещений лиц (ст. 2)» [29].

4. Договор купли-продажи жилого помещения. «По договору купли-продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму» [25, с.164].

Основанием возникновения права собственности гражданина на жилое помещение сделка купли-продажи становится при выполнении ряда условий. Заключить договор купли-продажи жилого объекта со стороны продавца может только гражданин, которому данное жилое помещение принадлежит

на праве собственности, что необходимо подтвердить правоустанавливающими документами. Отчуждатель жилого помещения может передать право заключения данного договора третьему лицу на основании доверенности. У сторон, заключающих данный договор, необходимо наличие правоспособности и дееспособности [13]. В случае, когда собственниками отчуждаемого помещения являются несовершеннолетние, для заключения договора необходимо согласие органов опеки и попечительства. Данное согласие можно получить, если в результате заключения сделки несовершеннолетние получают другое жилое помещение и их правовое и жилищное положение не ухудшится.

5. Договор ренты – двусторонне обязывающий, реальный и возмездный. В обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может входить обеспечение потребностей получателя ренты в жилом помещении, одежде, питании, необходимом уходе и лечении в зависимости от состояния здоровья, оплата ритуальных услуг [27]. Договор содержит общую стоимость полного содержания с иждивением гражданина. Пожизненное содержание возможно заменять периодическими выплатами в денежных суммах на различные нужды получателя ренты. Сумма периодических выплат оговаривается самим договором, но не может быть меньше двух минимальных размеров оплаты труда в месяц [18].

Плательщик ренты по договору приобретает право собственности на жилое помещение с ограничением права распоряжаться им. Он не может самостоятельно отчуждать, предоставлять в залог или обременять другими способами полученное в собственность жилое помещение. Для этого необходимо согласие получателя ренты. Полное право собственности, равно как и прекращение содержания, приобретается после смерти рентополучателя.

6. Договор мены жилого помещения. Согласно договору мены, стороны передают друг другу в собственность одно помещение в обмен на другое. Обе стороны одновременно выступают и покупателем, и продавцом. К

договору мены применимы правила договора купли-продажи.

Обмен жилыми помещениями – это обоюдная сделка между нанимателями жилых помещений, которые занимают их согласно договору социального найма и с согласия наймодателей предоставивших эти помещения и предусматривающая обмен жилыми помещениями в результате, которого с нанимателями заключается новый договор социального найма по новому месту вселения. Любые действия, связанные с обменом помещений в которых проживают не дееспособные члены семьи или малолетние дети, могут осуществляться лишь по согласию и с разрешения органов опеки.

Итак, существующие отличия обмена и мены жилых помещений представляются в следующем:

- все действия, указанные в договоре обмена жилого помещения, которое предоставляется по договору социального найма производится согласно Жилищного кодекса, все правила договора мены прописаны в Гражданском кодексе;
- заключить договор мены могут лишь владельцы жилых помещений, в то время как, договор обмена может осуществляться между нанимателями жилых помещений согласно договору социального найма;
- договор мены предусматривает переход прав собственности от одного лица другому, в то время как договор обмена предусматривает переход прав пользования от одного нанимателя другому.

7. Договор дарения жилого помещения. Согласно договору дарения, граждане РФ могут передать своим родственникам или иным лицам безвозмездно в собственность жилое помещение [23].

Предметом договора дарения жилого помещения является жилое помещение, принадлежащее дарителю на праве собственности. В случае дарения доли необходимо разрешение от всех собственников имущества на её дарение и нотариальное удостоверение. Если одариваемый имеет свою

долю в имуществе, то разрешение других собственников не требуется. В том случае, когда другие собственники не разрешают подарить свою долю общедолевого имущества, необходимо обратиться с заявлением в суд о выделении доли на имущество. После выделения доли – разрешение на дарение от других собственников не требуется [50].

Так, законом не предусмотрено преимущественное право при дарении доли. При заключении договора дарения (пожертвования) для дарителя важное значение имеет лицо одаряемого и / или цель использования имущества при жертвенности и безвозмездный характер этих отношений, что не допускает преимущественного права покупки.

Судебная практика, строго придерживается правила, что если сторонами сделки заключен не договор купли-продажи спорной доли квартиры, а договор ее дарения, то к оспариваемому договору не применяются положения ст. 250 ГК РФ на том основании, что законодательством не предусматривается какое-либо преимущественное право при дарении недвижимого имущества. Сособственники не обладают преимущественным правом покупки оспариваемой доли квартиры, поскольку это право не нарушено [44].

Однако анализ дел показывает, что именно иски сособственников об оспаривании договоров дарения доли в праве общей долевой собственности являются наиболее многочисленными при реализации права преимущественной покупки, поскольку такой способ является наиболее распространенным для прикрытия купли продажи. И нередки случаи, когда истцу удается это доказать в суде и отстоять свои права.

Так, истцы обратились в суд иском, в обоснование заявленных требований указав, что они и ответчик Мельник являлись сособственниками однокомнатной квартиры, общей площадью 31,1 кв.м. 25.05.2017 г. истцам стало известно, что 20.04.2015 Мельник подарила свою долю в праве на квартиру Вильховченко, указанный договор был зарегистрирован в ЕГРН 03.05.2017. Истцы считают указанный договор подлежит признанию

недействительным, поскольку при заключении указанного договора Мельник подразумевала что указанный договор будет договором купли-продажи, поскольку желала получить денежные средства за продажу доли в праве на недвижимость, при этом было нарушено преимущественное право истцов на покупку указанной доли. Просят признать недействительным договор дарения.

В судебном заседании Васильева и Мельник поддержали заявленные требования. Суду пояснили, что Мельник не имела намерения подарить, продать свою долю в праве на квартиру, а лишь была намерена взять в долг денежные средства, и договоренность относительно недвижимого имущества являлась обеспечением исполнения обязательства по возврату кредита.

