**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФГБОУ ВО «ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**КАФЕДРА «ВСЕОБЩАЯ ИСТОРИЯ И ОБЩЕСТВОЗНАНИЕ»**

**Курсовая работа**

**по дисциплине «Исследовательский практикум по общественным наукам»**

**на тему: «Способы приобретения гражданином жилых помещений в частную собственность»**

**Направление подготовки: Педагогическое образование**

**Профиль подготовки: История. Образование**

Выполнил: студент Ягодина Екатерина Юрьевна

Группа: 18 ИПО 2

Проверил: к.и.н., доцент Гаврилова Т.В.

Работа защищена с оценкой:

Преподаватель: Гаврилова Т. В.

Дата защиты:

Пенза, 2021

Содержание

1. Введение3

**Глава I. Классификация способов приобретения жилых помещений в частную собственность**6

1.Жилые помещения как объект частной собственности6

2. Первоначальные способы приобретения частной собственности..8

3. Производные способы приобретения частной собственности......................11  
4. Приватизация жилых помещений....................................................................17  
**Глава II. Основные проблемы приобретения жилых помещений в частную собственность** ......................................................................................21

1. Судебная практика приватизации…………………........................................21

2. Правовое регулирование договоров купли- продаж26

Заключение….........................................................................................................29

Источники и библиографический список….......................................................31

1. **Введение**

Жилые помещения имеют строго целевое назначение и предназначены исключительно для проживания в них граждан. Пользование жилыми помещениями возможно на основе его найма, а также приобретения на праве собственности. Собственником признается лицо, имеющее право владеть, пользоваться, распоряжаться имуществом, передавать имущество, отдавать имущество в залог, то есть собственнику принадлежат три основных правомочия – право владения, пользования и распоряжения. Так частная собственность – это одна из форм собственности, которая подразумевает защищённое право физического или юридического лица

Основания для приобретения права собственности называют титулами собственности, оно опирается на право и имеет в юридическое последствие. Титулы собственности могут приобретаться различными способами, среди которых выделяют две основных группы собственности: первоначальные способы, особенность которых в том, что право на собственность не зависит от прав предшествующего владельца; производные способы, при которых право собственности возникает по воле прошлого владельца.

Актуальность работы, во-первых, выражается в том, что право частной собственности является основой существующей рыночной системы хозяйствования, поэтому играет исключительно важную роль в жизни человека и общества. Без неё не невозможно функционирование рыночной и смешанной экономик. Существование частной собственности обеспечивает экономическую свободу субъектов в рыночных отношениях и их независимость от других экономических субъектов. Помимо этого, частная собственность обеспечивает стабильное развитие общества.

Во-вторых, на протяжении развития института собственности неоднократно происходили споры и конфликты по поводу форм собственности, чтобы предотвратить их в будущем учёные и юристы активно изучают эту проблему.

В- третьих, на пути приобретения жилых помещений в частную собственность может возникнуть ряд проблем, которые являются актуальными.

Актуальными проблемами способов приобретения жилых помещений в частную собственность является наличие обстоятельства, которые могут привести к признанию недействительности гражданско-правовой сделки.

Перед заключением договора купли-продажи покупатель должен обратить внимание на личность, правоспособность продавца и право собственности лица, выступающего в качестве продавца жилых помещений. Важность этих мер, в частности, может быть обусловлена тем, что оплата денежных средств по договору осуществляется до момента регистрации права собственности.

Также существуют обстоятельства, которые могут привести к обременению или ограничению права собственности, о которых необходимо знать. При покупке жилого помещения покупатель должен также обеспечить, чтобы его права не были обременены другими лицами, которые сохраняют за собой право пользования жилым помещением независимо от собственника.

Кроме того, необходимо помнить об условиях, которые могут привести к приобретению жилья ненадлежащего качества. Техническое состояние является важным фактором при приобретении права собственности на жилые здания. Таким образом, актуальность работы трудно переоценить, так как граждане зачастую приобретают жилые помещения в частную собственность различными способами, при этом сталкиваются с трудностями в этом процессе, а данная работа помогает в теоретическом и практическом освещении этих значимых вопросов.

Объектом работы выступают право частной собственности на жилые помещения, предметом работы являются отношения, возникающие в процессе функционировании прав собственное.

В качестве источников я использовала Конституцию РФ, ЖК РФ, ГК РФ, ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и т.д. С помощью анализа данных источников получилось выделить основополагающие положения для раскрытия темы курсовой работы, выделить особенности каждого способа приобретения жилого помещения. Проведенный анализ позволяет сделать вывод о том, что главным недостатком правового обеспечения процесса приватизации как одного из важнейших способов приватизации было отсутствие стратегического видения и системного подхода при разработке соответствующей законодательной базы.

Методологическую основу работы составили методы анализа правовых

норм, диалектический, логический, историко-юридический, сравнительно-правовой, формально-юридический

Цель настоящей курсовой работы – исследование, способов приобретения частной собственности, тенденций развития в современной России.

Задачами работы являются:

1. Рассмотрение жилых помещений в качестве объектов частной собственности;

2. Рассмотрение способов приобретения частной собственности;

3. Выявление преимуществ и недостатков способов отдельных способов;

4. Изучение законодательства и судебной практики некоторых способов.

**Глава I. Классификация способов приобретения жилых помещений в частную собственность**

1. **Жилые помещения как объект частной собственности**

Законодательство, регулирующее оборот жилых помещений, основывается на ГК РФ, ЖК РФ.

Содержание права собственности на жилые помещения состоит в том, что, во-первых, собственник осуществляет владение, пользование и распоряжение принадлежащими ему жилыми зданиями в соответствии с их назначением и с пределами использования, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации. Право собственности следует рассматривать как способность фактически владеть (юридически гарантированной) законной собственностью в собственном домашнем хозяйстве [[1]](#footnote-1).

