

**А. В. Феоктистов**

*кандидат юридических наук, доцент  
кафедра частного и публичного права*

*Пензенский государственный университет, г. Пенза, Российская Федерация*

**Е. А. Паксяева**

*магистрант*

*Пензенский государственный университет, г. Пенза, Российская Федерация*

## **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

*Аннотация.* Анализируются нормы гражданского и жилищного законодательства, регламентирующие правоотношения, связанные с приобретением в собственность жилых помещений. Рассматривается специфика жилых помещений как объектов гражданско-правовых сделок. По результатам проведенного анализа в статье выявлены недостатки действующего гражданского и жилищного законодательства в рамках рассматриваемых проблем, и сформулированы предложения по его совершенствованию. Авторы приходят к выводу о том, что, несмотря на многообразие способов приобретения права собственности на жилые помещения, благодаря специфике указанного объекта можно выделить проблемы, присущие большинству гражданско-правовых сделок, указанные проблемы могут быть решены не только на практическом уровне, но и на законодательном.

*Ключевые слова:* жилое помещение, приобретение права собственности, гражданско-правовые сделки, собственник жилого помещения, обременения права собственности, техническое состояние.

---

**A. V. Feoktistov**

*Candidate of law, associate professor  
Department of Private and Public Law*

*Penza State University, Penza, the Russian Federation*

**E. A. Paksyaeva**

*Master student*

*Penza State University, Penza, the Russian Federation*

## **ACTUAL PROBLEMS OF ACQUISITION OF THE RIGHT OF PROPERTY OF CITIZENS TO HOUSING PREMISES**

*Abstract.* The article deals with analysis of the norms of civil and housing legislation, regulating legal relations related to the acquisition of residential premises. The specifics of residential premises as objects of civil law transactions are considered. Based on the results of the analysis, the article identifies the shortcomings of the existing civil and housing legislation in the framework of the problems under consideration, and proposals are made for its improvement. The authors conclude that, despite the variety of ways to acquire ownership of residential premises, due to the specifics of this object, it is possible to identify the problems inherent in most civil law transactions, these problems can be solved not only at the practical level, but also on the legislative one.

*Key words:* a dwelling, the acquisition of property rights, civil transactions, the owner of dwelling, encumbrances of property rights, technical condition.

---

В соответствии с ч. 1 ст. 40 Конституции РФ [5] каждый гражданин нашей страны имеет право на жилище. Реализация данного конституционного права на практике в большинстве случаев происходит путем приобретения гражданами жилых помещений в собственность за счет их личных средств. Такое положение дел не случайно, поскольку, несмотря на государственную поддержку отдельных

категорий граждан в реализации их права на жилище, действующая Конституция РФ придерживается новой позиции в решении жилищных потребностей населения, которая предполагает активные действия граждан по приобретению жилья, а не ожидание его от государства [8].

Прежде чем перейти к рассмотрению проблем, возникающих при приобретении права собственности на жилые помещения, стоит особое внимание уделить самому объекту вышеназванного права, его специфике.

Согласно п. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) под жилым помещением следует понимать «...изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)». Нормами ст. 16 ЖК РФ [4] приводится исчерпывающий перечень видов жилых помещений, к которым относятся: жилой дом, квартира, комната, часть жилого дома и часть квартиры.

Гражданское 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.

Ранее упомянутые ограничения закреплены в ст. 17 ЖК РФ [4], согласно которой жилое помещение должно использоваться по назначению, а именно для проживания в нем граждан, не допускает использование жилых помещений в качестве промышленных производств, а также не допускается осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных законом. Само использование жилого помещения должно осуществляться с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, иных требований закона, а также должны соблюдаться права и законные интересы проживающих в жилом помещении граждан и соседей.

Гражданам, собирающимся приобрести в собственность жилое помещение, следует знать, что их права и обязанности как владельцев указанного объекта недвижимости, несмотря на общее содержание, будут отличаться в зависимости от вида жилого помещения. Так, Л.Б. Ситдикова [7] выделяет следующие основные отличия правомочий собственников разных жилых помещений:

1) Квартира (часть квартиры, изолированная комната). Приобретая в собственность квартиру, ее часть или изолированную комнату в многоквартирном доме, гражданин, помимо права собственности на жилое помещение, также приобретает право собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома. Данное право предполагает несение бремени по содержанию полученной доли в общем имуществе многоквартирного дома, а именно обязанность собственника платить за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, например, такого как лифт, домофон и т.д.