В судебном заседании было установлено, что договор дарения от 20.04.2015, в действительности, был заключен в мае 2017 года, когда Мельник понадобились денежные средства, и она обратилась в организацию быстрых займов, чтобы получить кредит, где работал Вильховченко. Вильховченко согласился предоставить в долг денежные средства при условии заключения с ним договора о передаче, принадлежащей ей доли в праве собственности на квартиру. При оформлении договора дарения, Вильховченко передал Мельник в долг денежные средства в размере 70 000 руб., оставшуюся часть денег в размере 200 000 руб. Вильховченко обещал передать, когда Мельник и ее дочь снимутся с регистрационного учета.

Учитывая тот факт, что в материалы дела представлен договор дарения от 20.04.2015, который зарегистрирован только 03.05.2017, условие п.4 указанного договора об оценке 1/3 доли в размере 20 000 руб., условие п.5 указанного договора о достигнутом соглашении о снятии Мельник и Васильевой с регистрационного учета после заключения договора, при этом Мельник и Васильева в указанной квартире проживают, другого места проживания не имеют, квартира является однокомнатной, суд установил отсутствие намерения Мельник передать в собственность Вильховченко безвозмездно долю в праве собственности на квартиру. Суд признал договор

дарения от 20.04.2015 недействительной сделкой, применив последствия недействительности сделки в виде аннулирования записи в ЕГРП о наличии зарегистрированного права собственности Вильховченко на 1/3 доли в праве собственности в однокомнатной квартире [3].

8. Наследование жилого помещения. Наследование – самостоятельное право приобретения в собственность имущества. Наследование жилого помещения происходит в соответствии ГК РФ. В данном случае наследование имущество умершего (наследство, наследственное имущество) в порядке универсального правопреемства передается другим лицам в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из правил ГК РФ не следует иное [4].

Условием возникновения наследственных правоотношений – это смерть гражданина или объявление судом его умершим [14]. Наследование жилого помещения осуществляется путем перехода к перечисленным в законе наследникам в соответствии с установленной очередностью (ст. 1142–1145, 1148 ГК РФ).

Право собственности на жилое помещение может быть прекращено добровольно, по воле собственника, в результате гражданско-правовых сделок: купли-продажи, мены, дарения или по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Решение о принудительном отчуждении жилого помещения выносится судами общей юрисдикции или арбитражными судами, исходя из подведомственности дел по защите нарушенных или оспоренных прав [1]. Такое решение может так же быть принято на основании приговора суда. Принудительное изъятие жилого помещения для нужд государства возможно при наличии обязательного предварительного и равноценного возмещения.

2. Характеристика отдельных видов жилых помещений

2.1 Жилой дом (часть жилого дома) как объект гражданских прав

16 статья ЖК РФ определяет жилой дом, как индивидуальное строение, имеющее следующий состав: комнаты для жилья, вспомогательные постройки, обеспечивающие бытовые нужды проживающих. Жилой дом должен также соответствовать всем требованиям, предъявляемым ко всем жилым помещениям – техническим нормам, санитарным, противопожарным и т.д. При этом жилой дом — это не только сама постройка, но и участок, на котором он находится, вспомогательные постройки на этой территории насаждения [45].

Следовательно, жилым домом признается постройка (строение), предназначенная для проживания людей и отвечающая соответствующим строительным, техническим, противопожарным, санитарно-гигиеническим требованиям. Иногда в это понятие в широком смысле включаются также земельный участок, на котором находится дом, подсобные хозяйственные постройки, многолетние зеленые насаждения и т.д. К жилым помещениям относится и часть жилого дома, которая также должна отвечать определенным критериям, т.е. предназначаться для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Земельный участок, который отведен под жилищное строительство, необходимо использовать по назначению и в сроки, установленные законодательством. При превышении установленного срока к застройщику органами власти могут применяться различные санкции, которые предусмотрены законодательством.

Так, Мухаметиной А.В. с 18.10.2013 на праве собственности принадлежит земельный участок, который относится к категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием для индивидуального

жилищного строительства. На указанном земельном участке 02.03.2018 проведено плановое административное обследование, в ходе которого признаки использования земельного участка в том числе для целей строительства, не установлены. В ходе проверки установлен факт неиспользования Мухаметиной А.В. земельного участка по его назначению около пяти лет, никаких действий, направленных на строительство жилого дома на земельном участке, ею не предпринималось, при этом у Мухаметиной А.В. было достаточно времени для его освоения, с заявлением о получении градостроительного плана она обратилась после составления протокола об административном правонарушении. Мухаметина была привлечена к административной ответственности по ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ за неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного и строительства, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом и повергнута административному наказанию в виде административного штрафа в размере 10 000 рублей. Правильность такого решения была подтверждена судами, в которых Мухаметина обжаловала постановление о привлечении ее к ответственности [39].

При использовании земельного участка не в соответствии с целью, для которой он предназначен, право пользования земельным участком может быть прекращено. Осуществить строительство жилого объекта в установленном законодательстве порядке, может гражданин, которому выдан участок, или застройщик, на предоставленном собственником по договору земельном участке. Строительство жилого объекта застройщик, отвечающий за организацию строительства, осуществляет самостоятельно, либо привлекает подрядчика.