Право пользования-это возможность извлечения полезных свойств, основанное на законе. Право пользования тесно связано с правом владением, так как собственник может пользоваться своим имуществом только в том случае, если он владеет им одновременно. Без права владения лицо не имеет права распоряжаться. Пользователи должны соответствовать определенным требованиям: здоровье, Противопожарная защита и т. Д. Использование может выражаться действием или бездействием

Право распоряжения-это юридически гарантированный вариант определения судьбы вещи путем осуществления правовых актов в отношении этой вещи, например, отказа от имущества и передачи его в наследство.

Эти три полномочия неразрывно связаны.

Собственник жилого дома вправе по своему усмотрению совершать сделки с имуществом, не противоречащие законам и иным актам и нарушающие права и интересы других лиц, охраняемые законом.

Собственник также имеет право распоряжаться своим имуществом другим лицам, защищать частную собственность от вторжения третьих лиц.;

Пока собственник остается, передать право собственности и пользования жилыми зданиями: членам семьи, гражданам (безвозмездное пользование по договорам аренды), юридическим лицам (по договорам аренды),

Обязательствам собственника жилых зданий:

Осуществлять владение, пользование и распоряжение жилым зданием в соответствии с его целевым назначением и пределами его использования, установленными ЖК РФ;

Нести бремя содержания дома-текущий и капитальный ремонт, оплата коммунальных услуг;

Поддержание корпуса в хорошем состоянии и предотвращение неправильного обращения;

Уважение прав и законных интересов соседей;

Соблюдать правила пользования жилыми домами и правила содержания общей собственности собственников жилых домов.

Жилые помещения занимают особое место в системе субъектов гражданских прав, так как используются для реализации конституционного права граждан на жилище. Ст. 40 Конституции РФ устанавливает принцип неприкосновенности и право всех лиц проживать на территории государства, также устанавливается принцип недопустимости произвольного лишения дома. Это также единственный тип помещений, предназначенных для постоянного проживания.

Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными сетями. Признак изолированности в жилищном законодательстве является одним из признаков правового режима жилого помещения. Квартира обладает признаком структурной обособленности в отличие от изолированного жилого дома. Обособленность- это внешний ограничитель от других жилых помещений, тогда как изолированность не предполагает свободного доступа в другое помещение, характеризуется самостоятельным входом. Естественно, что в жилых помещениях запрещается размещать промышленные производства и т.д.

1. **Первоначальные способы приобретения права собственности**

Первоначальные и производные способы приобретения частной собственности различаются отсутствием или наличием правопреемства при переходе права собственности к другому лицу. При первоначальном способе возникновения права собственности право собственности возникает на имущество, никому не принадлежащее, либо не касаемо прав предыдущего владельца.

Первоначальными способами приобретения права собственности на жилое помещение являются:

1) индивидуальное жилищное строительство (жилых домой или других жилых помещений);

2) приобретение права собственности на жилое помещение в силу приобретательной давности;

3) приобретение права собственности на бесхозяйное жилое помещение;

4) приобретение права собственности по договору долевого участия в строительстве.

В первую очередь к числу данных способов относится изготовление (создание) новой вещи: строительство индивидуального жилого дома или иных жилых помещений [[2]](#footnote-2). Право собственности на построенные объекты может возникнуть при совокупности юридических фактов: при наличие земельных участков, получено разрешение на строительство, за исключением случаев, когда разрешение не требуется. Земельный участок под ИЖС может быть приобретен на собственные финансовые средства физического лица, также муниципальные органы могут выделять земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. На протяжении 5 лет после предоставления земельного надела лицо обязано построить жилой дом, в обратном случае его могут изъять, так как оно использовалось не по назначению. Право собственности приобретается после государственной регистрации права на имущества.

Лицо, осуществившее самовольную постройку объекта недвижимости, по общему правилу не приобретает на нее право собственности, а сама эта постройка не становится недвижимостью, ибо она не подлежит государственной регистрации.

Приобретение права собственности на жилое помещение в силу приобретательной давности вызывает многочисленное споры в гражданском судопроизводстве, так как условия открытости владения имуществом, добросовестности, открытости, непрерывности и установленной законом длительности такого владения, которые являются необходимыми основаниями для приобретательной давности, определить достаточно затруднительно.

Если гражданин или юридическое лицо выполняет вышеперечисленные условия на протяжении 15 лет, не является собственником имущества, но является фактическим владельцем, то приобретает право собственности на это имущество. Открытость подразумевает то, что лицо не утаивает факт владения имуществом, добросовестность подразумевает, что имущество получено добросовестные и не противоречащими закону способами. Срок приобретательной давности начинается со дня открытого владения вещью.

Если у недвижимого имущества нет собственника, то это имущество признается бесхозным. Такой вариант возможен в случае незавершенного строительства многоквартирного дома, при условии, что объекты не были поставлены на кадастровый учёт.

Лицо, заинтересованное в приобретении, должно предоставить ряд документов, подтверждающих отсутствие владельца у вещи. Далее происходит досудебное урегулирование – бесхозная вещь регистрируется в полицейском участке, оценивается экспертами, осуществляется поиск возможного владельца. Бесхозное имущество также должно быть поставлено на государственный кадастровый учёт органом местного самоуправления. Истцом может быть только муниципалитет, на территории которого возникло неузаконенное и не поставленное на кадастровый учёт строение. Бесхозяйная недвижимая вещь, которая по решение суда не переходит в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником, либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности. Срок приобретательной давности – 15 лет.

