


Право собственности на жилые помещения

Выполнила: Дамаева К.Ю.

По мере осуществления в нашей стране экономических преобразований и в особенности благодаря бесплатной приватизации жилищного фонда, а также наделению правом собственности членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, выплативших паевые взносы, значительное число российских граждан стали собственниками жилья. Жилые помещения все чаще стали выступать объектами экономического оборота. Новые отношения потребовали адекватного правового регулирования.

До 1 января 1995 г. отношения собственности в жилищной сфере регулировались фрагментарно, что приводило, с одной стороны, к дублированию, с другой - к противоречивости и, кроме того, оставляло значительные пробелы в данной сфере.

На сегодняшний день правовое регулирование отношений собственности на жилое помещение содержится в ряде законодательных актов, принятых в последние годы, в первую очередь в ГК РФ.



Право собственности на жилое помещение - это право владения, пользования и распоряжения жилым помещением (ст. 209 ГК РФ).

Владение- это фактическое (реальное) обладание жилым помещением.

Пользование- это извлечение собственником пользы, дохода от принадлежащего ему жилого помещения.

Распоряжение- это право собственника жилого помещения определять его юридическую судьбу.

Объект права собственности на жилое помещение - это помещение, предназначенное для постоянного проживания (квартира, комната, жилой дом и т. д.).

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также

доля в праве собственности на общее имущество дома (общие помещения дома, механическое, электрическое и иное оборудование за пределами одной квартиры и др.).



Жилое помещение может находиться:

- в частной собственности;
- в государственной собственности;
- в муниципальной собственности.

Частная собственность- это собственность физических и юридических лиц

Государственная собственность- это собственность Российской Федерации (федеральная собственность) и собственность субъектов Российской Федерации.

Муниципальная собственность- это собственность муниципальных образований Российской Федерации (города, села, поселки и т. д.).

Субъекты частной собственности на жилое помещение - физические и юридические лица.

Действующее законодательство не устанавливает "возрастных" или каких-либо иных ограничений в отношении права собственности ни для граждан, ни для организаций.

В то же время от возраста зависит объем дееспособности гражданина, то есть его способности своими самостоятельными действиями приобретать и осуществлять гражданские права. Так, граждане в возрасте до 14 лет не имеют права совершать каких-либо сделок в отношении принадлежащего им жилого помещения, а в возрасте с 14 до 18 лет - только с согласия своих законных представителей.



Права собственника можно классифицировать следующим образом.

1. Собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Кроме того, собственник имеет право сдавать жилые помещения для проживания другим лицам на основании договора (п. 2 ст. 288 ГК РФ).

2. Допускается использование собственником жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности и индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает прав и законных интересов граждан, а также требований, которым должно отвечать жилое помещение (ч. 2 ст. 17).

3. Собственнику разрешено провести переустройство и перепланировку жилого помещения.

4. Распоряжение жилым помещением. Как известно, распоряжение означает предоставленную законом возможность определения юридической судьбы вещи. Реализация правомочия распоряжения жилым помещением возможна путем совершения сделки, направленной на отчуждение помещения, перевода жилого помещения в нежилое, отказа от права собственности, "расприватизации" и др.

Обязанности собственника вытекают из ч. 3 ст. 30 ЖК РФ, их можно разделить на две группы. **Первая** - это бремя содержания жилого помещения, а также общего имущества многоквартирном доме или квартире. **Вторая группа** содержит обязанности надлежащего содержания имущества, соблюдения законных прав и интересов соседей, соблюдения правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.