Договор о строительстве индивидуального жилого дома на праве личной собственности на земельном участке, специально отведенном для этих целей, заключается между администрацией с одной стороны и гражданином с другой. Согласно договору, гражданин обязуется возвести

жилой дом на земельном участке, отведенном на основании решения местной администрации и закрепленном в пользование государственным актом на право собственности или аренды на землю. Жилой дом необходимо построить из качественных материалов согласно проекту, который предварительно необходимо утвердить в органе архитектуры и градостроительства. Кроме жилого строения, на территории выделенного земельного участка разрешается строительство так называемых хозяйственных построек – гаража, сарая, беседки и т.п. Утвержденный проект на возведение дома и хозяйственных построек с планом их размещения на территории земельного участка, выданный органом по делам строительства и архитектуры, является неотъемлемой частью этого договора [22].

По завершении строительства, застройщик сдает жилой объект государственной приемочной комиссии. До завершения строительства и принятия дома в эксплуатацию, застройщик не наделен правом продажи дома или его части (дарения, обмена) другим лицам без разрешения администрации района, города. Расходы по заключению настоящего договора относятся за счет застройщика. Договор о возведении жилого строения необходимо нотариально заверить до начала строительных работ. В случае спора, договор может быть расторгнут только в судебном порядке.

Самовольной постройкой признается жилой дом или иное строение, сооружение, созданное на не отведенном для этих целей земельном участке, без получения на это необходимых разрешений или с существенными нарушениями градостроительных норм и правил. Для определения постройки самовольной, достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков.

Но 4 августа 2018 года вступил в силу Федеральный закон от 03.08.2018 года № 339-ФЗ, которым внесены существенные изменения в статью 222 ГК РФ «Самовольная постройка», конкретизируя само понятие «самовольная постройка» и дополнено ее следующим признаком –

«требования, которым не отвечает самовольная постройка». То есть, если здание не соответствует требованиям, которые были утверждены после начала его образования или такие требования утратили силу к моменту обнаружения такого здания, то оно не может быть признано самовольной постройкой [28].

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности не в праве распоряжаться постройкой. В судебном порядке узаконить самовольную постройку может лицо, являющееся собственником земельного участка, у которого данный участок находится в пожизненном наследуемом владении, бессрочном пользовании. В Иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. По решению суда, застройщику возведенной самовольной постройке, возмещаются затраченные расходы на её возведение. Право на самовольную постройку не будет признано в любом случае, если её сохранение влечет за собой нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц или создает угрозу жизни и здоровью граждан [40].

На сегодняшний день, в соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ, если за лицом не признано право собственности на самовольную постройку, она подлежит «сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки осуществившим ее лицом, либо за его счет». В качестве примера можно привести Постановление ФАС Дальневосточного округа «В соответствии с материалами указанного дела индивидуальный предприниматель осуществил самовольную постройку ... В признании права собственности на эту пристройку ему отказано вступившим в законную силу решением

арбитражного суда.... Суд кассационной инстанции указал на то, что снос самовольной постройки невозможен лишь в случае признания на нее права собственности за лицом, обладающим земельным участком, на котором расположено соответствующее строение» [37].

Индивидуальный жилой дом — это дом, стоящий отдельно, предназначенный для одной семьи и имеющий не более трех этажей. В этом самом определении обозначены три основных критерия индивидуально-жилого дома:

- обособленность;
- назначение;
- этажность.

1. Обособленность индивидуального жилого дома

Это основание, являющееся правилом для принятия решения, характеризует постройку – дом – как самостоятельное, отдельное строение, оно также определяет различия между жилым индивидуальным домом и домами, квартиры в которых располагаются в виде блоков, а также от домов с квартирами многоуровневыми.

Основные различия индивидуального жилого дома от многоквартирных домов различных типов таковы: любая несущая конструкция в доме принадлежит только ему, т.е. относится к собственности этого строения; дом располагается на принадлежащем только ему фундаменте и все стены предназначены только к нему.

2. Назначение индивидуального жилого дома

Основное характеризующее свойство индивидуального жилого дома состоит в том, что он предназначен для индивидуального проживания лишь одной семьи либо одного владельца.

На основании Жилищного кодекса к жилым домам относятся те, которые имеют основные комнаты (комната) для проживания и функциональные вспомогательные помещения. Любое помещение в доме

служит для конкретных надобностей, проживающих в нем граждан (бытовые, культурные, спортивные и пр.).

Индивидуальный жилой дом отличается от многих иных жилых помещений тем, что он всегда заселен людьми, которым необходимы удовлетворения элементарных жизненных потребностей таких как проведение отдыха, сна, культурных, гигиенических процедур, удовлетворение физиологических потребностей, выполнение профессиональных действий по своей квалификации и многое другое.

В качестве семьи в правовом плане понимается соединение граждан, имеющих взаимные права и обязанности, которые проистекают из родства, брака, усыновления. Но это лишь общее понятие семьи, существуют и другие. Законодатели не дают точного определения семьи, что предполагает иные варианты круга лиц, определяющих термин семья.

3. Количество этажей индивидуального жилого дома

«Этот фактор определения индивидуального жилого дома, наверное, самый спорный. Он всегда вызывал столько разных мнений, что к единому определению склониться трудно. Статус индивидуального дом получает, только если в нем не более трех этажей. Сразу стоит уяснить, что в эти три этажа входят и цокольный этаж, и мансардный. Но есть очень много информации, по которой цокольный этаж при определенных обстоятельствах не является этажом, который не считается при определении этажности дома» [10, с.3].

По строительным нормам это действительно так, но вот для получения кадастрового паспорта и постановки на учет жилищного фонда это считается правильным.

По закону, который нашел свое отражение в письме Роснедвижимости от 27. 08. 2008 года № АМ/1567: «количество этажей в индивидуальном жилом доме определяется по количеству этажей, которые находятся над землей. Цокольный этаж является надземным, и, если верх его перекрытия

расположен выше отметки земли по плану не менее чем на 2 метра, обязательно учитывается при определении количества этажей дома» [32].