Покупателю недвижимости по договору долевого участия предоставляется только право на приобретение собственности в будущем, так как само жилое помещение находится на стадии строительства. Согласно Закона об участии в долевом строительстве по договору участия в долевом одна сторона в лице застройщика обязуется в предусмотренный договором построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства в эксплуатацию, а другая сторона в лице участника долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После полной оплаты и государственной регистрации имущества физическое лицо становится полноправным собственником квартиры. После завершения строительных работ компания-застройщик должна выполнить ряд действий для того, чтобы покупатели могли зарегистрировать свои права на квартиры, приобретенные по договору долевого участия: составление протокола о распределении жилых помещений, предоставление технического паспорта, подписание акта приема-передачи объекта недвижимости и получение разрешения на ввод его в эксплуатацию, выданное соответствующим властным органом; постановка жилого дома на учет в Росреестре и разрешение на ввод в эксплуатацию; присвоение ему почтового адреса.

Законодательством установлен 7-дневный срок, в течении которого работники регистрационной службы обязаны произвести регистрацию права собственности на любое недвижимое имущество, в том числе и квартиру, приобретенную по договору долевого участия. В этот период проводится проверка законности сделки и т.д. Так государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве является важнейшим этапом и её значение трудно переоценить

1. **Производные способы приобретения частной собственности**

К производным способам приобретения права собственности относится приобретение этого права на основании договора или иной сделки об отчуждении вещи[[3]](#footnote-3). К производным способам приобретения права собственности на жилое помещение следует отнести:

1) договоры купли-продажи;

2) договор мены;

3) договор дарения;

4) договор ренты;

5) наследование жилых помещений по закону и по завещанию;

Продажа и приобретение объектов недвижимости являются одной из наиболее распространенных сделок.

По договору купли-продажи продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение, а покупатель обязуется принять указанное имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Чаще всего собственник жилого помещения выступает в качестве продавца.

Требования к договору продажи недвижимости – это составление в письменной форме, подписание обеими сторонами. При продаже жилого помещения покупателю автоматически переходит и земельный участок, на котором он расположен, этот переход не зависит от волеизъявления продавца.

Если жилой дом расположен на земельном участке, который не принадлежит продавцу на праве собственности, то земельный участок должен перейти к покупателю в объеме таких же прав, который принадлежит продавцу.

Предметом договора продажи жилого помещения на основании ст. 554 ГК РФ выступает жилое помещение с указанием необходимых сведений, придающих имуществу индивидуальную определенность. В договоре обязательным является отражение сведений о продаваемом имуществе, которое содержится в формах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[4]](#footnote-4).

Обязательным условием договора является включение цены продаваемого имущества, отсутствие цены делает договор недействительным, так как размер налога зависит от размера жилого помещения. Цена земельного участка включается в стоимость жилого помещения. Договор должен включать количественные и качественные характеристики объекта жилого помещения. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости означает неисполнение ею договора. Уклонение от подписания документа покупателем свидетельствует об его отказе от принятия имущества.

Если договор не исполняется одной из сторон, то применяются нормы ГК РФ. При выявлении ненадлежащего качества жилых помещений покупатель вправе потребовать от продавца уменьшения покупной цены или безвозмездного устранения недостатков товара в установленный срок, также покупатель может отказаться от исполнения договора и потребовать денежную сумму, выплаченную за товар.

По договору мены каждая сторона обязуется передать в собственность другой стороны один объект недвижимого имущества в обмен на другой. Правовое регулирование отношений по договору мены осуществляется по тем же правилам, что и договор купли- продаж. Форма договора имеет те же требования.

Статья 570 ГК РФ предусматривает, что право собственности должно переходить к сторонам договора мены одновременно после исполнения обязательств по передаче имущества обеими сторонами (если иное не установлено законом или договором). Переход собственности на жилое помещение также подлежит государственной регистрации.

Согласно ст. 570 ГК РФ право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами, если иное не предусмотрено законом или договором. Обмениваемые вещи должны быть равноценными, но ГК РФ допускает обмен и неравноценными товарами. Право собственности у покупателя возникает с момента государственной регистрации.

К существенным условиям договора мены недвижимости относятся предмет договора – объекты недвижимости, и цена обмениваемого имущества. В договоре должна быть цена товара, предоставляемого в обмен. Если договор мены подразумевает обмен неравноценными товарами, то одна из сторон, цены товара которого ниже, обязана уплатить разницу в ценах – доплату. Например, договор мены может подразумевать обмен четырехкомнатной квартиры на трехкомнатную с доплатой.

Договор дарения – это договор, по которому собственник обязуется передать право собственности имущества на безвозмездной основе. Этот договор имеет ряд специфических черт. Сторонами договора являются даритель и одаряемый. Первый добровольно лишает себя определенного имущества, второй – приобретает это имущество. Если предмет договора –жилое помещение, то одаряемый приобретает на нее право собственности.

Дарение жилого помещения – гражданско-правовой договор, поэтому даритель и одаряемый должны быть дееспособными. За недееспособных лиц сделки совершаются их законными представителями. К договору дарения применяются те же требования, что и к другим договорам. Если передача вещи сопровождается предоставлением вещи [[5]](#footnote-5).

При дарении недвижимого имущества государственной регистрации подлежит только переход права на данное имущество.

Обещание дарения – односторонняя сделка, которая связывает только обещавшего (п. 2 ст. 572 ГК РФ). До передачи дара одаряемый вправе отказаться от дарения, отказ от принятия дара – это тоже односторонняя сделка, которая должна быть совершена в той же форме, что и дарение (п. 1 ст. 573 ГК РФ).

Невозможно заключение договора дарения после смерти дарителя. Имущество, которое переходит в собственность в результате дарения необходимо регистрировать сразу, иначе после смерти дарителя имущество будет распределено между всеми наследниками и государственная регистрация будет невозможна. Если одаряемый отказывается от дара, то договор считается расторгнутым и отказ подлежит государственной регистрации. Отказ возможен только до регистрации права. Закон предусматривает прямые указания, запрещающие и ограничивающие дарение, например, в законе перечислены категории лиц, стоимость подарков для которых выше определенной суммы, не допускается (работники определенных сфер, государственные служащие) и т.д. В статье 575 ГК РФ закреплены случаи ограничения дарения.

