

*Порсюров Е.А. Право собственности на недвижимое имущество: вчера и сегодня // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2018. – №6 (июнь). – АРТ 328-эл. – 0,2 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>*

**РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ**

**УДК 347**

**Порсюров Егор Александрович**  
студент 2 курса, Юридического института  
ФГОБУ ВО «Вятского государственного университета»  
*Научный руководитель:* Татарина Е.П. к.ю.н  
г. Киров, Российская  
Федерация  
e-mail:  
[porsyurov2017@gmail.com](mailto:porsyurov2017@gmail.com)

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО: ВЧЕРА И СЕГОДНЯ**

*Аннотация:* В статье рассматривается вопрос об изменении понимания идеи права собственности на примере квартиры в многоквартирном доме с классического подхода, в части полноты власти над вещью, к новому подходу, основанному на терпимости друг к другу и общности.

*Ключевые слова:* гражданское право, право собственности, многоквартирный дом, жилое помещение.

**Porsyurov E.A.,**  
2-year student, Law Institute  
Supervisor: Tatarinova E.P, PhD in Juridical sciences  
FGIBU VO «Vyatka State University»  
Kirov, Russian Federation

## OWNERSHIP OF PROPERTY TO REAL ESTATE: YESTERDAY AND TODAY

*Abstract:* The article deals with the issue of changing the understanding of the idea of ownership by the example of an apartment in an apartment building with a classical approach, in terms of the completeness of power over the thing, a new approach based on tolerance for each other and commonality.

*Keywords:* civil law, ownership, apartment building, living quarters.

Проблемы права собственности в российской правовой науке представляют интерес не только как абстрактные положения, они также имеют острейшую практическую значимость, особенно с учетом социальных задач дальнейшего и совершенствования правового регулирования [1, с.78]. Одной из наиболее актуальных проблем является изменение подходов к пониманию идеи права собственности квартиры в многоквартирном доме в современной России (далее – МКД) [2].

Говоря об эволюции права собственности, необходимо сказать, что политические изменения, произошедшие в связи с переходом к рыночной экономике, возродили право собственности на недвижимое имущество, которое, являясь фундаментом формирования гражданско-правового положения личности как наиболее полное вещное право [3, с.68], представляет на сегодняшний день самостоятельный субинститут права собственности, возникновение, переход и прекращение которого подлежат государственной регистрации, а особенности гражданско-правового регулирования дифференцированы в зависимости от вида недвижимой вещи: жилой или нежилой объект, здание, строение или помещение, земельный участок, участок недр и другое [4, с.89]. Сегодня в российском

законодательстве и доктрине содержание права собственности, как правило, раскрывается через определение правомочий собственника: согласно пункту 1 статьи 209 ГК РФ собственнику, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом [5].

В связи с развитием идей социального общества и правового государства в современной России, классические идеи неограниченных личных прав, в том числе и собственности, подлежат корректировке, в том числе и на законодательном уровне. Отсюда, суть рассматриваемой проблемы заключается в том, что в классической доктрине право собственности, в частности на недвижимое имущество, представляется как абсолютная власть над вещью, реализация принадлежащих правомочий собственнику по его усмотрению и в отсутствии любых ограничений со стороны третьих лиц, однако, пример квартиры в МКД, служит ярчайшим основанием говорить о том, что данный подход в современных условиях утратил свою актуальность и обоснованность.

В подтверждение данного тезиса, необходимо сказать, что на практике собственники жилых помещений в многоквартирном доме встречаются с множеством различных ограничений при осуществлении своих правомочий [6], среди которых: соблюдение правил о назначении проживания (ч.1 ст. 17 ЖК РФ), недопустимость самовольного переустройства и перепланировки своего жилого помещения (ч. 1 ст. 26 ЖК РФ), соблюдение и иных правил пользования жилым помещением, осуществляющихся с учетом соблюдения и законных интересов проживающих [7], и в тоже время ограничивающих исполнения собственника своих правомочий. Кроме того, проанализировав правовые нормы Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации по вопросам права собственности на недвижимое имущество, в частности

собственности квартиры в МКД, необходимо отметить, что законодатель и в том, и в другом нормативных правовых актах закрепляет положения, согласно которым собственник жилого помещения не должен нарушать права, свободы и законные интересы других граждан (п. 2, ст. 209 ГК РФ, ч. 2, ст. 1 ЖК РФ). Таким образом, можно сделать вывод, что право собственности на квартиру в многоквартирном доме подвергается множеству ограничений, что противоречит классическому определению идеи права собственности в части полноты власти на вещь.