«Современная практика строительства коттеджа показывает, что верх цокольного перекрытия находится над землей, обычно ниже, чем два метра. Именно поэтому на сегодняшний день цокольный этаж чаще всего не учитывается при расчете этажности дома, так как не является надземным этажом» [30].

Но если внимательно вчитаться в регламентирующие этот момент статьи Градостроительного кодекса, в которых расписано «определение индивидуального жилого дома, то можно увидеть, что упоминания о том, что три этажа – это только надземные этажи, нет нигде. То есть конкретно, какие этажи надо учитывать, не отражено. Вот отсюда и вытекает большинство спорных вопросов по определению этажности дома» [12], так как данное утверждение не соответствует Градостроительному кодексу.

В указанном документе расхождений с Градостроительным кодексом нет. «То есть при подсчете площади и количества этажей в индивидуальном жилом доме учитываются все этажи и помещения: подземные, надземные, цокольные, технические, мансардные и другие виды» [12].

«Судебные иски в этом вопросе почти на 100 % подтверждают правомерность вышеуказанных норм и правил Градостроительного кодекса, и цокольный этаж включается в количество общих этажей дома. Таким образом, можно сделать вывод, что, если застройщик построит дом двухэтажный, но с мансардой и цокольным этажом, дом будет считаться четырехэтажным. Его нельзя будет причислить к индивидуальному жилому дому. Тем самым владелец дома нарушает прописанные правила о прямом назначении земельного участка, предназначенного для индивидуального строительства» [19, с.225].

Часть жилого дома, может представлять собой помещение либо совокупность помещений, составляющих в том числе блок в жилом доме блокированной застройки, каждый из которых может рассматриваться как

жилой дом. То есть, если здание отнести к дому блокированной застройки, а каждый блок такового соответствует признакам индивидуального жилого дома, в кадастре в отношении такого блока будут содержаться сведения о виде объекта недвижимости – здании, назначении – жилой дом, наименовании – жилой дом, представляющий собой часть здания (жилого дома блокированной застройки).

Таким образом, жилым домом считается строение, имеющее почтовый номер, вся полезная площадь или не менее половины площади которого предназначено для постоянного проживания, расположенное на земельном участке со всеми находящимися на нем вспомогательными строениями, сооружениями, элементами благоустройства в определенных границах. Жилой дом может иметь пристройку, которой признается часть строения, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, являющаяся вспомогательной по отношению к строению и имеющая с ним одну капитальную стену.

2.2 Квартира (часть квартиры) как объект гражданских прав

Согласно Жилищному Кодексу: «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».

Права обладателей квартир гарантируются Конституцией РФ, только с условием соблюдения законодательных требований к жилью, а также его практического использования.

После того, как был осуществлен переход жилых помещений в частную собственность в жилищной политике РФ произошли существенные

изменения, что потребовало их закрепления в гражданском праве для правового регулирования. Для практического осуществления такого регулирования за последние десять лет законодатель издал достаточно большое количество НПА, которые помогают регулировать право граждан РФ на жилье, но тем не менее, до сих пор существуют спорные позиции, которые не вписываются в формы юридических процессов РФ.

Но даже несмотря, на изданные нормативно-правовые акты, понятие квартиры так и не было законодательно закреплено в ЖК РФ и ГК РФ. Гражданский Кодекс в 289 статье говорит следующее: «Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома» [11]. При этом понятие сущности квартиры законодателем так и не раскрывается.

Жилищный Кодекс в 16 статье «относит квартиру к жилым помещениям, но не дает информации о ее понятии и праве собственности на нее. Но при этом право собственности именно на квартиру является достаточно актуальной проблемой, так как, к примеру, являясь собственником квартиры нельзя распоряжаться общим имуществом дома, где находится квартира, отдельно от нее» [15].

К тому же, достаточно остро стоит проблема реализации прав пользования и владения квартирой. Ряд авторов высказывают позицию, с которой имеет смысл согласиться о том, что в многоквартирных домах необходима организация кондоминиумов, так как квартиры в таких домах являются достаточно специфичным видом недвижимости для управления им.

Квартира, подобно жилому дому, имеет неразрывную связь с землей, на которой находится. На этом основании, среди всех предлагаемых определений квартиры можно выделить следующее: «квартира - жилое помещение, имеющее отдельный выход на лестничную клетку, двор, улицу, при этом не соприкасающаяся с функциональными помещениями других квартир» [48, с.329]. В этом определении можно выделить тоже недостаток в

нем нет указания на то, что квартира находится в составе многоквартирного дома.

Рассматривая позицию А.Ю. Аминева, можно отметить выделяемые ей признаки отличия квартиры от иных видов жилья:

- помещение квартиры объединяет ее основную часть и часть, предназначенную под функцию обслуживания» [2, с.201];
- наличие выхода в общее с другими собственниками строение» [2, с.201].

В данном определении также можно выявить несколько недостатков, например, то, что свойства квартиры отражены не в полной мере, не дано понятие площадей, отведенных под обслуживание. Доказательством данного недостатка можно также считать то, что площади, отведенные под обслуживание, могут находиться также и за пределами квартиры. Таким образом, такие площади имеет смысл называть не отведенными под обслуживание, а вспомогательными. Еще одним несоответствием, выделенном в данном определении признаков можно указать то, что кроме выхода в совместное владение квартирантов, из квартиры может быть и другой отдельный выход.

Одним из самых подходящих можно выделить определение квартиры, которое было опубликовано Временной методике оценки жилых помещений от 30.10.1995: «квартира – эта часть жилого или нежилого строения, являющаяся обособленным объектом и предназначенная пригодной для проживания» [20, с.244]. Там же было разъяснено, что рассматриваемый объект является достаточно сложным с позиции функциональности, входы могут находиться как в общем пользовании всех квартирантов, так и отдельно. С одной стороны, квартиру, обладающей планировкой без разделения на отдельные комнаты можно признать неделимой, а вот в квартирах, где осуществлено разделение на изолированные комнаты – можно признать делимой.