В случае отмены дарения одаряемый обязан возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуральной форме к моменту отмены дарения.

Права одаряемого, которому по договору дарения обещан дар, не переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения. Разновидностью договора дарения является пожертвование[[6]](#footnote-6).

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязан в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставляя средства на его содержание в иной форме.

Договор ренты является возмездным, так как в обмен на передаваемое в собственность жилое помещение требуется встречное предоставление в виде рентных платежей, которые могут иметь как денежную, так и натуральную форму[[7]](#footnote-7). Договор ренты имеет много вопросов, например, вопрос о реальности, и вызывает ряд дискуссий. Договор ренты носит характер риска, так как в течение всего периода времени необходимо систематическое исполнение плательщиком ренты своих обязанностей и рентные выплаты могут превышать в конечном итоге стоимость имущества. Выделяют такие виды ренты как постоянная и пожизненная.

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению и регистрации[[8]](#footnote-8).

Размер ренты в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты[[9]](#footnote-9).

Существует достаточно устойчивая судебная практика, согласно которой такие иски практически всегда удовлетворяются, то есть при разрешении подобных споров суды всегда оказываются на стороне получателей льгот, в частности пенсионеров. Это законный вопрос, как человек, выплачивающий пособие, может защитить себя, если арендная плата будет превышена. Это должно быть обеспечено даже при заключении договора. Например, вместо договора страхования жизни на иждивении должен быть заключен договор страхования жизни, который реже расторгается судами, поскольку арендатор получает деньги по договору, а не иное содержание. Более того, еще менее вероятно, что договор будет расторгнут в том суде, в котором имущество было передано на возмездной основе, то есть в аренду.

Согласно договору иждивенческого страхования жизни, получатель пособия-такой же гражданин, как и он, продает свою недвижимость в рассрочку, то есть получает определенную сумму регулярно в течение всей своей жизни. Эта функция договора алиментов носит условный характер, позволяя одной стороне-получателю пособия-формировать постоянные денежные средства, которые регулярно выплачиваются другой стороне-обращаться к принципалу за помощью в случаях, указанных в договоре (см. Другой стороне, принципалу, предоставляется возможность оплатить приобретенное имущество «в рассрочку».

Однако этот договор отличается от договора купли-продажи. По договору купли-продажи покупатель платит определенную сумму за товар, общая сумма платежей арендатору по договору содержания с иждивенцем неопределенна, так как обязанность по уплате арендной платы распространяется на жизнь выгодоприобретателя. Неверные представления о характере договора и реальных намерениях сторон часто приводят к спорам.

Жилое помещение может относиться как к делимым, так и к неделимым вещам. Если оно состоит из нескольких изолированных комнат, то возможен раздел дома или квартиры без ущерба для их целевого использования, после раздела каждая из комнат сохранит свое функциональное назначение. Преимущественное право на наследство имеет тот наследник, который совместно с наследодателем обладает правом общей собственности на данное жилое помещение. Если жилое помещение принадлежало только наследодателю, то преимущественное право на жилое помещение имеют граждане, проживающие в этом жилом помещении, то есть лица, которые пользовались этим жилым помещением. Если жилое помещение окажется по стоимости превышающим его долю, он должен компенсировать получившуюся разницу остальным наследникам. О сроках выдачи компенсации наследники договариваются самостоятельно между собой. Уменьшить долю, отказать в её присуждении может только суд при наличие определенных юридических фактов. Если наследники получили имущество в общую долевую собственность, то наследники вправе её разделить. Право наследников на жилые помещения подлежат обязательной государственной регистрации.

1. **Приватизация в РФ**

Приватизация жилых помещений - бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации, осуществляемая на добровольной основе, занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

В соответствии с законом о приватизации государственного (муниципального) имущества собственник имущества может передать гражданам и юридическим лицам право собственности на государственное и муниципальное имущество в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации. ГК РФ также устанавливает порядок об отчуждении государственной или муниципальной собственности. Специальное законодательство применяется к сделкам по приватизации. Особенность данного способами- это передача нанимателями имущества на безвозмездной основе из публичной собственности в частную. Граждане приобретают право на бесплатную приватизацию занимаемых ими помещений при условии заключения с органами местного самоуправления договора, подтверждающего безвозмездную передачу жилого помещения в их собственность[[10]](#footnote-10).

Порядок передачи обеспечивается Законом Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Право на приватизацию жилых помещений имеют только граждане РФ, то есть необходимо отметить запрет на приватизацию иностранных граждан. Граждане приватизируют жилое жилье только в Домах государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе в жилых помещениях, находящихся в хозяйственном ведении оперативного управления предприятий, учреждений, а также в жилищном фонде, временно находящемся в собственности приватизируемых предприятий, не включенных в уставный капитал этих предприятий в соответствии с планом приватизации, переданных в муниципальную собственность.

Закон о приватизации не распространяется на передачу гражданами занимаемых ими жилых помещений в собственность обществ (например, Обществ с ограниченной ответственностью), поскольку необоснованное строительство жилья этими юридическими лицами, собственником которого являются граждане, является не приватизационной сделкой, а гражданско-правовой сделкой дарения, которая регулируется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

С учетом жилищного фонда, находящегося в собственности государственных организаций, законы о приватизации жилых помещений содержат рекомендательную норму, согласно которой коммунальным предприятиям рекомендовалось передать или продать собственнику дома их в собственность граждан на условиях, установленных в государственном или муниципальном жилищном фонде. Аналогичные рекомендации относятся и к приватизации жилищного фонд.

Следует учитывать жилищные права граждан, которые не проживают в этой квартире на момент приватизации, но имеют законное право на проживание. 7 ст. ЖК РФ гласит, что временное отсутствие у нанимателя помещения по договору социального найма, ни члены семьи не могут с ним проживать, ни указанные граждане не означают изменения прав и обязанностей по договору социального найма.