2) Жилой дом (часть жилого дома, изолированная комната). В свою очередь, при приобретении права собственности на жилой дом, его часть или изолированную комнату к собственникам указанных объектов переходит право собственности на земельный участок, расположенный под жилым домом. В случаях, когда жилой дом и земельный участок, на котором он расположен, принадлежат разным лицам, собственник жилого дома имеет право пользоваться чужим земельным участком либо его частью (в данном случае речь идет об ограниченном вещном праве);

3) Изолированная комната (в квартире, в том числе коммунальной, в жилом доме). Поскольку изолированная комната является составной частью квартиры либо жилого дома, основные особенности при осуществлении права собственности на данный вид жилого помещения соответствуют указанным в предыдущих пунктах, но есть и принципиальные отличия. Так, в соответствии с п. 6 ст. 42 ЖК РФ собственники комнат в коммунальной квартире имеют преимущественное право на покупку других комнат в данной квартире в случаях их продажи [4]. Аналогичной правовой позиции законодатель придерживается и при отчуждении комнат, находящихся в общей долевой собственности (ст. 250 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)) [2].

Приобретение жилого помещения в собственность не ограничивается проблематикой выбора вида будущего жилища. В рамках каждой гражданско-правовой сделки, направленной на приобретение в собственность жилого помещения, есть свои нюансы, но благодаря специфике объекта можно выделить общие актуальные проблемы, возникающие на этом этапе, вне зависимости от способа приобретения права собственности. Данные проблемы можно классифицировать в зависимости от неблагоприятных правовых последствий, к которым они могут привести, а именно: к признанию гражданско-правовой сделки недействительной, к обременению права собственности, к приобретению жилого помещения, несоответствующего качества. Целесообразно рассмотреть указанные проблемы на распространенной ситуации, когда жилое помещение приобретается посредством заключения договора купли-продажи, где сторонами сделки выступают продавец и покупатель.

1. Обстоятельства, которые могут привести к признанию гражданско-правовой сделки недействительной.

В первую очередь, прежде чем заключить договор купли-продажи, покупателю нужно обратить внимание на личность продавца, его дееспособность, а также убедиться, что лицо, выступающее в качестве продавца жилого помещения, является его собственником. Важность указанных действий, в частности, может быть обусловлена тем, что уплата денежных средств по договору осуществляется до регистрации права собственности, не владея полной информацией о собственнике, покупатель может передать свои деньги по сделке, которая в соответствии с нормами гл. 9 ГК РФ будет считаться недействительной [2].

Информация о собственниках недвижимого имущества с вступлением в силу нового ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» содержится в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), выписку из которого, при соблюдении определенной процедуры, может получить любое заинтересованное лицо. Однако покупателю следует знать, что предоставление выписки ЕГРН в настоящее время, скорее, обязанность продавца, поскольку в соответствии с действующим законодательством подобная выписка является подтверждением права собственности и со временем должна полностью заменить ранее используемые свидетельства. К тому же некоторые сведения, содержащиеся в выписках ЕГРН, не являются общедоступными и предоставляются ограниченной категории субъектов, к которой чаще всего покупатель не относится. В частности, это касается сведений о недееспособности или ограниченной дееспособности собственников недвижимости (ч. 13 ст. 62 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), и как следствие, невозможности указанным лицам самостоятельно совершать сделки по отчуждению недвижимого имущества [6].

С подобной правовой позицией действующего законодательства, выраженной в ограниченной доступности существенных сведений о собственниках недвижимости, трудно согласиться, поскольку сделки, направленные на приобретение жилых помещений, требуют от граждан больших финансовых затрат и приобретаются жилые помещения, в большинстве случаев, для личного многолетнего пользования. Указанные обстоятельства объясняют серьезность подхода к

приобретению жилья, поэтому у покупателей должно быть право на личное получение всех необходимых сведений о жилом помещении и его собственнике от органов регистрации, а не только от собственника. На наш взгляд, информация о недееспособности или ограниченной дееспособности собственников недвижимости должна быть общедоступной.

Еще одним важным пунктом в данном разделе является уточнение вопроса о принадлежности жилого помещения к общедолевой или совместной собственности. При покупке такого жилого помещения покупателю необходимо убедиться, что сособственникам известно о его продаже, при этом их согласие должно быть выражено в письменной форме. Если данное правило не будет соблюдено, то заключенная сделка может быть оспорена [1].

2. Обстоятельства, которые могут привести к обременению или ограничению права собственности.