Помимо всего перечисленного, выделены следующие родовые признаки квартиры:

- «пространственная замкнутость;
- устойчивость структуры во времени, прочность, надежность;
- вхождение в состав здания» [53, с.786].

Для признания квартиры жилым помещением необходимо чтобы она имела целевое назначение, то есть удовлетворять жилищные потребности. При этом назначение квартиры не зависит от ее фактического использования, но имеет данное обозначение в документах на квартиру. Квартира, которая изначально выполняла свое предназначение, может прийти в негодность, в результате ее износа или аварийного состояния. Поэтому здесь также уместно использование термина пригодности квартиры для проживания.

В случае с квартирой необходимо также разграничивать такие термины как «предназначенность» и «пригодность». Под предназначенностью следует иметь в виду: «постоянное или временное проживание в квартире» [20, с.270]. А под пригодностью: «исключительно о постоянном проживании» [20, с.271]. Квартира обладает также и таким признаком, как «возможность находиться в постоянном гражданском обороте» [21, с.364].

Итак, квартира является сложным объектом, в составе которого несколько частей, которые соединены вместе (комнаты), которые предназначены под жилищные потребности квартирантов [7].

Помимо этого, в исследованиях В.А. Белова можно найти следующее мнение: «квартира – это отдельная вещь, а не часть дома, так как она является самостоятельной частью многоквартирного дома. Право на квартиру, как любое право гражданина на жилье может быть вещным, обязательственным, корпоративным» [6, с.115]. Любой гражданин обладает общим правом на жилье, либо специальным, в случае выявления неблагоприятных жилищных условий.

Для того, чтобы гражданин был удовлетворен в своих жилищных потребностях необходим комплекс различных отраслевых принадлежностей субъективных прав [21].

Выделяя элементы вещные прав на жилье, можно определить следующее: непосредственно само право собственности, право завещания, право совместного и пожизненного проживания.

При этом пассивная завещательная способность и пожизненное проживание – ограничены, в системе вещных прав они характеризуются неотчуждаемостью. Поэтому вследствие такого характера им установлена обязательная государственная регистрация, которая не может быть добровольной [47].

Существуют общие признаки, которые образуют систему вещных прав: их абсолютных характер, право на защиту. В связи с характером использования жилых помещений права на них обладают определенной спецификой. Такое положение вещей дает понимание того, почему для регулирования прав на жилье потребовало целого ряда законодательно установленных ограничений, которые устанавливали определенную «юридическую власть», гарантируемую собственнику. Но при этом установленные юридические ограничения не ограничивают правомочия собственника.

Вещные права характеризуются также такой особенностью, как необходимость подкрепления владения жилым помещением актом гос.регистрации.

Таким образом, после перечисления особенностей можно сформулировать такое понятие вещных прав на квартиру: «абсолютное право господства над жилым помещением в виде квартиры, которое предназначено для проживания, с возможностью передачи данных прав в законодательном порядке другим лицам» [8, с.120].

Необходимо также отдельно рассмотреть право пользования чужим жилым помещением. В качестве отличия можно выявить такой признак, как «возможность его использования для проживания, характер ограничения и производность от вещных прав» [8, с.121].

В.А. Попова предлагает следующее понятие ограниченных вещных прав на жилые помещения: «зарегистрированное в установленном законом порядке абсолютное гражданское право в ограниченном, точно определенном законом отношении, использовать чужое жилое помещение в своих интересах без посредства собственника» [36, с.126].

Таким образом, рассмотрев все точки зрения, отраженные в юридической литературе, можно выделить следующую классификацию вещных прав:

- право собственности, которое предоставляет полное господство над квартирой;
- право легатария и право пожизненного проживания, как разновидностей узуфрукта;
- право совместного проживания членов семьи собственника квартиры. Это может быть самостоятельный характер проживания (собственность), а может быть производный (право собственности на жилье члена семьи).

Таким образом, понятие «квартира в многоквартирном доме» можно сформулировать следующим образом: самостоятельная, функциональная часть многоквартирного жилого дома, состоящая из жилой и нежилой площади и предполагающая право на долю в общем имуществе дома.

2.3 Комната как объект гражданских прав

Согласно Жилищному Кодексу РФ: «Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире».

Любую комнату из коммунальной квартиры как часть квартиры относят к недвижимому имуществу, поскольку имеет взаимосвязь через жилой дом на земельный участок. Российское жилищное законодательство относит комнаты коммунальных квартир к жилым помещениям, как и обычные квартиры или жилые дома, хотя коммунальная комната есть лишь часть квартиры, т.е. любая комната в коммунальной квартире на основании действующего закона является самостоятельной частью жилого помещения и признается как отдельный вид недвижимости.

Комнатой признается 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).

Существовавший ранее запрет на проведение юридически значимых сделок с комнатами, создавал ограничение в правах граждан, которые не могли воспользоваться возможностью купить или продать часть квартиры. Настоящее законодательство отменило данный запрет. ЖК РФ также оговаривает, что: «при продаже комнаты у остальных собственников коммунального жилого помещения возникает преимущественное право приобретения» [15].

Отдельное внимание можно обратить на то, как выделяется доля в общедомовом имуществе каждого владельца квартиры:

- «владелец комнаты располагает правами собственности на общеквартирное имущество, при этом доля пропорциональна площади соответствующей комнаты в коммунальном жилом помещении» [47, с.47];
- «доля в праве собственности на общедомовое имущество в доме, в котором располагается коммунальная квартира, пропорциональна значению, полученному путем суммирования значения площади комнаты и соответствующей площади, определенной исходя из доли в праве коллективной собственности, на общее имущество в коммунальном жилом помещении» [47, с.47].