Использовать право на бесплатное приобретение в собственность жилого помещения в домах государственного и муниципального фонда гражданин Российской Федерации может только один раз. Это правило не относится к несовершеннолетним, ставшим собственниками занимаемого жилого помещения в порядке приватизации. По достижении совершеннолетия они не утрачивают право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения. При этом несовершеннолетние граждане могут приватизировать жилое помещение также только один раз по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. В «а, б, з». 1 ст. 11 «Закона о приватизации» четко установлено право всех граждан без указания возраста приватизировать занимаемое жилое помещение один раз, а для несовершеннолетних установлено дополнительное право однократной приватизации по достижении совершеннолетия. Таким образом, гражданин может участвовать в приватизации жилья два раза: первый раз в возрасте до 18 лет, второй раз - после его достижения.

Порядок государственной регистрации прав на приватизированные помещения. В соответствии со ст. 6 Закона о приватизации передача жилых помещений в собственность граждан должна осуществляться:

государственные или муниципальные органы, уполномоченные передавать жилые здания;

государственные или муниципальные предприятия, за которыми закреплено право хозяйственного ведения жилищного фонда;

государственные или муниципальные учреждения и государственные предприятия, в отношении которых жилищный фонд получает права оперативного управления.

Договор безвозмездной передачи (сделка) заключается в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации, который не требует регистрации конкретной сделки в государственном реестре. При этом только передача права собственности является обязательной государственной регистрацией для граждан, приватизирующих жилые дома.

Договор безвозмездной передачи должен быть подписан всеми участниками, поскольку долевая собственность согласно п. 4 ст. 244 ГК РФ возникает при поступлении одного объекта в собственность нескольких лиц, а согласно п. 1 ст. 245 ГК РФ доли в праве общей собственности (отличные от равных) устанавливаются соглашением всех участников. В договоре может быть закреплен и сложившийся порядок пользования квартирой, т.е. указано, кто какой комнатой владеет и пользуется (ст. 247 ГК РФ).

**Глава II. Основные проблемы приобретения жилых помещений в частную собственность**

1. **Судебная практика приватизации**

Возникновение судебной практики по спорам о приватизации можно связать с вступлением в силу 11.07.1991 Закона о приватизации. Судебной практике известны случаи, когда недобросовестные члены семьи или бывшие члены семьи, используя различные законодательные лазейки, не включают в

договор приватизации проживающих совместно с ними лиц, признавая его безвестно отсутствующим, при этом зная о реальном местонахождении. Этот способ один из самых простых, нарушающих законодательство. Нарушенные права лица должны быть восстановлены в подобных жилищных спорах.

В таком случае жилье либо возвращается в муниципальную (государственную) собственность и граждане становятся нанимателями жилищного помещения в условиях социального найма, либо граждане, чьи права на приватизацию были нарушены, включается в договор передачи жилого помещения с перераспределением долей в праве собственности на жилье, при условии, что лица, приватизировавшие это жилое помещение, все равно желали бы его приватизировать вместе с этим гражданином, который, в свою очередь, также должен быть согласен на приватизацию жилья совместно с лицами, нарушившими до этого его соответствующее право.

Нередким случаем является подделка документов и предоставление документов с неверными сведениями в органы, занимающихся оформлением приватизационных документов [[11]](#footnote-11).

Зачастую в договор приватизации жилого помещения не включают несовершеннолетних детей. В первоначальной редакции Закона не было указано положение несовершеннолетних детей, но позже внесены требования об обязательном включении в договор передачи жилого помещения в собственность несовершеннолетних, которые имеют право пользоваться данным жилым помещением и проживающих совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетних, проживающих отдельно от указанных лиц, но не утративших право пользования данным жилым помещением.

Несовершеннолетние имеют равные права, которые вытекают из договора найма наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение. За период отсутствия поправок по поводу прав несовершеннолетних было совершено ряд правонарушений, как правило, суд выносит решения в пользу несовершеннолетних. Но ввиду истечения срока исковой давности или отсутствие прав на жилое помещение у несовершеннолетнего в период приватизации. Тем не менее приведем выдержку из решения суда, которым иск был удовлетворен.

Спорная квартира была передана в общую совместную собственность семьи С. и А. в 1992 г. На момент заключения договора передачи квартиры в собственность в ней помимо С. и А. проживала их несовершеннолетняя дочь Н. 1977 года рождения.

Несовершеннолетняя Н. при приватизации не была включена в число собственников. Предварительное согласие органа опеки и попечительства на отказ родителей несовершеннолетней Н. от включения их ребенка в число собственников спорной квартиры не давалось. В 1993 г. один из собственников квартиры А. умер. С заявлением о принятии наследства в нотариальную контору обратился наследник по закону В., не являющийся сособственником спорной квартиры [[12]](#footnote-12).

Н. обратилась в суд с иском о признании договора приватизации спорной квартиры частично недействительным и включении ее в число сособственников этой квартиры. Свои требования истица обосновала тем, что при заключении договора передачи, когда она была несовершеннолетней, тем, что ее не включили в число собственников квартиры, были нарушены ее права. Суд счел, что иск подлежит удовлетворению, поскольку истица Н. являлась на момент приватизации квартиры несовершеннолетней и проживала в спорном помещении, и потому имела право на включение ее в число собственников при приватизации квартиры наравне с остальными проживающими в квартире лицами. Невключение Н. в число участников договора передачи, следовательно, и в число собственников квартиры могло иметь место только в случае отказа ее законных представителей - родителей - от принадлежащего их ребенку права.

Согласие на приватизацию или отказ от участия в приватизации с разрешением другим совместно проживающим лицам приватизировать жилье на себя должны осуществляться в письменном виде. Согласие на приватизацию подтверждается подписанием гражданином договора передачи жилого помещения в собственность, отказ от участия в приватизации должен быть нотариально удостоверен. Волеизъявление должно быть выражено на момент заключения договора.

