Введение

Одной из основных социальных проблем, которая была и остается в центре особого внимания, является жилищная проблема. Жилище является одним из главнейших материальных условий жизни человека наряду с пищей, одеждой, водой, воздухом и т.п. Потребность человека в жилье возникает с момента его рождения и сохраняется на всем протяжении его жизни, т.е. носит постоянный характер, видоизменяясь с возрастом, появлением семьи и т.д. Конституция Российской Федерации (ст. 2) провозглашает человека, его права и свободы высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина является обязанностью государства. Это относится и к праву граждан иметь и пользоваться жилищем. Надлежащее жилье входит составной частью в понятие достойного жизненного уровня человека. Жилищная реформа, развитие рынка жилья являются важнейшими условиями перехода к новым социально-экономическим условиям жизни, от их осуществления во многом зависят успехи Российского государства, его развитие, повышение жизненного уровня населения. Актуальность темы – обусловлена тем, что в последнее время в обществе резко возросла потребность в жилье. В связи с этим появилась необходимость поиска новых подходов к решению ряда проблем с целью ускорения жилищной реформы и повышения социальной направленности, расширения возможности граждан по распоряжению жильем. В жилищной сфере преобразования идут по нескольким направлениям. Увеличивается ввод в эксплуатацию нового жилья, в том числе за счет внебюджетных инвестиций. Жилищная сфера – сложная отрасль народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт. Поэтому развитию этой отрасли уделяется постоянное внимание со стороны государства. Действующее законодательство предусматривает различные основания и способы пользования гражданами жилыми помещениями. Наряду с обеспечением малоимущих и других указанных в законе граждан бесплатными жилыми помещениями все более широкое применение получают другие формы обеспечения граждан жильем. Расширяется индивидуальное строительство, растет число случаев приобретения жилых домов и жилых помещений на сбережения граждан с использованием компенсаций из бюджета, кредитов и других средств. Появляется все больше возможностей для улучшения жилищных условий граждан путем получения в пользование жилья на основании договоров коммерческого найма; аренды и других гражданско-правовых сделок, не противоречащих законодательству. Получила широкое распространение бесплатная приватизация жилых помещений. Но, несмотря на различные преобразования в жилищной сфере, многие граждане до сих пор не знают как правильно распоряжаться своим правом собственности на жилое помещение. Это связано с недостатком знаний о реформе жилищно-коммунального хозяйства. Данный дипломный проект помог бы простому гражданину ответить на многие возникшие у него вопросы, в том числе и какими правами он обладает, и в каком порядке ему может предоставиться жилое помещение и многое другое. Также эта работа была бы полезна и интересна студентам и преподавателям. Цель работы – исследование и комплексный анализ реализации права собственности граждан на жилое помещение в РФ.

Задачи:

• изучение понятий "право собственности", "жилое помещение";

• анализ практических материалов;

• исследование путей и форм приобретения права собственности на жилое помещение в Российской Федерации;

• выявление проблем и определение путей их решения. Предмет: исследование особенностей права собственности граждан на жилое помещение в новом Жилищном кодексе РФ. Объект: жилищные отношения и их правовое регулирование. Работа состоит из введения, обуславливающего выбор темы, трех глав, в которых реализуются поставленные задачи и подробно рассказывается о понятиях "жилищное законодательство", "жилищное право", "жилищное правоотношение", "жилое помещение", "право собственности" и многие другие. Указываются их характеристики, формы, основные положения. Заключение содержит в себе основные выводы работы.

Представлена также библиография. Анализ источников: в ходе работы нами была проанализирована специальная юридическая литература по изучаемому вопросу, - научная и учебная литература, нормативно-правовые акты РФ.

Более всего внимание проблемам жилищно-коммунального хозяйства уделяет Жилищный кодекс РФ, поэтому основные положения нашей работы основаны, на его статьях.

При написании диплома мною использованы работы таких авторов как: Седугин П.И. , Смоленский Н.Б. , Филючкова Е.А., Камышанский В. П. и др.

1. Общие положения о праве собственности на жилое помещение

1.1 Понятие права собственности

В обществе с государственно-правовой надстройкой экономические отношения собственности неизбежно получают юридическое закрепление. Это выражается как в системе правовых норм, регулирующих указанные отношения и образующих институт права собственности, так и в закреплении определенной меры юридической власти за конкретным лицом, являющимся собственником данной вещи. В первом случае говорят о праве собственности в объективном смысле, во втором - в субъективном смысле, или о субъективном праве собственности.