«Как отмечалось, комнаты в коммунальных квартирах являются самостоятельной разновидностью недвижимого имущества, в отношении которой закон допускает совершение различных сделок (договора найма, договора передачи), что однозначно свидетельствует в пользу признания комнат в коммунальных квартирах самостоятельным объектом гражданских и жилищных прав» [48, с.328].

Казалось бы, что решение данного вопроса не должно вызвать какого-либо юридического затруднения, но в правоприменительной практике описано достаточно много случаев о сложностях приватизации коммунальных квартир, так как бытует позиция о ее неделимости.

Позиция эта основана на разъяснениях Пленума Верховного Суда РФ, содержащихся в п. 12 Постановления «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», в соответствии с которым «выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой» [29].

«Указанная позиция о возможности раздела квартиры только при условии передачи изолированной части подсобных помещений и оборудовании отдельного входа, означающая в абсолютном большинстве случаев признание квартиры неделимой вещью, не выдерживает критики.

Во-первых, следует отметить, что названные в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ условия раздела квартиры (о передаче изолированной части подсобных помещений и оборудовании отдельного входа) законодательством не предусмотрены» [51, с.145].

В соответствии с ч. 1 ст. 133 Гражданского кодекса РФ «неделимой признается вещь, раздел которой в природе невозможен без изменения ее

назначения. Отдельная квартира и комната в коммунальной квартире - самостоятельные виды жилых помещений. Они объединены общим для всех жилых помещений родовым признаком - пригодностью для постоянного проживания и общим целевым назначением - использованием для проживания граждан» [11].

Итак, в рассматриваемом случае функциональное назначение квартиры не меняется в том случае, когда происходит раздел на отдельные изолированные помещения (комнаты), поэтому такую квартиру нельзя признать неделимой.

А также законодатель признает комнату самостоятельным видом жилья, если в ней есть более одного изолированного помещения (комнаты). Таким образом, юридически квартира имеет возможность деления, если одна из комнат признается частью целого жилого помещения.

Необходимо и упомянуть тот факт, что общее имущество многоквартирного дома не является делимым, поэтому при разделе квартиры оно не учитывается.

«Не стоит забывать о том, что квартира как единое целое представляет собой не что иное, как совокупность жилых и нежилых (подсобных) помещений, с установленным в них оборудованием, предполагающее использование их по одному общему назначению - для проживания граждан. Поскольку совокупность разнородных элементов квартиры объединена общим целевым назначением, квартира должна рассматриваться как одна сложная вещь. В силу ч. 1 ст. 134 Гражданского кодекса РФ если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь)» [51, с.147].

«Именно рассмотрение квартиры в качестве сложной вещи, образованной из нескольких вещей, имеющих различное индивидуальное назначение, дает ключ к пониманию вопроса о возможности раздела квартиры. Раздел квартиры с соблюдением условия о сохранении ее целевого

назначения (ст. 133 Гражданского кодекса РФ) возможен при условии наличия в ней нескольких изолированных жилых комнат, каждая из которых в соответствии с законом может находиться в индивидуальной собственности различных субъектов» [48, с.328].

«При таком разделе квартира как единая сложная вещь перестает существовать, и вместо нее появляются несколько различных вещей: жилые комнаты (являющиеся простыми вещами) и общее имущество коммунальной квартиры (сложная вещь). Сохранение функционального назначения квартиры при ее разделе и признание комнат в коммунальной квартире жилыми помещениями становятся возможным лишь в силу наличия в квартирах мест общего пользования (кухни, ванной, санузла, коридора и др.) и общего имущества, находящегося в совместном пользовании всех собственников и нанимателей, проживающих в квартире [48, с.329]. Стоит уточнить, что жилой коммунальную квартиру делает именно наличие общего имущества.

Итак, после того, как квартира разделена, получается несколько объектов – комнаты, а общее имущество занимает обособленное положение, то теперь квартира может быть охарактеризована как конструкция главной вещи и ее принадлежность.

135 статья ГК РФ гласит о том, что помещение, предназначенное под обслуживание главной вещи (выделенной комнаты), должно соответствовать ее судьбе, если в договоре не были прописаны другие условия. Но при этом, в коммунальной квартире может присутствовать несколько главных вещей и одно помещение, предназначенное под обслуживание, то оно представляет собой сложную вещь, которую нельзя признать делимой, так как все составляющие обслуживающих помещений зачастую представлены в единственном экземпляре, и если их разделить, то квартира не сохранит своего функционального назначения. Поэтому, когда происходит разделение квартиры, помещение, предназначенное под обслуживание, становится общей долевой собственностью тех лиц, которые владеют изолированными

комнатами в квартире.

Согласно ст.244 (п.4) ГК РФ «общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона» [10, с.5].

Итак, с учетом вышесказанного, раздел квартиры возможен, если там существует более одного изолированного помещения. В результате квартира, которая ранее была одной сложной вещью становится двумя и более простыми вещами. Данный вывод подтверждает ошибочность позиций, замечаемых в судебной практике, когда квартира рассматривается как потенциальное неделимая вещь, раздел которой возможен толь в случае передачи «изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа» [19, с.290].

Итак, необходимо признание изолированных комнат в составе коммунальной квартиры, как отдельных жилых помещение, при этом устанавливая режимобщей долевой собственности на общее имущество коммунальной квартиры.

«Все виды жилых помещений, которые составляют понятие недвижимое имущество относятся к объектам гражданских прав и наделены как объект недвижимой собственности правом на продажу, дарение, владения» [11].