По вопросу о моменте волеизъявления на приватизацию приведем следующий пример из судебной практики.

Суды уделяют особое внимание наличию приватизационного завещания, если учитывать случаи исков наследников о признании права собственности в порядке наследования жилых домов, приватизация которых не была завершена в связи со смертью наследодателей.

В этом вопросе пленум Верховного Суда РФ в Законе «О некоторых вопросах, касающихся приватизации судами Российской Федерации законодательства о жилищном фонде Российской Федерации» разъяснил, что если гражданин, представивший запрос и необходимые документы для приватизации умер до оформления договора о передаче жилых домов в собственности, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу необходимо иметь в виду, что само по себе это обстоятельство не может служить основанием удовлетворить потребности наследника. Если наследодатель не отозвал свое заявление из-за неисправности его причины, он был лишен возможности наблюдать за всеми правилами оформления документов, необходимых для приватизации, в которой ему не должно быть отказано.

Безусловное подтверждение завещания о приватизации покойного - это подача его заявления незадолго до его смерти. Однако суд редко принимает волеизъявления умершего нанимателя приватизировать жилое помещение такой документ как доверенность (если только она не определяет единственное право на выдачу приватизации) или подтверждение квитанции об уплате государственной пошлины за регистрацию приватизации, если это единственное соответствующее доказательство.

Если по каким-либо причинам, заявление нанимателя о приватизации дома было ему возвращено (например, если он не представил все необходимые документов), после чего он не устранял нарушения в течение длительного времени и позднее он умер, суд подходит к вопросу, было ли у умершего волеизъявление о приватизации если. В этом случае наследники должны доказать, по какой причине умерший не смог завершить приватизацию.

Закон о приватизации 9.1. Статья 3 применяется к гражданам, которые: «приватизированные жилые здания», следовательно, граждане, приобретшие жилые здания или доли, ранее приватизированные, путем продажи, дарения, наследования и т.д., не имеют права возвращать жилые помещения в государственную или муниципальную собственность.

Лица, не имеющие права расторгнуть договор передачи жилого имущества

9.1. в настоящей статье в порядке, установленном в соответствии с приватизируемыми жилыми зданиями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, будут обращаться в суд с заявлением о признании договора передачи жилого здания в собственность недействительным. Право на обжалование имеет только участник совместной собственности, у которого изменился состав собственников, приватизирующих данные жилые помещения.

Лица, ранее приватизированные жилые помещения, не имеют права обращаться в суд с иском о признании договора о передаче жилых помещений н недействительным, поскольку они не имели прав на момент приватизации помещений.

Договор о передаче жилого помещения, и любая другая сделка, могут быть признаны недействительными по различным причинам.

Если обратиться к судебной практике, то в большинстве случаев граждане, обратившиеся в суд признания договора о передаче права собственности на жилые дома недействительным в виду заключения под влиянием заблуждения.

Сделка является недействительной, если суд признает, что это было серьезное неправильное представление о характере сделки или характеристиках объекта, который значительно снижает потенциал для планового использования. Однако в статье утверждается, что неверное представление о мотивах сделки не является существенным.

Эту статью Гражданского кодекса Российской Федерации трудно доказать, так как затруднительно понять, связана ли ошибка заявителя с характером, личностью и характеристиками предмета сделки или мотивами сделки. Часто заявители не могут самостоятельно разобраться во всех этих вопросах без предварительной консультации со специалистом, поэтому суды по таким искам имеют преимущественную силу.

Кроме того, для удовлетворения иска суд должен принять во внимание доводы заявителей существенными. Позиция суда по таким искам довольно противоречива, что, скорее всего, связано с датой заключения договора о передаче жилых зданий и способностью заявителей убедить суд в достоверности доказанных фактов.

1. **Правовое регулирование договоров купли- продаж**

ГК РФ сохраняет традиционное определение договора купли-продажи, выражающее его неизменную сущность: продавец обязуется передать товар в собственность покупателя, последний обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную цену. Кодекс предполагает, что закон не регулирует каждый шаг продавцов и покупателей. Как правило, условия продажи могут быть определены полностью самостоятельно (в договоре купли-продажи). Здесь возможны тексты многостраничных контрактов, которые являются результатом тщательного согласования.

Ясно, однако, что большинство продаж совершаются по обычным для всех правилам. Они предусмотрены кодексом, если стороны не считают необходимым устанавливать для себя иные условия купли-продажи.

По ГК РФ в обязанность продавца входит поставить товар покупателю; количество товара; срок исполнения договора купли-продажи; объем товара; качество товара; комплектность товара и комплектность товара; упаковка и упаковка; цена товара; приемка и оплата товара покупателем; предоставление товара.

Аналогично текст Гражданского кодекса содержит нормы, устанавливающие конкретные правила для отдельных видов договоров купли-продажи: договоры розничной купли-продажи; поставки; поставки товаров для общественных нужд; конкурсы предложений; поставки энергоносителей; продажа недвижимости; продажа бизнеса. Текст ГК РФ не содержит полного определения этих договоров; учитывая, что речь идет о типах договоров купли-продажи, соответствующие правила определяют только специфику этих договоров, позволяя разделить их на отдельные виды продаж и конкретные правила (касающиеся общих положений), касающиеся соответствующих видов продаж.

К договору купли - продажи также применяются общие положения договора обязательства, а также сделки, включенные в ГК РФ (раздел, не урегулированный главой 30 ГК РФ): правила о заключении, изменении и расторжении договора; об исполнении обязательств страховщика; об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств; об основаниях последствий уничтожения сделок[[13]](#footnote-13).

