

УДК 347.77

Муровцева Карина Константиновна

магистрант
Волгоградский Государственный Университет,
Институт Права
Волгоград, Россия
kmurovtseva@mail.ru

Karina K. Muromtseva

Post-graduate student
Volograd State University, Institute of Law
Volograd, Russia

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

OWNERSHIP OF REAL ESTATE

Аннотация

Статья посвящена анализу распространенных подходов к понятию и содержанию права собственности, особенностям приобретения права собственности, а также разновидности собственности и правомочия владения ею.

Ключевые слова:

собственность, собственник, недвижимое имущество, право собственности

Abstract

The article is devoted to the analysis of common approaches to the concept and content of property rights, the peculiarities of the acquisition of property rights, as well as the types of property and the right to own it.

Keywords:

property, owner, real estate, ownership

Право собственности выступает одним из наиболее важных и широких института вещного права. На основании права собственности собственник осуществляет полное господство над принадлежащем ему объектом недвижимости на правах собственности, собственник обладает всем спектром полномочий, а именно правом владения недвижимым имуществом, правом распоряжения и правом пользования.

Права собственности регулируются действующими законодательными нормами, которые определяют, кто имеет право осуществлять права на тот или иной объект и каким образом эти права применяются. В частности, это касается правомочий владения, распоряжения и пользования конкретным объектом недвижимости, которое находится на правах собственности у субъекта правоотношений. Собственник недвижимого имущества должен осуществлять, принадлежащие ему правомочия на объект недвижимости и в праве совершать любые действия по отношению к принадлежащему ему имуществу на основании права собственности, но такие действия не должны противоречить действующему законодательству, а также никак не должны нарушать права других лиц [2].

Все отрасли права так или иначе в какой-либо степени регулируют отношения собственности, в свою очередь Гражданский кодекс закрепляет в себе все положения

о собственности, о праве собственности и об отношениях, возникающих в процессе осуществления права собственности или передачи данных правомочий другому человеку.

Установление права собственности требует действий и бездействий, направленных на его возникновение. Совокупность действий или бездействий являются не единственной предпосылкой для возникновения права собственности. Для того чтобы человек законно приобрел права собственности, должен существовать основополагающий юридический факт. Один из примеров - когда право собственности передается по наследству. То есть помимо воли потенциального правообладателя необходимо наличие и других фактов для этого, то есть фактическая смерть наследодателя, а также наличие у него в собственности недвижимого имущества, права на которое и передаются правообладателю [4].

Таким образом, основаниями (способами) приобретения права собственности выступают юридические факты, которые влекут за собой возникновение у конкретного субъекта гражданского правоотношения права собственности на недвижимое имущество. Если право собственности приобретается по договору купли-продажи, мены или дарения важным моментом в данном случае выступает определение момента возникновения таких прав на недвижимое имущество у приобретателя этого имущества.

В РФ существует несколько типов частной собственности. Типы частной собственности: индивидуальная частная собственность, общая долевая, общая совместная собственность на недвижимое имущество. Данное разделение на типы характеризует тем, сколько собственников у того или иного недвижимого имущества, а также принадлежащим им правам на это недвижимое имущество.

На правах частной собственности недвижимое имущество может быть сосредоточено в руках одного субъекта правоотношений, которому и принадлежат все правомочия на объект собственности, а также законодательством государства предусмотрено то, что объект недвижимого имущества может находиться на правах собственности одновременно у двух или более участников правоотношения [5].

Если объект недвижимого имущества сосредоточен в руках одного человека, которому принадлежат все правомочия по отношению к конкретному объекту собственности, то такое право частной собственности именуется, как право индивидуальной собственности. Собственно, от названия такого права собственности

предполагается, что права частной собственности на недвижимое имущество находится в руках одного человека и он в свою очередь единолично пользуется, распоряжается и владеет каким-либо недвижимым имуществом. Данные правомочия могут быть получены собственником на основании договора купли-продажи, при наследовании, дарении, приватизации, а также при участии собственника в долевом строительстве. Данное право официально вступает в силу только после регистрации недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), а не на основании заключения сделки.

С собственностью, которая сосредоточена в руках двух или же более участников правоотношения все сложнее, чем с индивидуальной собственностью. Она подразделяется на два типа: общая долевая собственность, а также общая совместная собственность.

Статья 244 ГК РФ закрепляет некоторые положения касательно общей совместной собственности и общей долевой собственности [1]. Право собственника (собственников), а также их возможности по распоряжению принадлежащем им имуществом напрямую зависит от типа частной собственности на объект недвижимости.