На смену ему приходит подход к идее права собственности представляющий собой отношения между людьми, основанные на терпимости друг к другу, на предупреждение социальных конфликтов, на идеях солидарности и общности. Главным в такой концепции права собственности на недвижимую вещь будет понимания собственников квартир в МКД, что собственность служит всем, а не только одному формальному владельцу [8]. Так, относительно недавно, Верховный Суд Российской Федерации отменил судебные акты, которыми было отказано в удовлетворении иска, по делу, согласно которому ответчик курил на собственной лоджии, а дым от сигарет затягивался к истцу в квартиру, тем самым, такие обстоятельства ставили под угрозу здоровье истца [9].

Подводя итог вышесказанному, следует подчеркнуть следующее:

1. В постсоветский период право собственности на недвижимое имущество как правовая категория получило законодательное закрепление, и представляло собой самостоятельный субинститут права собственности, раскрывающийся через правомочия владения, пользования и распоряжения

2. На данный момент, необходимо отметить, что изменился подход к идее права собственности на недвижимое имущество, представляющий собой уже отношения между людьми, основанные на терпимости друг к

другу, на предупреждение социальных конфликтов, на идеях солидарности и общности.

3. В связи изменением подхода к пониманию права собственности предлагается:

- законодательно установить перечень нарушений прав, свобод и законных интересов других граждан, проживающих в одном МКД с собственником;

- ужесточить санкции за нарушения прав, свобод и законных интересов других граждан, проживающих в одном МКД с собственником.

#### **Список использованной литературы:**

1. Калиниченко К.С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии [Текст]: дис. на соиск. учен. степ. канд. юрид. наук (12.00.03) / Калиниченко Ксения Сергеевна; Санкт-Петербургский государственный университет. – Санкт-Петербург, 2016 – 188 с.

2. Режим доступа: // URL: [https://zakon.ru/blog/2017/1/16/kvartira\\_v\\_mnogokvartirnom\\_dome\\_kak\\_simvol\\_utraty\\_idei\\_sobstvennosti\\_v\\_sovremennoj\\_rossii](https://zakon.ru/blog/2017/1/16/kvartira_v_mnogokvartirnom_dome_kak_simvol_utraty_idei_sobstvennosti_v_sovremennoj_rossii) (дата обращения: 01.06.2018)

3. Татаринова Е.П. Эволюция законодательного регулирования вещных прав женщин в России (XVII -начало XIX века) /Е.П. Татаринова//Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2016. - №6 (177). - С. 62-68.

4. Коротких О.А. Право собственности на недвижимое имущество: особенности гражданско-правового регулирования [Текст]: дис. на соиск. учен. степ. канд. юрид. наук (12.00.03) / Коротких Ольга Александровна; Российская академия правосудия. – Москва, 2009 – 233 с.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Федеральный закон Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ Режим доступа: // URL: <http://base.garant.ru/10164072/> (дата обращения: 01.06.2018)

6. Алексикова Ольга Евгеньевна Проблемы ограничения правомочий собственника жилого помещения по российскому законодательству // Среднерусский вестник общественных наук. 2015. №6.

7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ Режим доступа: // URL: <http://base.garant.ru/12138291/> (дата обращения: 01.06.2018)

**Сайт:** akademnova.ru  
**e-mail:** akademnova@mail.ru

8.Режим доступа: // URL:  
[https://zakon.ru/blog/2017/1/17/ob\\_idee\\_sobstvennosti\\_\\_v\\_prodolzhenie\\_razmyshlenij\\_rbevzenko](https://zakon.ru/blog/2017/1/17/ob_idee_sobstvennosti__v_prodolzhenie_razmyshlenij_rbevzenko) (дата обращения: 17.03.2018)

9. Определение Верховного Суда РФ от 08.11.2016 N 67-КГ16-13 Режим доступа:  
// URL: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-08112016-n-67-kg16-13/>  
(дата обращения: 01.06.2018)

*Дата поступления в редакцию: 06.06.2018 г.*

*Опубликовано: 11.06.2018 г.*

*© Академия педагогических идей «Новация». Серия «Студенческий научный вестник»,  
электронный журнал, 2018  
© Порсюров Е.А., 2018*