Чтобы определить право собственности в объективном смысле необходимо выявить специфические признаки, присущие субъективному праву собственности. Выявление указанных признаков позволит отразить их в определениях права собственности, как в объективном, так и в субъективном смысле.

Содержание права собственности составляют принадлежащие собственнику правомочия по владению, пользованию и распоряжению вещью. Указанные правомочия, как и субъективное право собственности в целом, представляют собой юридически обеспеченные возможности поведения собственника, они принадлежат ему до тех пор, пока он остается собственником. В тех случаях, когда собственник не в состоянии эти правомочия реально осуществить (например, при аресте его имущества за долги или когда имуществом незаконно владеет другое лицо), он не лишается ни самих правомочий, ни права собственности в целом. Чтобы раскрыть содержание права собственности, необходимо дать определение каждого из принадлежащих собственнику правомочий. Начнем с владения.

Правомочие владения - это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью. Речь при этом идет о хозяйственном господстве над вещью, которое вовсе не требует, чтобы собственник находился с ней в непосредственном соприкосновении. Например, уезжая в длительную командировку, собственник продолжает оставаться владельцем находящихся в его квартире вещей.

Владение вещью может быть законным и незаконным. Законным называется владение, которое опирается на какое-либо правовое основание, т.е. на юридический титул владения. Законное владение часто именуют титульным. Незаконное владение на правовое основание не опирается, а потому является беститульным. Вещи, по общему правилу, находятся во владении тех, кто имеет то или иное право на владение ими. Указанное обстоятельство позволяет при рассмотрении споров по поводу вещи исходить из презумпции законности фактического владения. Иными словами, тот, у кого вещь находится, предполагается имеющим право на владение ею, пока не доказано обратное.

Незаконные владельцы, в свою очередь, подразделяются на добросовестных и недобросовестных. Владелец добросовестен, если он не знал и не должен был знать о незаконности своего владения. Владелец недобросовестен, если он об этом знал или должен был знать. В соответствии с общей презумпцией добросовестности участников гражданских прав и обязанностей следует исходить из предположения о добросовестности владельца (п. 3. ст. 10 ГК РФ). Деление незаконных владельцев на добросовестных и недобросовестных имеет значение при расчетах между собственником и владельцем по доходам и расходам, когда собственник истребует свою вещь с помощью виндикационного иска, а также при решении вопроса, может ли владелец приобрести право собственности по давности владения или нет.

Правомочие пользования - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производительного потребления. Нередко одна и та же вещь может использоваться как в целях личного потребления, так и в производственных целях.

Правомочие распоряжения - это юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путем совершения юридических актов в отношении этой вещи. Не вызывает сомнений, что в тех случаях, когда собственник продает свою вещь, сдает ее внаем, в залог, передает в виде вклада в хозяйственное общество или товарищество или в качестве пожертвования в благотворительный фонд, он осуществляет распоряжение вещью. Значительно сложнее юридически квалифицировать действия собственника в отношении вещи, когда он уничтожает вещь, ставшую ему ненужной, либо выбрасывает ее, или когда вещь по своим свойствам рассчитана на использование лишь в одном акте производства или потребления. Если собственник уничтожает вещь или выбрасывает ее, то он распоряжается вещью путем совершения односторонней сделки, поскольку воля собственника направлена на отказ от права собственности. Но если право собственности прекращается в результате однократного использования вещи, то воля собственника направлена вовсе не на то, чтобы прекратить право собственности, а на то, чтобы извлечь из вещи ее полезные свойства. Поэтому в указанном случае имеет место осуществление только права пользования вещью, но не права распоряжения ею.

Ныне действующее гражданское законодательство, как и то, которое ему предшествовало, ограничивается перечислением принадлежащих собственнику правомочий (иногда способов их осуществления), не определяя ни одно из них. А это отрицательно сказывается не только на раскрытии содержания права собственности, но и на практике применения законодательства.

Раскрытие содержания права собственности еще не завершается определением принадлежащих собственнику правомочий. Дело в том, что одноименные правомочия могут принадлежать не только собственнику, но и иному лицу, в том числе носителю права хозяйственного ведения или права пожизненного наследуемого владения. Необходимо поэтому выявить специфический признак, который присущ указанным правомочиям именно как правомочиям собственника. Он состоит в том, что собственник принадлежащие ему правомочия осуществляет по своему усмотрению. Применительно к праву собственности, осуществление права по своему усмотрению, в том числе и распоряжение им, означает, что власть (воля) собственника опирается непосредственно на закон и существует независимо от власти всех других лиц в отношении той же вещи. Власть же всех других лиц не только опирается на закон, но и зависит от власти собственника, обусловлена ею.