В данном контексте следует точно определять – комната есть отдельный самостоятельный объект гражданского права или она в гражданских сделках есть часть жилого помещения, представленная как доля недвижимой собственности.

Для коммунальной квартиры коммунальная комната с точки зрения закона есть отдельный вид недвижимости, с которой разрешено проводить сделки по найму, передачи на основании договорных соглашений. Это

означает что комната в коммунальной квартире признается жилищным правом в качестве объекта гражданского права.

Жилищный кодекс России в статьях 15, 16 закрепил «признание комнат коммунальных квартир как отдельную разновидность жилого помещения и как объект жилищного права» [15]. Также Жилищный кодекс определяет «право владельца (собственник) коммунальной комнаты на долю в общем имуществе коммунальной квартиры, и этой долей общего имущества вместе с комнатой распоряжается владелец (собственник) на правах собственности» [15].

Действующее на сегодняшний день преимущественное право на покупку, которое используется на основании статьи 250 ГК для случаев продаж долей в праве общей собственности на имущество, обладает существенными различиями от положений, определяющих отдельную собственность в коммунальных квартирах, где комната есть отдельный объект гражданского права.

Законодатели должны отрегулировать все имеющиеся нормативные акты, не прибегать к отсылочным нормам, чтобы не допускать противоречий и разночтения в практической деятельности судов.

Правом в качестве объекта недвижимой собственности узаконены не только квартиры или иные жилые помещения, но и комнаты в коммунальных квартирах, и такое принятие законом этих видов собственности соответствует действительно существующему положению жилищной сферы в нашей стране.

Заключение

В первой главе бакалаврской работы рассмотрены особенности жилого помещения как объекта гражданского права. В первом разделе охарактеризовано понятие жилых помещений. Итак, помещение признается жилым, если оно отвечает санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначено для проживания. В качестве права собственности на жилой объект признается право на владение, пользование и распоряжение данным объектом.

Анализируя все вышеперечисленное можно сказать, что все жилые помещения – это объекты жилищных правоотношений. Основной из них – объект возникновения жилищных правоотношений – жилое помещение постоянного использования. Для того, чтобы помещение было признано жилым, необходимо, чтобы оно отвечало всем законодательным требованиям, предъявляемым к нему: предназначение, пригодность, конструктивные и функциональные требования, санитарные и технологические нормы. Жилые помещения должны гарантировать безопасность проживания, нормальное и здоровое проживание людей в нем.

Основанием приобретения права собственности является: договор купли-продажи жилого помещения, договор ренты, договор мены жилого, договор дарения, наследование, помещения индивидуальное жилое строительство, по давности владения, полная выплата пая в жилищно-строительном и жилищном кооперативах.

Во второй главе дана характеристика отдельных видов жилых помещений. У жилых помещений существует различная классификация, которая зависит от вида помещения, от назначения жилья, от постоянного или временного его использования, а также оснований его предоставления в пользование.

Жилым домом считается строение, имеющее почтовый номер, вся полезная площадь или не менее половины площади которого предназначено

для постоянного проживания, расположенное на земельном участке со всеми находящимися на нем вспомогательными строениями, сооружениями, элементами благоустройства в определенных границах. Жилой дом может иметь пристройку, которой признается часть строения, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, являющаяся вспомогательной по отношению к строению и имеющая с ним одну капитальную стену.

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.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Итак, жилищные отношения и их правовое регулирование строятся на принципах гражданского и жилищного законодательства. К сожалению, до сих пор имею место случаи, когда вследствие нарушения юридической терминологии возникают спорные моменты, связанные с практикой применения жилищного и гражданского права. Вышеуказанное отражает необходимость дальнейшего анализа понятия жилых помещений как объекта гражданских прав.

Список используемых источников

1. Алтенгова О.Л. Принудительное прекращение права частной собственности на недвижимое имущество. М. :Юрлитинформ, 2017. 168 с.
2. Аминова А.Ю. Понятие жилого помещения как объекта права собственности граждан // Вестник современных исследований. 2017. № 9 (12). С. 200-202.
3. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 27 июля 2017 г. по делу № 33-14425/2017 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru> (дата обращения 26.04.2020).
4. Апиева Э.Ж. Особенности наследования жилых помещений // Вестник магистратуры. 2018. № 12-1 (87). С. 75-77.
5. Бадулина Л.А. Права, аспекты создания жилищного кооператива и деятельность ЖСК // Проблемы современной экономики: сборник материалов XXXVI Международной научно-практической конференции. 2017. С. 73-77.
6. Белов В.А. Вещные гражданско-правовые формы. М. : Издательство Юрайт, 2019. 307 с.
7. Белов В.А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть. М. : Издательство Юрайт, 2019. 451 с.
8. Буйлова А.Ю. К вопросу о праве на квартиру в жилищном (жилищно-строительном) кооперативе // Актуальные проблемы современной юридической науки и практики. Сборник научных статей по материалам международной студенческой научно-теоретической конференции / Под общ. ред. С.В. Назарова. 2018. С. 52-55.
9. Воронкова Д.С. Самовольные постройки: особенности изменений в правовом регулировании // SCIENCE: сборник статей VI Международной научно-практической конференции. Пенза, 2019. С. 256-259.

10. Гонгало Б.М. Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2017. № 2. С. 2-5.

11. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 03.08.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

12. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 14.05.2020).

13. Дядюра А.В. Договор купли-продажи жилого помещения и его регистрация // Актуальные проблемы Российской правовой политики. Сборник докладов XVIII научно-практической конференции преподавателей, студентов, аспирантов и молодых ученых. 2017. С. 169-172.