Приобретая в собственность жилое помещение, покупателю также необходимо удостовериться, что его право не будет обременено другими лицами, за которыми, вне зависимости от владельца, сохраняется право пользования жилым помещением. К сожалению, подобную информацию в полной мере не могут дать выписки из домовой книги и ЕГРН. Например, гражданское законодательство не предусматривает регистрацию права пользования по договору найма жилого помещения, заключенного менее, чем на один год. Не подлежит государственной регистрации право пользования жилым помещением, которое сохраняется у бывших членов семьи собственника приватизированного жилья, а также право, возникшее на основании договора безвозмездного пользования. Стоит также отметить, что право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа, несмотря на обязательную государственную регистрацию, на практике осуществляется не всегда.

В соответствии с п. 1 ст. 558 ГК РФ [3] перечень лиц, проживающих в продаваемом жилом помещении и сохраняющих право пользования жилым помещением при его продаже, является существенным условием договора купли-продажи и обязателен к указанию в нем. Однако положения данной нормы не устанавливают такого правового последствия, как признание договора недействительным в случаях, когда такие существенные условия указаны в договоре не были.

На наш взгляд, в ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» должны быть внесены изменения, которые заключаются в обязанности внесения в ЕГРН всех обременяющих жилые помещения прав. В свою очередь, нормы гражданского законодательства должны предусматривать ответственность собственников за непредставление указанных сведений в регистрирующие органы, желательно не только гражданскую, но и административную.

К ограничениям, не зависящим от специфики жилого помещения, можно отнести арест, залог и другие ограничения, которые не позволяют покупателю зарегистрировать право собственности в установленном порядке [9].

Сведения о таких ограничениях содержатся в выписках из ЕГРН, но все же покупателю стоит проявить должную внимательность в этом вопросе, как упоминалось ранее, расчет по договору и его подписание предшествуют регистрации права собственности, возможны ситуации, когда невнимательный покупатель может остаться не только без жилого помещения, но и без денег.

3. Обстоятельства, которые могут привести к приобретению жилого помещения ненадлежащего качества.

Важным фактором при приобретении в собственность жилого помещения является его техническое состояние. Действующее законодательство при отчуждении жилого помещения не требует заключения о его техническом состоянии, это можно посчитать приемлемым при получении в собственность такого имущества путем наследования или по договору дарения. Однако при заключении остальных гражданско-правовых сделок сведения о техническом состоянии



жилого помещения может играть принципиальную роль при выборе приобретаемого жилого помещения и оценке его стоимости.

Перед принятием решения о покупке жилого помещения покупатель осматривает его, но зачастую при визуальном осмотре не всегда можно обнаружить недостатки указанного жилого помещения. Например, если осмотр проходит в теплое время года, невозможно оценить, как помещение обогревается, не бывает ли в нем сквозняков [9]. Чаще всего скрытые недостатки обнаруживаются в процессе эксплуатации уже после покупки и регистрации права собственности, а споры об уменьшении покупной цены, устранении недостатков или признании договора недействительным решаются в суде. Чтобы избежать судебных тяжб, покупателю необходимо настоять на проведении технической экспертизы о состоянии жилого помещения у независимого эксперта, данные меры не только обезопасят его от невыгодной покупки, но могут повлиять и на уменьшение стоимости приобретаемого жилого помещения.

В соответствии с нормами ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» выписка ЕГРН содержит скудные данные о техническом состоянии жилых помещений, например, год постройки, год ввода в эксплуатацию, материал наружных стен и т.д. Урегулировать данную проблему на уровне указанного федерального закона вряд ли представляется возможным, однако это можно сделать, внося изменения в нормы ГК РФ, регулирующие гражданско-правовые сделки, сделав экспертное заключение о состоянии жилого помещения при его отчуждении обязательным приложением к договорам (за исключением дарения и наследования).

Резюмируя вышеизложенное, стоит отметить, что на стадии приобретения жилого помещения в собственность вид гражданско-правовой сделки, по которой осуществляется приобретение, по своей значимости отступает на второй план. Данное утверждение не отменяет важность грамотно составленного договора, но наличие последнего не гарантирует отсутствие проблем, которые могут возникнуть после заключения сделки и регистрации права собственности. В первую очередь, особое внимание приобретателю стоит обратить на само жилое помещение – его правовую «чистоту» и техническое состояние.

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алексикова О.Е. Проблемы ограничения правомочий собственника жилого помещения по российскому законодательству/ Алексикова О.Е.// Средне-русский вестник общественных наук. — 2015. — № 6. — С.190–196.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017)/ Правовой Сервер КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 10.10.2017).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) / Правовой Сервер КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/) (дата обращения: 12.10.2017).

4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017) / Правовой Сервер КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (дата обращения: 09.10.2017).

5. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) / Правовой Сервер КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (дата обращения: 09.10.2017).

6. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (послед. ред.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017) / Правовой Сервер КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (дата обращения: 11.10.2017).