Правда, в новейшем гражданском законодательстве этот признак в известной мере размыт, поскольку лица, которым принадлежат гражданские права, все эти права (а не только право собственности) осуществляют по своему усмотрению. Однако поскольку указанный признак в отношении права собственности закреплен специально (п. 2. Ст. 209 ГК РФ), задача состоит в том, чтобы выявить присущее ему содержание применительно к праву собственности, что и было сделано. 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 (п. 2. Ст. 209 ГК РФ).

Право собственности обладает свойством упругости или эластичности. Это значит, что ему присуща способность восстанавливаться в прежнем объеме, как только связывающие его ограничения отпадут.

Право собственности относится к числу исключительных прав. Это значит, что собственник наделен правом исключать воздействие всех третьих лиц на закрепленную за ним в отношении принадлежащего ему имущества сферу хозяйственного господства, в том числе и с помощью мер самозащиты.

Сказанное, однако, не означает, что власть собственника в отношении принадлежащей ему вещи безгранична. В соответствии с дозволительной напряженностью гражданско-правового регулирования собственник действительно может совершать в отношении своего имущества любые действия, но только не противоречащие законам и иным правовым актам. Собственник обязан принимать меры, предотвращающие ущерб здоровью граждан и окружающей среде, который может быть нанесен при осуществлении его прав. Он должен воздерживаться от поведения, приносящего беспокойство его соседям и другим лицам, и тем более от действий, совершаемых исключительно с намерением причинить кому-то вред. Кроме того, собственник не должен выходить за общие пределы осуществления гражданских прав, установленные статьей 10 ГК РФ. На собственника также возлагается обязанность в случаях, на условиях и в пределах, предусмотренных законом и иными правовыми актами, допускать ограниченное пользование его имуществом другими лицами. Указанные обстоятельства подлежат учету при формулировании общего определения права собственности. Наконец, давая определение права собственности, следует опираться на общее определение субъективного гражданского права, которое распространяется и на право собственности. Применительно к праву собственности это общее определение должно быть конкретизировано с учетом присущих праву собственности специфических признаков.

Исходя из ранее изложенных положений, дадим определение субъективного права собственности.

Право собственности в субъективном смысле означает юридически обеспеченную возможность для лица, присвоившего имущество, владеть, пользоваться и распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению в тех рамках, которые установил законодатель (ст. 209 ГК РФ). Правомочия владения, пользования и распоряжения включают в себя возможность только таких действий, которые служат реализации целей, предусмотренных законодателем. Такими целями являются сохранность и улучшение имущества, использование его по прямому назначению и возможность для собственника распорядиться имуществом наиболее полным образом.

В отличие от обладателей иных вещных прав правомочия владения, пользования и распоряжения возникают у собственника одновременно, на основании юридических фактов, предусмотренных законом (приватизация, договор с прежним собственником об отчуждении вещи, создание новой вещи и т.д.).

Наличие указанных правомочий, перечисленных в пункте 1 статьи 209 ГК РФ, является необходимым, но еще недостаточным признаком для определения субъективного права собственности. Поэтому в пункте 2 - 4 статьи 209, статьи 210 - 211 ГК РФ законодатель дополняет определение указанием на действия. На существенность признаков действия для характеристики субъективного права собственности указывает тот факт, что законодателем предусмотрен целый ряд санкций за бездействие лица, наделенного правомочиями собственности, влекущее за собой прекращение права собственности. К таким санкциям относятся, например, прекращение права собственности на безнадзорное животное через 6 месяцев после его пропажи, если бывший собственник не разыскал животного (ст. 231 ГК); прекращение права собственности на обнаруженный клад, собственник которого не может быть установлен (ст. 233 ГК); прекращение права собственности на имущество у прежнего собственника вследствие истечения срока приобретательной давности (ст. 234 ГК); принудительное изъятие у собственника бесхозяйственно содержащихся культурных ценностях (ст. 241 ГК) и др.

В отличие от права собственности в объективном смысле право собственности в субъективном смысле возникает у конкретного лица только в результате его действий по присвоению индивидуально-определенных предметов. Юридическими фактами, в результате которых возникает право собственности в субъективном смысле, являются разнообразные сделки (например, купля-продажа, принятие наследства), создание новой вещи, давность владения имуществом и т.д.

Право собственности в субъективном смысле отличается от иных субъективных прав на конкретные вещи тем, что опирается непосредственно на закон и заранее не ограничено во времени. Другие (обязательственные) права на имущество, например, вытекающие из договоров хранения, найма, залога и др., возникая по воле собственника, имеют срочный характер.