14. Елканова И.И. Наследование жилых помещений по завещанию // Научные механизмы решения проблем инновационного развития. Сборник статей международной научно-практической конференции. 2017. С. 29-31.

15. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 22.01.2019 г.) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

16. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 25.12.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

17. Ионов Е.А. Признаки индивидуального жилищного строительства // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2016. № 8. С. 34-36.

18. Кабаева О.А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением // Проблемы науки. 2017. № 10 (23). С. 80-84.

19. Крашенинников П.В. Жилищное право. 7-е изд., перераб. и доп. М. : Статут, 2016. 374 с.

20. Куцина С.И. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М. : ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2019. 344 с.

21. Мадатов Э.И. Недвижимость как объект гражданских правоотношений // Научные исследования: теория, методика и практика. Сборник материалов II Международной научно-практической конференции. 2017. С. 364-366.

22. Маленков Н.А. Индивидуальное жилищное и дачное строительство как виды использования земельных участков: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Москва, 2016. 213 с.

23. Мальмакова С.А. Особенности договора дарения недвижимого имущества // Актуальные проблемы реализации и защиты прав человека и гражданина в России и странах СНГ. Материалы международной научно-практической конференции. ФГБОУ ВО «Калмыцкий государственный университет им. Б.Б. Городовикова». 2018. С. 45-47.

24. Мишина С.В. Приобретательная давность как основание возникновения права собственности // Крымский Академический вестник. 2018. № 6. С. 103-105.

25. Мягкова Д.В. Особенности и проблемы договоров купли-продажи жилых помещений // Бюллетень науки и практики. 2017. № 9 (22). С. 163-168.

26. Никитин А.В. О возможности дифференциации сроков приобретательной давности // Юрист. 2017. № 9. С. 9-14.

27. Никитина О.В. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением // Аграрная наука в XXI веке: проблемы и перспективы. Сборник статей IX Всероссийской научно-практической конференции / Под ред. И.Л. Воротникова. 2015. С. 258-262.

28. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 339-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 06.08.2018. № 32 (Часть II). Ст. 5132.

29. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541–1 (в ред. от 20.12.2017 г.) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

30. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 24.12.2018). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/ (дата обращения 01.05.2020).

31. Об утверждении государственной программы Самарской области «Формирование земельных участков для предоставления гражданам, имеющим трех и более детей, в Самарской области» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Самарской области от 11 февраля 2015 года № 55 (ред. от 20.12.2018). URL: <http://docs.cntd.ru/document/464017396> (дата обращения: 14.05.2020).

32. Об этажности жилого дома [Электронный ресурс]: Письмо Роснедвижимости от 27.08.2008 АМ/1567. URL: <http://docs.cntd.ru/document/902116737> (дата обращения: 20.04.2020).

33. Осадченко Э.О. Осуществление права частной собственности на жилые помещения: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Волгоград, 2015. 193 с.

34. Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости // Цивилистические записки: межвуз. сб. науч. тр. Выпуск. М. : Статут, 2016, Вып. 2. С. 179-202.

35. Пешкова Т.В. Понятие и признаки жилого помещения // Отечественная юриспруденция. 2018. № 2 (27). С. 15-19.

36. Попова В.А. К вопросу о понятии жилого помещения и его видах // Инновационные исследования: проблемы внедрения результатов и направления развития. Сборник статей международной научно-практической конференции. 2017. С. 125-129.

37. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 4 апреля 2016 г. № Ф03-А04/16-1/117 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения 30.04.2020).

38. Прудников Е.В. Приобретательная давность как основание возникновения права собственности // Право.бу. 2018. № 3 (53). С. 30-36.

39. Решение Вологодского областного суда № 7-663/2018 от 23 августа 2018 г. по делу № 7-663/2018 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения 07.05.2020).

40. Решение Карачевского районного суда (Брянская область) от 3 июля 2018 г. по делу № 2-388/2018 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения 01.06.2020).

41. Решение Центрального районного суда г. Тюмени (Тюменская область) от 28 июня 2018 г. по делу № 2-4834/2018 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения 26.05.2020).

42. Решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 17 июля 2018 г. по делу № 2-8373/2018 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения 19.05.2020).

43. Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 20 июня 2018 г. по делу № А73-1414/2018 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения 16.05.2020).

44. Решение Центрального районного суда г. Сочи (Краснодарский край) от 7 июня 2017 г. по делу № 2-1997/2017 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/> (дата обращения 30.05.2020).

45. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. М. : Статут, 2017. 461 с.

46. Саидов С.Ш. Основания возникновения права собственности на жилое помещение // Правовая жизнь. 2017. № 2 (18). С. 137-147.

47. Самойлов Е.И. Вещные права граждан на жилые помещения (правопользования): понятие, виды, содержание. М. : Проспект, 2017. 160 с.

48. Суханова Т.А. Содержание права собственности граждан на жилое помещение // Новое слово в науке: перспективы развития. 2017. № 1 (11). С. 328-330.

49. Цуканова Е.Ю. Участие в долевом строительстве и членство в жилищных кооперативах как способы реализации права на жилище // Право и практика. 2018. № 2. С. 126-132.

50. Червякова Е.А. Дарение жилого помещения как особый вид сделки // Актуальные проблемы юридической науки и высшего образования в современных условиях. Сборник научных статей по материалам международной научно-практической конференции. 2016. С. 265-268.

51. Шаханина С.В. Изменение правового режима служебного жилого помещения в целях его приватизации // Известия Алтайского государственного университета. 2018. № 3 (101). С. 145-149.

52. Шевякова К.А. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения // Аллея науки. 2017. № 9. С. 680-683.

53. Шевякова К.А. Управление многоквартирным домом ТСЖ, ЖК или ЖСК // Аллея науки. 2017. № 16. С. 785-790.