Лекция 6

Вопросы права собственности. Правовое регулирование земли и жилья.

План лекции

- 1. Подходы к праву собственности.
- 2. Правовое регулирование земли.
- 3. Правовое регулирование жилья.

Нормативная база

- 1. ГК РФ, ЖК РФ, ЗК РФ, ГрК РФ.
- 2. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 04.08.2026) "О государственной регистрации недвижимости".
- 3. Зак-во субъектов РФ и акты м/о.

20 век lex представляет: эволюция права собственности в России

- ✔ На начало 20 века — формирование капиталистического законодательства о собственности с пережитками феодализма.
- ✔ После революции - сначала попытка построить коммунизм с отрицанием частной собственности, затем НЭП и признание личной собственности как замены частной собственности.
- ✔ После распада СССР возврат к капитализму устаревшего типа с пережитками советского гражданского права.
- ➔ В итоге смесь римского права, советских идей, англо-американского законодательства и современных реформ.

«Собственность обязывает»

- Идея, что право собственности — не только право, но и обязанность. Примеры: транспортные средства, оружие, дефицитные товары, товары социального назначения и т. д.
- Во время революций Нового времени пытались сделать право собственности абсолютным, но вскоре поняли, что это мешает динамичному развитию государства.
- Очень часто требуется перераспределение собственности между различными субъектами права — через приватизацию, возмездное изъятие и другие инструменты, вызывающие социальное возмущение.

Ст. 209 ГК РФ о собственности

- 1. Собственнику принадлежат **права владения, пользования и распоряжения своим имуществом**.
- 2. 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**.
- 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
- 4. Собственник может передать свое имущество **в доверительное управление другому лицу** (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Ст. 216 ГК РФ: Вещные права лиц, не являющихся собственниками

- 1. Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:
- ✔ право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265);
- ✔ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268);
- ✔ сервитуты (статьи 274, 277);
- ✔ право хозяйственного ведения имуществом (статья 294) и право оперативного управления имуществом (статья 296).
- ✗ Многим специалистам по ГП эти права не нравятся.

Ст. 218 ГК РФ: Основания приобретения права собственности

- 2. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании **договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки** об отчуждении этого имущества.
- В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит **по наследству** к другим лицам в соответствии с **завещанием или законом**.
- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - **правопреемникам реорганизованного юридического лица**.

Ст.222 ГК РФ: Самовольная постройка

- Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, **не предоставленном в установленном порядке**, или на земельном участке, **разрешенное использование которого не допускает строительства** на нем данного объекта, либо возведенные или созданные **без получения на это необходимых в силу закона согласований**, разрешений или **с нарушением градостроительных и строительных норм и правил**, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Ст.260 ГК РФ: Общие положения о праве собственности на землю

- 1. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе **продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом** (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.
- 2. На основании закона и в установленном им порядке определяются **земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается.** Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.

Проблемы с правом собственности на землю

- Много «исторических споров» по документам из прошлых эпох
- Много споров о границах (недостатки кадастровой деятельности и не только)
- Часто и хаотично меняется категория земельного участка и вид его разрешенного использования
- Часто и хаотично меняются условия застройки участка
- Участки часто попадают в охранные зоны различных объектов
- Участки нередко изымают для строительства инфраструктуры

Ст.288 ГК РФ: Собственность на жилое помещение

- 1. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.
- 2. **Жилые помещения предназначены для проживания граждан**.
- Гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.
- Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.
- 3. **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**. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Проблемы с правом собственности на жилье

- Несмотря на госрегистрацию, много мошенничеств.
- Апартаменты или жилье — не всегда до конца понятно.
- Проблема общего имущества в жилом многоквартирном доме.
- Реновация и иные способы борьбы с ветхим и аварийным жильем.
- Жилье может быть объектом культурного наследия.
- Даже временная регистрация может обременить право собственности.
- Покупка непостроенных квартир — проблема «обманутых дольщиков».
- Проблема «отказников» после приватизации и паев в ЖСК.