Защита права собственности со стороны государства носит абсолютный характер. Это означает, что каждый, кто без ведома собственника завладеет либо совершит иные неправомерные действия над его имуществом, будет обязан возвратить имущество, прекратить такие действия, возместить убытки, причиненные собственнику (ст. 15, 301-304 ГК РФ).

Большинство авторов рассматривают право собственности в субъективном смысле как правоотношение с неопределенным кругом лиц, обязанных воздерживаться от действий, нарушающих правомочия собственника. Последовательное развитие этой позиции приводит к необходимости выделить статику и динамику в правоотношении собственности. При этом под статикой подразумевают такие отношения, которые выражают состояние присвоенности материальных благ собственнику. Понятие динамики отношений собственности используют для обозначения процесса движения товара.

Субъективное право собственности является элементом абсолютного правоотношения, в котором собственнику противостоят все третьи лица, обязанные воздерживаться от нарушений этого права.

Субъективное право собственности является элементом вещного правоотношения, поскольку удовлетворение интересов собственника обеспечивается путем непосредственного воздействия на принадлежащую ему вещь (имущество).

Опираясь на определение права собственности как субъективного права, определим это право как правовой институт.

Право собственности - это система правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежащей ему вещью по усмотрению собственника и в его интересах, а также по устранению вмешательства всех третьих лиц в сферу его хозяйственного господства.

В тех случаях, когда собственник сам владеет и пользуется вещью ему для осуществления своего права обычно достаточно того, чтобы третьи лица воздерживались от посягательств на эту вещь. Но так бывает далеко не всегда. Чтобы распорядиться вещью (продать ее, сдать внаем, наложить и т.д.), собственник, как правило, должен вступить в отношение с каким-то конкретным лицом (например, с тем, кто хочет купить вещь, получить ее внаем или в залог). Хотя путем установления отношений с конкретным лицом собственник и осуществляет свое право, их регулирование выходит за пределы права собственности, а сам собственник выступает в маске продавца, наймодателя, залогодателя и т.д. Если же право собственности нарушено, то все зависит от того, сохраняется это право или нет. Если сохраняется, то восстановление нарушенного отношения происходит при помощи норм института права собственности. Если же право собственности не сохраняется (скажем, вещь уничтожена), то для восстановления нарушенных прав придется прибегнуть к нормам других правовых институтов (например, обязательств из причинения вреда или страхового права). Таким образом, нормы, образующие институт права собственности, находятся в постоянном контакте и взаимодействии с нормами других правовых институтов, как гражданско-правовых, так и иной отраслевой принадлежности. Указанное обстоятельство подлежит учету при выборе правовых норм, регулирующих тот или иной участок имущественных отношении, в том числе и отношений собственности.

1.2 Понятие и признаки жилого помещения, как объекта права собственности

Жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным и техническим нормам и иным требованиям законодательства (ч. 2. ст. 15 ЖК РФ). Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно оно отвечать, устанавливаются Правительством в соответствии с Жилищным кодексом РФ и другими федеральными законами. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей этого помещения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. К жилым помещениям относятся жилой дом и его часть, квартира и ее часть, комната.

Жилым домом признается здание (самостоятельный объект), которое состоит из комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования и состоящее из одной или нескольких комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места проживания граждан в жилом доме или квартире. Жилое помещение предназначено для проживания граждан (ст. 17 ЖК РФ).

Подобное деление жилых помещений имеет исключительное значение, поскольку предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, - квартира, жилой дом либо одна или несколько комнат (ст. 673 ГК РФ).

Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно оно отвечать, устанавливает Правительство РФ (ст. 15 Жилищного кодекса). Помещение признается жилым, если оно конструктивно, функционально предназначено и пригодно по санитарному, техническому и иному потребительскому состоянию к постоянному проживанию граждан. Жилые помещения должны удовлетворять здоровому и безопасному проживанию, отвечать санитарным нормам и требованиям по площади, дневной освещенности, безопасности, водоснабжению, постоянному отоплению, проветриванию и другим условиям, обеспечивающим нормальное, здоровое проживание людей.

Итак, жилое помещение должно удовлетворять следующим требованиям: быть изолированным; являться недвижимым имуществом, т.е. объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба их назначению невозможно; пригодным для постоянного проживания граждан, т.е. соответствовать санитарным и техническим нормам. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ в постановлении от 4 сентября 2003 г. № 552. Это же постановление утверждает Положение о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания. Правительство устанавливает и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (ч. 2. Ст. 39 ЖК РФ).