7. Ситдикова Л.Б. Жилое помещение как особый объект гражданско-правовой сделки / Л.Б. Ситдикова // Российская юстиция. — 2016. — № 8. — С. 9–11.

8. Цитович Л.В. Право граждан на жилище / Л.В. Цитович, А.Б. Никишов // Законодательство и экономика. — 2015. — № 7. — С. 24–27.

9. Шевчук Д.Ф. Право покупателя жилого помещения на информацию / Д.Ф. Шевчук // Вестник Омского университета. Сер. Право. — 2015. — № 2 (43). — С. 162–168.

## REFERENCES

1. Aleksikova O.E. Problems of restriction of the powers of the owner of a dwelling according to Russian legislation. *Srednerusskii vestnik obshchestvennykh nauk = Central Russian Herald of Social Sciences*, 2015, no 6, pp. 190-196 (in Russian).

2. *Grazhdanski kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 29.07.2017) (s izm. i dop., vstup. v silu s 06.08.2017)* (The Civil Code of the Russian Federation (first part) from 30.11.1994 no. 51-FZ (an edition from 29.07.2017)). Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (accessed 10.10.2017).

3. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya) ot 26.01.1996 № 14-FZ (red. ot 28.03.2017)* (The Civil Code of the Russian Federation (part second) from 26.01.1996 no. 14-FZ (an edition from 28.03.2017)). Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/) (accessed 12.10.2017).

4. *Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 N 188-FZ (red. ot 29.07.2017) (s izm. i dop., vstup. v silu s 10.08.2017)* (The Housing Code of the Russian Federation from 29.12.2004 no. 188-FZ (an edition from 29.07.2017)). Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (accessed 09.10.2017).

5. *Konstitutsiia Rossiiskoi Federatsii (priniata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993) (s uchetom popravok, vnesennykh Zakonami RF o popravkakh k Konstitutsii RF ot 30.12.2008 № 6-FKZ, ot 30.12.2008 № 7-FKZ, ot 05.02.2014 N 2-FKZ, ot 21.07.2014 № 11-FKZ)* (The Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote on 12.12.1993)). Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (accessed 09.10.2017).

6. *O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti: feder. zakon ot 13.07.2015 № 218-FZ* (On state registration of real estate: federal law no. 218-FZ of 13.07.2015). Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (accessed 11.10.2017).

7. Sitdikova L.B. Residential premises as a special object of a civil law transaction. *Rossiiskaia iustitsiia = Russian Justice*, 2016, no. 8, pp. 9-11 (in Russian).

8. Shevchuk D.F. The right of the buyer of a dwelling premise on information. *Vestnik Omskogo universiteta. Ser. Pravo = Bulletin of Omsk University. Series Law*, 2015, no. 2 (43), pp. 162-168 (in Russian).

9. Tsitovich L.V. The right of citizens to housing. *Zakonodatel'stvo i ekonomika = Legislation and economics*, 2015, no. 7, pp. 24-27 (in Russian).

## ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Феоктистов Александр Владимирович — кандидат юридических наук, доцент, кафедра частного и публичного права, Пензенский государственный университет, 440026, г. Пенза, ул. Красная 40, Российская Федерация, e-mail: [f\\_117@mail.ru](mailto:f_117@mail.ru).

Паксыяева Елена Александровна — магистрант, Пензенский государственный университет, 440026, г. Пенза, ул. Красная 40, Российская Федерация, e-mail: [elena011a@yandex.ru](mailto:elena011a@yandex.ru).

## AUTHORS

*Feoktistov Aleksandr Vladimirovich* — Candidate of law, associate professor, department of Private and Public Law, Penza State University, 40 Krasnaya Street, Penza, 440026, the Russian Federation, e-mail: [f\\_117@mail.ru](mailto:f_117@mail.ru).

*Paksyaeva Elena Aleksandrovna* — Master student, Penza State University, 40 Krasnaya Street, Penza, 440026, the Russian Federation, e-mail: [elena011a@yandex.ru](mailto:elena011a@yandex.ru).

#### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СТАТЬИ**

Феоктистов А.В. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения / А.В. Феоктистов, Е.А. Паксяева // Электронный научный журнал «Наука. Общество. Государство». — 2017. — Т. 5, № 4 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://esj.pnzgu.ru>.

#### **BIBLIOGRAPHIC DESCRIPTION**

Feoktistov A. V., Paksyaeva E. A. Actual problems of acquisition of the right of property of citizens to housing premises. *Electronic scientific journal «Science. Society. State»*, 2017, vol. 5, no. 4, available at: <http://esj.pnzgu.ru> (In Russian).