Норма не содержит, ГК РФ подлежит применению к правоотношениям, связанным с куплей-продажей в определенном порядке: во-первых, специальные правила применяются к отдельным договорам (вид купли-продажи, например, купли-продажи недвижимого имущества), подлежащим применению; такие правила не применяются, соответствующие общие положения о купле-продаже применяются в качестве замены; в тех случаях, когда соответствующие правоотношения не регулируются ни специальными правилами, ни специальным договором купли-продажи, применяются правила сделок, обязательств и договоров.

Другие федеральные законы, наряду с Гражданским кодексом РФ, являются источниками законодательства об отношениях купли-продажи. В некоторых случаях гражданский кодекс сам определяет, какие федеральные законы применяются к соответствующим правоотношениям. Например, законы о защите прав потребителей и иные правовые акты, принятые в соответствии с ними, относятся к отношениям по договору розничной купли-продажи с участием гражданского покупателя, не регулируемым Гражданским кодексом (статья 492 ГК РФ). Законы о поставках товаров для государственных нужд, в том числе закон Российской Федерации «О поставках товаров для федеральных государственных нужд», касаются отношений по обеспечению государственных нужд.

Одним из источников правового регулирования отношений купли-продажи является привычка делового оборота. Часто ссылки на деловую практику прямо содержатся в стандартах Гражданского кодекса, которые регулируют как общие положения о купле-продаже, так и различные виды. Однако даже при отсутствии таких ссылок стороны договора купли-продажи могут руководствоваться деловой практикой в общем порядке, особенно в тех случаях, когда соответствующие условия договора определяются необязательной нормой, соглашением сторон или позитивной нормой (ГК РФ ст. 421).

Таким образом, на сегодняшний день не имеется достаточных оснований констатировать создание стройной, целостной и внутренне непротиворечивой системы правовых норм, регулирующих правоотношения в сфере принадлежности и оборота недвижимого имущества в целом и жилых помещений, в частности

**Заключение**

Гражданское и жилищное законодательство предусматривает множество способов приобретения жилых помещений в собственность, например, благодаря совершению таких сделок, как купля-продажа, дарение, рента, мена, залог, а также путем приватизации, наследования и т.д. При этом, становясь собственниками жилых помещений, граждане, помимо приобретения прав по владению, пользованию и распоряжению данным имуществом, несут бремя его содержания и должны соблюдать предписанные законодательством ограничения, связанные с особенностями указанного объекта.

Жилое помещение как объект права собственности является недвижимостью, имеет характерные признаки недвижимости, в том числе государственную регистрацию. Жилое помещение имеет строго целевое назначение, а понятие «жилого помещения» является собирательным.

В работе удалось достичь поставленных целей: рассмотреть основные группы способов приобретения жилых помещений в частную собственность. Речь идет о первоначальных и производных способах. К первоначальным способам приобретения права собственности на недвижимое имущество относятся: 1) создание (строительство) в установленном порядке нового объекта, на который ранее не существовало ничьих прав; при выполнении определенных условий - самовольная постройка; 2) приобретение права собственности на бесхозяйное недвижимое имущество; 3) приобретательная давность. К производным способам приобретения права собственности на жилое помещение следует отнести:1) договоры купли-продажи; 2) договор мены; 3) договор дарения; 4) договор ренты; 5) наследование жилых помещений по закону и по завещанию; 6) приватизация жилых помещений.

В действующем российском законодательстве имеется немало пробелов, а иногда и прямых противоречий между отдельными положениями, закрепленными в ГК РФ, ЖК РФ и различных федеральных законах, действующих в этой сфере

**Список источников**

1. Конституция Российской Федерации, принята на всенародном голосовании 12.12.1993 года [электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/> (дата обращения: 18.04.21)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 02.01.2021) [электронный документ] // СПС «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/> (дата обращения: 10.04. 21)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. (часть вторая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16. 12. 2019) [электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/> (дата обращения: 15.04.21)
4. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. № 1541-1 [электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100/> (дата обращения :16.04.21)
5. Федеральный закое РФ «О содействии развитию жилищного строительства» от 24.07.2008 № 161-ФЗ [электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78700/> (дата обращения: 18.04.21)
6. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (часть 1) от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ [электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/> (дата обращения: 18.04.21)