В отличие от любого другого объекта гражданских прав жилое помещение является объектом сразу двух отраслей права – гражданского и жилищного. Многие отношения, возникающие у участников гражданского оборота, касаются жилых помещений. Эти отношения в той или иной степени будут подчиняться нормам как гражданского, так и жилищного права.

Пользование жилым помещением не должно нарушать права и законные интересы проживающих в нем граждан и соседей, противоречить требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям законодательства, должно соответствовать правилам пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ. Жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока.

Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Если собственник использует жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, то орган местного самоуправления может предупредить собственника о том, что необходимо устранить нарушения, а если они приводят к разрушению помещения - назначить соразмерный срок для ремонта. Если собственник и после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей либо использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не сделает необходимый ремонт, то суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения и выплате собственнику вырученных от продажи средств, кроме расходов на исполнение судебного решения (ст. 293 ГК РФ).

Исходя из содержания ст. 130 ГК РФ, к недвижимости отнесены три группы объектов:

1. Земельные участки, участки недр все, что прочно связано с землей, т.е объекты перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению не возможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

2. Объекты, не составляющие единое целое с землей (земельным участком), иным образом не имеющие прочной связи с землей, подлежавшие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

3. Иное имущество, отнесенное законом к недвижимости.

Жилые помещения не отнесены законодателем к самостоятельным объектам недвижимости, перечисленным в ст. 130 ГК РФ. Однако в иных нормах закона имеются прямые указания на определение жилого помещения как на объект именно недвижимости. В п. 1 ст. 549 ГК РФ значится, что по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Исходя из изложенного законодателем в п. 1 ст. 549 ГК РФ предусмотрено, что объектом в договоре купли продажи является квартира и также имеется ссылка на ст. 130 ГК РФ, которая в свою очередь не предусматривает как самостоятельный объект недвижимости – квартиру (жилое помещение).

Интересным также представляется, что в ст. 1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы.

Следует обратить внимание на п. 1 ст. 5 Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" который к объектам недвижимости относит предприятия, жилые дома, квартиры, части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения.

Доля жилого фонда, находящегося в частной собственности граждан или юридических лиц, достигла к 2009 г. 85%, чему способствовала приватизация существующего государственного и муниципального жилищного фонда, а также развитие частного коммерческого жилищного строительства.

Действительно, в последние годы в связи с введением в действие законодательства о приватизации жилья возникла необходимость легализации жилого помещения в качестве самостоятельного объекта права собственности. Главным признаком, позволяющим отнести жилое помещение к недвижимости, является - прочная связь с землей и невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению. Но по данному поводу существуют разногласия.

Так Н.А. Сыроедов, считает применение законодателем для разграничения движимого и недвижимого имущества указанных свойств не совсем удачно. Многие жилые помещения, несмотря на их прочную связь с землей, могут быть перенесены свободно с одного земельного участка на другой. Современные технические достижения позволяют перемещать даже монументальные здания на значительное расстояние не только без соразмерного, но и без всякого ущерба их назначению.

В связи с отнесением жилого помещения к числу недвижимого имущества возникает вопрос о соотношении прав на жилое помещение и расположенный под ним земельный участок. В дореволюционной России эта проблема решалась следующим образом. "При принадлежности земли и строительного материала различным лицам застроение создает право собственности в лице собственника земли как главной вещи (ст. 386 Свода законов гражданских Российской империи). Сравнительная стоимость участка и здания не имеет никакого значения. Необходимо только, чтобы связь строения и земли под ним была прочной и неразрывной без нарушения сущности. Возможны два случая:

а) собственник земли застраивает ее чужим материалом. Все равно, были ли действия его добросовестны или нет, все же право собственности на здание приобретает собственник находящейся под зданием земли, но так как он нарушил право собственника материала, то он обязан возместить стоимость последнего и все причиненные убытки;

б) собственник материала воздвигает здание на чужой земле. В силу того же отношения принадлежности главной вещи право собственности на здание приобретается собственником земли. Однако так как никто не должен обогащаться за чужой счет без достаточного основания, то для собственника земли с приобретением права на строение создается обязанность возвращения стоимости употребленного материала.

Когда же собственник земли не соглашается на вознаграждение, то собственнику материала предоставляется отделить от земли материал, если только это возможно сделать с удобством и без ущерба для земельного участка. Когда же такое отделение возможно, то необходимо различать, был ли собственник материала добросовестным владельцем или нет, так как, очевидно, застроение чужой земли не достижимо без владения. Если владение было недобросовестным, то право на здание приобретается собственником земли вопреки основному принципу без обязанности вознаграждения. В противном случае собственник материала приобретает право на вознаграждение со стороны собственника земли в том объеме, насколько увеличилась ценность застроенной земли".