Основной отличительной чертой общей совместной собственности от общей долевой собственности является тот факт, что при праве совместной собственности между субъектами правоотношения нет разделения на определенные доли в объекте правоотношения. Следовательно, считается, что субъекты правоотношения наделены равными долями объекта недвижимости, а соответственно и равными правами на него. Иными словами, общая совместная собственность может именоваться, как общая собственность без определения конкретных долей на объект недвижимости. При праве общей совместной собственности все субъекты правоотношения должны быть указаны в титуле на объект недвижимости, а также указание всех субъектов правоотношения необходимо в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

Таким образом, все собственники объекта недвижимости имеют абсолютно равнозначные правомочия по владению, распоряжению и пользованию принадлежащим им совместной собственностью. Данное положение имеет свое законодательное закрепление, а именно содержится в статье 253 ГК РФ [1]. Если собственник недвижимости желает продать ее, все собственники этой недвижимости

должны действовать совместно и сообща, учитывая мнение каждого. Таким образом, в случае заключения договора купли-продажи на объект недвижимости, все собственники выступают единой стороной в договоре.

В большинстве случаев возникновение права совместной собственности недвижимым имуществом, предусмотренное Гражданским кодексом, происходит между супругами. Данные права находят свое законодательное закрепление в статье 256 Гражданского кодекса РФ [1]. Важным условием является приобретение в совместной собственности на так называемой возмездной основе, например, по договору купли-продажи. Так как если, например, квартира досталась одному из супругов в порядке наследования или по договору дарения, то в таком случае объект недвижимости является собственностью одного из супругов.

Право общей долевой собственности, также, как и право общей совместной собственности относится к частной общей собственности, то есть право собственности сосредоточено не в руках одного субъекта правоотношений, а принадлежит одновременно двум и более субъектам права. Право общей долевой собственности подразумевает то, что объект недвижимости и правомочия владения, пользования и распоряжения собственностью принадлежит одновременно всем участникам долевой собственности. Также вместе с этим каждому из участников долевой собственности конкретного недвижимого имущества принадлежит право на закрепленную за ним долю, собственно, именно поэтому данные права на собственность именуется долевыми. В общей долевой собственности на объект недвижимости владелец одной из долей идеальной или реальной может по своему желанию и усмотрению продать, завещать или подарить свою долю другому человеку, о чем гласит ст.246 ГК РФ [1].

В случае, если один из участников общего долевого имущества должен учитывать тот факт, что преимущественными «покупателями» этой доли находится в руках других собственников данной недвижимости, и уже в случае их отказа от покупки, этот обладатель доли может продавать его часть другим людям.

Для собственника (собственников) недвижимого имущества могут быть установлены законом некоторые ограничения (обременения). К таковым ограничениям можно отнести: ипотеку, сервитут, аренда, лизинг и другое.

Права собственности третьих лиц обременяют способность владельца владеть, пользоваться и распоряжаться своей собственностью в полной мере, одновременно накладывая ограничения на осуществление прав этого владельца. Они выражаются в

установлении определенных запретов на действия собственника недвижимого имущества, а также в установлении определенных рамок дозволенного поведения собственника [3].

Нотариальные действия, связанные с удостоверением права собственности на недвижимое имущество требуют разработки технических стандартов, устранения коллизий и обеспечения соответствию действующим правовым нормам частного права [6].

Таким образом, под понятием права собственности недвижимым имуществом понимается совокупность таких правомочий, как владение, пользование соответствующим объектом недвижимости, включая право извлечения из объекта недвижимости прибыли, а также право распоряжения, принадлежащим на правах собственности объектом недвижимости, собственником по своему желанию и усмотрению. Право собственности на объект недвижимости может приобретаться различными способами. На данный момент в законодательстве государства, а именно в Гражданском законодательстве, нет четкого закрепления разделения способов приобретения права собственности, поэтому существуют множество подходов к такому разделению, которые были выдвинуты учеными.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023, с изм. от 16.05.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/bfff9c0e0817f9bf533b2747612eab9d0f4fe3a5/
2. Генкин Д. М. Право собственности как абсолютное субъективное право // Вестник гражданского права. Издательский дом В. Ема. – 2022. – №. 4. – С. 123-136.
3. Донгак А. Т. Защита права собственности // Вестник магистратуры. – 2021. – №. 3-1 (114). – С. 30-31.
4. Ротко Д. А. Правовая природа права собственности // Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции -Стерлитамак: АМИ, 2021.- 58 с. – 2021. – С. 46.
5. Тихомирова Ю. В. Понятие права собственности // Молодой ученый. – 2020. – №. 5. – С. 232-234.
6. Тымчук Ю. А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью

двумя и более нотариусами: преимущества и перспективы // Нотариус. 2020.
№ 4. С. 15–18.