

Характерной чертой законодательства Российской Федерации является то, что правовое положение и особенности оборота жилой недвижимости регулируются несколько иначе, чем остальные виды недвижимости. Существует два основополагающих нормативных акта, посвященных регулированию оборота жилой недвижимости, - Гражданский кодекс*(104) и Жилищный кодекс России, вступивший в силу с 1 марта 2005 г.

Среди международных актов о защите прав собственности можно назвать Европейскую конвенцию по правам человека. Присоединение России к Конвенции и Протоколу N 1 означает инкорпорацию известных норм в российское законодательство.

Следовательно, эти нормы действуют не только тогда, когда спор достигает юридических инстанций Совета Европы, но и при рассмотрении конкретных дел судами Российской Федерации. В 2001 г. заметно проявился интерес отечественных юристов к нормам о защите прав собственника по статье 1 Протокола N 1 к Европейской конвенции по правам человека. Одновременно с появлением публикаций на эту тему ссылки на статью 1 Протокола N 1 стали довольно часто встречаться в исковых заявлениях, жалобах, других процессуальных документах. Видимо, можно говорить о востребованности этой нормы именно в текущей российской правоприменительной практике. Согласно статье 1 Протокола, каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества, и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права. Предыдущие положения не умаляют права государства обеспечивать выполнение тех законов, какие ему представляются необходимыми для ведения контроля над использованием собственности в соответствии с общими интересами или для обеспечения уплаты налогов или других сборов или штрафов.

Право собственности на жилое помещение может возникать по-разному, например: в результате приватизации, в порядке наследования или дарения, по договорам купли-продажи, мены. Переход и возникновение права собственности на жилые помещения подлежат государственной регистрации и подтверждаются правоустанавливающими документами. Право собственности охраняется законом. В

России признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (п. 1 ст. 212 ГК РФ). Имущество, в частности жилые помещения, может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации и ее субъектов, муниципальных образований (п. 2 ст. 212 ГК РФ). Права всех собственников защищаются равным образом (п. 4 ст. 212 ГК РФ).

Право собственности заключается в том, что, во-первых, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Во-вторых, собственник самостоятельно несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также риск случайной гибели или повреждения своего имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему), однако это не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан управлять имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Право собственности состоит из трех правомочий: владения, пользования и распоряжения. Под правомочием владения понимается основанная на законе (юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в собственном хозяйстве (числить на балансе). Поскольку такая возможность имеет предусмотренное законом основание или титул (например, договор купли-продажи с предшествующим владельцем, переход по наследству), она называется законным, или титульным владением в противоположность фактическому беститульному (т.е. незаконному) владению (например, лица, присвоившего находку, клад)*(105).

Правомочие пользования - основанная на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или другого использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления для производственных или личных нужд (ч. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ). Оно тесно связано с правомочием владения, ибо собственник может пользоваться своим имуществом только при условии одновременного владения им.

Правомочие распоряжения - это юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путем совершения в отношении нее юридических актов. Не вызывает сомнения, что, когда собственник продает свою вещь, сдает ее внаем, в залог, передает в виде вклада в хозяйственное общество или товарищество или в качестве пожертвования в благотворительный фонд, он осуществляет распоряжение вещью. Значительно сложнее юридически квалифицировать действия собственника в отношении той вещи, которую он уничтожает, если она стала ему ненужной, либо выбрасывает ее, либо когда вещь по своим свойствам рассчитана на использование лишь в одном акте производства или потребления. Если собственник уничтожает вещь или выбрасывает ее, то он распоряжается ею, совершая одностороннюю сделку, поскольку воля собственника направлена на отказ от права собственности. Но если право собственности прекращается в результате однократного использования вещи, то воля собственника направлена не на то, чтобы прекратить право собственности, а на то, чтобы извлечь из вещи ее полезные свойства. Поэтому в данном случае происходит осуществление только права пользования вещью, но не права распоряжения ею.

Особый правовой режим права собственности на недвижимость заключается и в том, что, согласно пункту 1 статьи 551 ГК РФ, переход к покупателю права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости также подлежит государственной регистрации, но отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости*(106).

Переход прав собственности на жилое помещение от бывшего к новому владельцу (отчуждение) может производиться несколькими способами.

Отчуждение может производиться посредством следующих сделок с жилым помещением: купли-продажи, дарения, мены, ренты, передачи жилья по наследству.

Жилые помещения (квартиры, дома) - это недвижимое имущество. Право собственности на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Право собственности бессрочно. Права всех собственников защищаются равным образом. Для того чтобы иметь гражданские права, в том числе право собственности, гражданин должен быть правоспособным, а чтобы полностью самостоятельно их осуществлять, нужно быть дееспособным. Право собственности на жилое помещение возникает только на основаниях, предусмотренных законом (по договору приватизации, купли-продажи, дарения, в порядке наследования, при новом строительстве и др.). Для подтверждения права собственности на жилое помещение служат правоустанавливающие документы, состав которых зависит от того, каким образом получено в собственность жилое помещение.

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества (в том числе и жилого помещения) любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (ст. 209 ГК РФ):

- 1) отчуждать свое имущество в собственность другим лицам (например, по договорам купли-продажи, дарения, мены, ренты, по завещанию и др.);

- 2) передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом (например, сдавать жилое помещение внаем, в аренду);

- 3) отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Однако при этом собственник должен использовать жилое помещение только для проживания граждан - подобное ограничение прав собственника жилого помещения установлено гражданским законодательством (ст. 288 ГК РФ). Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое (ст. 288 ГК РФ). Собственник жилого помещения не вправе нарушать права и интересы других лиц, отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома и совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

В соответствии со статьей 30 ЖК РФ собственник жилого помещения вправе предоставить во владение или в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договоров найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания этого помещения и, если это квартира, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Если это комната в коммунальной квартире, то ее собственник несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

[Правила дизайна](#)