В советский период коренным образом изменилась правовая ситуация, вызванная ломкой сложившихся отношений собственности на землю. Как известно, государство провозгласило себя собственником земли. В связи с этим законодатель применительно к этой ситуации отказался от конструкции "главная вещь и принадлежность".

В настоящее время в связи с ликвидацией государственной монополии на землю законодатель вновь возвращается к использованию этой конструкции. Однако следует отметить, что последняя существенным образом отличается от той модели, которая существовала до революции.

На мой взгляд, сложившаяся правовая регламентация данных отношений в настоящее время не может быть иной. Вместе с тем я полагаю, что интенсивное развитие оборота земель, появление значительного числа собственников потребует в будущем внесения изменений в действующее законодательство с тем, чтобы с учетом новых реалий определить соотношение экономических интересов владельцев зданий и земельных участков.

Исходя из самого названия "жилое помещение" очевидно, что оно, в отличие от других объектов недвижимого имущества, имеет специальное назначение. Согласно пункта 2 статьи 288 ГК РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан. В литературе отмечается, что такое проживание может иметь временный или постоянный характер.

При рассмотрении вопроса о целевом назначении жилого помещения нельзя не обратиться к теме о пределах и ограничениях осуществления прав домовладельцами. Этот вопрос уже был предметом глубокого исследования, проведенного П.В. Крашенинниковым. Различие правовой природы этих двух категорий заключается в том, что пределы осуществления права устанавливаются законом, тогда как ограничения основаны на воле собственника или воле судебных органов. Пределы как общие основания стеснения права собственности объективны, а ограничения - субъективны и являются частными установлениями.

Ввиду целевого назначения объекта законодатель устанавливает запрет на размещение в жилых помещениях промышленных производств, а также нарушение прав и интересов соседей. Последняя норма имеет большое значение для многоквартирных домов. ГК РФ устанавливает ответственность за нарушения этих предписаний. Согласно ст. 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению или систематически нарушает права и интересы соседей, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения.

В тех случаях, когда, несмотря на предупреждение, собственник продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Собственник жилого помещения должен соблюдать санитарные, строительные нормы и правила. Так, например, собственник квартиры в многоквартирном доме без разрешения компетентных органов не вправе произвести переустройство квартиры.

Что касается ограничений, то к их числу относятся установленные по воле собственника или суда ипотека, аренда, арест имущества. По своей сути жилые помещения относятся к сложным объектам, т.е. они образуются из вещей, которые составлены искусственно из нескольких соединенных между собой частей. В состав таких объектов всегда в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Наряду с помещением в состав объекта входят другие вещи либо имущественные права. При этом их состав зависит от вида жилого помещения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ признала жилым сборно-разборный дом, в котором проживал истец. Дом пришел в негодность и был снесен. Истцу было предложено переселиться в аналогичный щитовой сборно-разборный дом. Вначале он дал на это согласие, а потом отказался и потребовал предоставить ему благоустроенное жилое помещение. Районный суд оставил иск без удовлетворения. Судебная коллегия по гражданским делам областного суда это решение отменила и вынесла новое, обязав ответчика предоставить истцу отдельную благоустроенную квартиру.

Президиум Верховного Суда РФ, отклонив протест заместителя Генерального прокурора РФ, указал, что истцу было передано не просто имущество, а жилое помещение на период работы у ответчика. По договору истец был обязан использовать предоставленное жилое помещение по его целевому назначению, вносить арендную плату и платежи за коммунальные услуги, соблюдать правила пользования жилым помещением. Президиум Верховного Суда РФ пришел к выводу, что снесенный дом был построен и использовался именно как жилой, что обязывает ответчика в связи с его сносом обеспечить истца другой благоустроенной жилой площадью.

Щитовой сборно-разборный дом является мобильным зданием, не имеющим прочной связи с землей, его перемещение возможно без несоразмерного ущерба его назначению, данные дома относятся к домам временного проживания (например, на время трудового договора, отдыха).

Тем самым как говорится факт на лицо, Президиум Высшего Верховного Суда РФ признал жилым помещением объект, не относящийся к недвижимости. В общем контексте построек, именуемых жилым домом, главной вещью признается строение, предназначенное для проживания. Остальные постройки служат для удовлетворения хозяйственных надобностей и не могут быть самостоятельным объектом права собственности на отведенном для постройки дома земельном участке. Жилой дом является действительно главной вещью по отношению к хозяйственным постройкам, подсобным (сарай, гараж, баня) и отчуждение главной вещи без принадлежностей к ним абсурдно.