**Библиографический список**

1. Алексикова, О. Е. Проблемы ограничения правомочий собственника жилого помещения по российскому законодательству / О. Е. Алексикова // Среднерусский вестник общественных наук.. – 2015. – № 4. – С. 62-66
2. Баринова, Л. Н. Особенности наследования недвижимого имущества / Л. Н. Баринова // Марийский юридический вестник. – 2017. – № 2. – С. 55-61
3. Валеев, В. Ф. Право собственности граждан Российской Федерации на жилые помещения / В. Ф. Валеев, В. А Шаповалов // European research. – 2016. – № 4. – С. 77- 81
4. Верхолётов, М. А. Проблемы наследования жилых помещений в гражданском праве России / М. А. Верхолётов, А. Г. Баринова // Марийский юридический вестник. – 2016. – № 5. – С. 21-25
5. Емелянович, А. И. Особенности договора дарения / А. И. Емелянович // Социально-экономические исследования, гуманитарные науки и юриспруденция: теория и практика. – 2016. – № 5. – С. 77-82
6. Исмаилов, С. Н. Жилое помещение как объект права собственности / С. Н. Исмаилов // Проблемы экономики и юридической практики. – 2016. – № 3. – С. 145-149
7. Крутова, Л. Ю. Особенности современного этапа приватизации в России / Л. Ю. Крутова // Модели, системы, сети в экономике, технике, природе и обществе. – 2013. – № 7. – С. 134-140
8. Коршаков, В. И. Индивидуальное жилищное строительство в городе / В. И. Коршаков // Строительство и архитектура. – 2011. – № 7. – С. 77-83
9. Кутырев, В. И. К проблеме индивидуального жилищного строительства в России / В. И. Кутырев // Теория и практика общественного развития. – 2013. – № 6. – С. 46-55
10. Напольских, И. М. Регламентация договора ренты в гражданском законодательстве: основные аспекты / И. М. Напольских, В. А Шаповалов // Политика, экономика и инновации. – 2016. – № 7. – С. 44-48
11. Николаева, Е. Ю. Сделки с жилыми помещениями / Е. Ю. Николаева, В. А Шаповалов // Жилищное право. – 2014. – № 5. – С. 69-73
12. Митина, М.Н. Понятие жилого помещения как объекта права собственности и граждан России / М.Н. Митина, С. Н. Шикина // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2012. – . – № 5. – С. 33-37
13. Михайлова, Е. Ю. Приватизация в России: мифы и реальность / Е. Ю. Михайлова // Всероссийский экономический журнал ЭКО. – 2011. – № 2. – С. 78-83
14. Новикова, С. В. Понятие и способы приватизации государственного и муниципального имущества / С. В. Новикова // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2016. – № 8. – С. 12-17
15. Пешкова, Т. В. Понятие и признаки жилого помещения / Т. В. Пешкова, Н. В. Стерехова // Отечественная юриспруденция. – 2019. – № 6. – С. 33-38
16. Побегайлов, О. А. Правовые проблемы ренты недвижимости / О. А. Побегайлов, Н. В. Стерехова // Новые технологии. – 2012. – № 4. – С. 87-91
17. Сергеева, Е. М. Особенности договоров ренты недвижимого имущества / Е. М. Сергеева, Н. В. Стерехова // Труды БГТУ. Серия 6: История, философия. – 2012. – № 4. – С. 55-61
18. Ситдикова, Л. Д. Особенности отчуждения жилого помещения с участием несовершеннолетнего по законодательству Российской Федерации / Л. Д. Ситдикова, С. Н. Шикина // Семейное и жилищное право. – 2013. – № 4. – С. 62-66
19. Томилова, Л. Н. К вопросу о понятии приватизации государственного имущества / Л. Н. Томилова, А. С. Войшева // Теория и практика общественного развития. – 2014. – № 9. – С. 37-42
20. Фарион, К. Ю. Некоторые аспекты жилого помещения как объекта права собственности / К. Ю. Фарион // Бюллетень науки и практики. – 2018. – № 2. – С. 121-125
21. Феокистов, А. В. Некоторые аспекты жилого помещения как объекта права собственности / А. В. Феокистов // Наука. Общество. Государство. – 2017. – № 3. – С. 121-125
22. Черняков, С. А. Особенности наследования некоторых категорий жилых помещений / С. А. Черняков // Сервис в России и за рубежом. – 2014. – № 5. – С. 43-48
23. Шебеко, В. А. Приватизация: понятие, типология и особенности реализации в современной России / В. А. Шебеко // Вестник Российского университета дружбы народов. – 2007. – № 11. – С. 23-28
24. Шевченко, Л. И. О механизме договорного регулирования имущественных отношений / Л. И. Шевченко, С. Н. Шикина // Научно-практический журнал. – 2010. – № 7. – С. 13- 20
25. Шевченко, Л. И. Об экономической и социальной ценности гражданско-правового договора в условиях рыночной экономики / Л. И. Шевченко // Сборник научных исследований. – 2007. – № 3. – С. 111-117

1. Пешкова, Т. В. Понятие и признаки жилого помещения // Отечественная юриспруденция. 2019.№ 6. С. 35. [↑](#footnote-ref-1)
2. Кутырев, В. И. К проблеме индивидуального жилищного строительства в России // Теория и практика общественного развития. 2013. № 6. С.51-53. [↑](#footnote-ref-2)
3. Николаева, Е. Ю. Сделки с жилыми помещениями // Жилищное право. – 2014. № 5. С. 69-73. [↑](#footnote-ref-3)
4. Николаева, Е. Ю. Сделки с жилыми помещениями // Жилищное право. 2014. № 5. С. 69-73 [↑](#footnote-ref-4)
5. Верхолётов, М. А. Проблемы наследования жилых помещений в гражданском праве России // Марийский юридический вестник. 2016. № 5. С. 24. [↑](#footnote-ref-5)
6. Емелянович, А. И. Особенности договора дарения // Социально-экономические исследования, гуманитарные науки и юриспруденция: теория и практика. 2016. № 5.С. 77-82. [↑](#footnote-ref-6)
7. Сергеева, Е. М. Особенности договоров ренты недвижимого имущества // Труды БГТУ. Серия 6: История, философия. 2012. № 4. С. 55-61 [↑](#footnote-ref-7)
8. Напольских, И. М. Регламентация договора ренты в гражданском законодательстве: основные аспекты / И. М. Напольских, В. А Шаповалов // Политика, экономика и инновации. – 2016. – № 7. – 44 с. [↑](#footnote-ref-8)
9. [↑](#footnote-ref-9)
10. Михайлова, Е. Ю. Приватизация в России: мифы и реальность // Всероссийский экономический журнал ЭКО. 2011. № 2. – С. 78-83 [↑](#footnote-ref-10)
11. Шебеко, В. А. Приватизация: понятие, типология и особенности реализации в современной России / В. А. Шебеко // Вестник Российского университета дружбы народов. – 2007. – № 11. – С. 23-28 [↑](#footnote-ref-11)
12. Ситдикова, Л. Д. Особенности отчуждения жилого помещения с участием несовершеннолетнего по законодательству Российской Федерации / Л. Д. Ситдикова, С. Н. Шикина // Семейное и жилищное право. – 2013. – № 4. – С. 62-66 [↑](#footnote-ref-12)
13. Николаева, Е. Ю. Сделки с жилыми помещениями / Е. Ю. Николаева, В. А Шаповалов // Жилищное право. – 2014. – № 5. – С. 69-73 [↑](#footnote-ref-13)