Рассматривая конкретное дело, Пленум обратил внимание на то, что в договоре, заключенном сторонами, указано о продаже дома и не оговорено, что подсобные строения не проданы. Из этого, учитывая вышеизложенное, суду надлежало сделать вывод, что договор заключен о продаже как дома, так и подсобных строений. В противном случае на одном земельном участке оказалось бы два собственника: один – жилого дома, а другой – подсобных строений, что недопустимо.

Исходя из этого подсобные помещения (сарай) должны следовать за главной вещью (дом). Так, О.В. Шведкова, предлагает выделить специфику жилого помещения и его существенные признаки, которые позволили бы отнести жилое помещение к объектам недвижимости. К таким признакам О.В. Шведкова относит:

1) любое жилое помещение, как в многоквартирном доме, так и одноквартирном, должно иметь прочную связь с землей и изначально быть не предназначенным для перемещения в пространстве и иметь стационарный характер. Применение признака "невозможности перемещения без ущерба их назначению" в отношении жилья представляется нецелесообразным. Исходя из этого утверждения, нельзя отнести к объектам недвижимого имущества отдельно стоящие помещения, хоть и поставленные на землю, но фундаментально в нее не укрепленные;

2) жилое помещение является индивидуально-определенной вещью как в силу естественных причин (например, расположение жилого дома на определенном земельном участке), так и в силу юридических причин (например, кадастровый и технический учет), в результате чего каждый объект недвижимого имущества индивидуализируется, т.е. получит такие характеристики, которые позволят отнести его к объектам недвижимости. Учет недвижимого имущества будет сопровождаться присвоением ему кадастрового номера, который по своей сути является уникальным и неповторимым во времени и на всей территории России;

3) жилые помещения обладают большой значимой ценностью, что позволяет отнести их к объектам недвижимости, имеющим особый правовой режим.

Исследуя данный параграф, опираясь на исследования ученных, судебной практики, учитывая, что жилое помещение является единственным местом жительства граждан (семей), а также на сегодняшний день жилье обладает значимой ценностью и в интересах граждан оно нуждается в точной специальной регламентации, свойственной объектам недвижимого имущества.

На основании вышеизложенного сделаем следующие выводы.

Во-первых, жилое помещение как объект права собственности является недвижимостью, имеет все характерные признаки недвижимости, в том числе государственную регистрацию. Вместе с тем, в отличие от других объектов недвижимости, жилое помещение имеет строго целевое назначение, что, в конечном счете, предопределяет наличие многочисленных пределов осуществления права собственности. Анализ норм действующего законодательства позволяет говорить о том, что понятие "жилое помещение" имеет собирательное значение. Поскольку первоначальной формой удовлетворения жилищной потребности являлось строительство жилого дома, именно с ним отождествляли рассматриваемое понятие. Однако жилой дом - не единственная разновидность жилых помещений. Поскольку в строительстве жилого дома, как правило, участвовало несколько лиц, последний поступал в общую собственность. Со временем люди пытались произвести раздел дома с тем, чтобы стать индивидуальными собственниками выделенных частей. В результате таких намерений в законодательстве появился такой вид жилого помещения, как часть жилого дома.

Во-вторых, необходимо внести изменения и дополнения в пункт 1 статьи 130 ГК РФ, изложив его в следующей (новой) редакции:

"1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, жилые помещения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество".

В настоящее время большая часть жилого фонда на территории Российской Федерации находится в собственности граждан. Необходимо закрепление в нормах права понятия жилого помещения в качестве объекта недвижимости и определенных требований к жилому помещению. Также разграничение понятий "право на жилище" и "право собственности на жилое помещение".

2. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан

2.1 Права и обязанности собственника жилого помещения

Конституция Российской Федерации (статья 35) провозглашает: "Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами".

Владение в гражданском праве понимается как фактическое обладание имуществом, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на имущество.

Под распоряжением подразумевается одно из правомочий собственника имущества, позволяющее совершать со своим имуществом распорядительные сделки, такие как купля-продажа, мена, дарение и другие, ведущие к его отчуждению, либо сделки, передающие имущество во временное владение и пользование другому лицу, такие как сдача в аренду, в залог и другие.

Одним из основных правомочий собственника является пользование, оно заключается в праве потребления имущества в зависимости от его назначения. Границы права пользования определяются, как правило, законом.

В частности, Жилищный кодекс, как и Гражданский кодекс Российской Федерации, определил права собственника жилого помещения, как владение, пользование, распоряжение принадлежащим ему жилым помещением, однако ограничил их в связи с назначением жилых помещений и пределами его использования.

Назначение жилых помещений раскрывается в статье 17 Жилищного кодекса Российской Федерации:

- жилое помещение предназначено для проживания граждан;

- допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности (кроме размещения в нем промышленного производства) проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Границы права пользования жилым помещением Жилищный кодекс Российской Федерации также определил, утвердив, что пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Помимо ограничений, связанных с назначением и пределами использования жилого помещения, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации для собственника жилого помещения, могут быть предусмотрены нормативными правовыми актами государственной власти определенные ограничения и в части распоряжения жилым помещением. Так, если жилое помещение является совместно нажитым имуществом в браке, а свидетельство о праве собственности на такое помещение на имя одного из супругов, то отчуждение такого имущества возможно только при согласии второго супруга при отсутствии брачного договора между ними.

Собственник жилого помещения вправе им распоряжаться, то есть совершать распорядительные сделки. Одни из таких сделок влекут за собой передачу жилого помещения во временное владение и пользование другим лицам.

Жилищным кодексом Российской Федерации определены основания, по которым собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданам и юридическим лицам.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и пунктом вторым статьи 671 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основании договора аренды или иного договора, ином законном основании с учетом требований, установленных Гражданским законодательством, Жилищным кодексом Российской Федерации.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Сдача имущества в аренду является одним из проявлений правомочия собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом. Причины возникновения арендных отношений могут быть различными, начиная от нежелания арендодателя расстаться со своим имуществом и заканчивая невозможностью для арендатора купить необходимое имущество из-за его высокой цены.

Конструкция договора аренды позволяет, таким образом, эффективно включать в гражданский оборот имущество без перехода права собственности на него. Этим договор аренды отличается от группы договоров, направленных на отчуждение имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента).

Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

При этом юридическое лицо, являющееся арендатором, может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Гражданам жилое помещение может быть предоставлено на основании:

1) договора найма (имеется в виду коммерческий наем, поскольку наймодателем является частный собственник жилого помещения).

По договору найма жилого помещения одна сторона (собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель)) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (ст. 671 ГК РФ).

В таком договоре должны быть указаны все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении с нанимателем. С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане, не указанные в договоре найма в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется. Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случая вселения несовершеннолетних детей.

Наниматель с согласия наймодателя может передать на срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю за определенную плату, то есть заключить договор поднайма жилого помещения. Поднаниматель не обладает самостоятельным правом пользования жилым помещением, таким образом, ответственность за его действия перед основным наймодателем несет наниматель. Срок договора поднайма не может превышать срока основного договора найма жилого помещения.

Кроме того, наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе вселить временных жильцов, иными словами, разрешить временным жильцам (пользователям) безвозмездно проживать в занимаемом жилом помещении на срок не более шести месяцев. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Ответственность за их действия перед собственником жилого помещения (наймодателем) несет наниматель. Наймодатель может запретить проживание временных жильцов, только если нарушена норма общей площади жилого помещения на одного человека.

Наниматель, поднаниматель, временные жильцы обязаны использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии, самостоятельно вносить плату за коммунальные услуги (если иное не предусмотрено договором), осуществлять текущий ремонт жилого помещения (если иное не установлено договором), своевременно вносить плату за жилое помещение (за исключением временных жильцов) и не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Договор найма может заключаться максимум на пять лет. При этом смена собственника на занимаемое жилое помещение по договору найма не влечет расторжения договора или изменения договора найма такого помещения. Новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

В соответствии со статьей 689 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает одним из оснований для досрочного расторжения договора безвозмездного пользования использование вещи ссудополучателем не в соответствии с договором или назначением вещи. Исходя из назначения жилого помещения, договор безвозмездного пользования жилым помещением заключается для проживания ссудополучателя.

По своей сути такой договор близок к договору аренды, к примеру, положения о сроках договора, об обязанности использовать имущество в соответствии с его назначением и условиями договора в Гражданском кодексе Российской Федерации применяются из статей, посвященных договору аренды. Однако существенным отличием договора безвозмездного пользования от договора аренды является безвозмездность первого. Но следует иметь в виду, что ссудополучатель обязан поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на ее содержание, если иное не предусмотрено договором. На этом основании собственник жилого помещения при прекращении договора безвозмездного пользования вправе потребовать от ссудополучателя проведения ремонта, как самого помещения, так и находящегося в нем имущества и оборудования, если их состояние ухудшилось.

Известно, что любой собственник может поселить в своем жилом помещении с согласия остальных членов семьи, проживающих вместе с ним, любого гражданина на правах гостя. Единственным требованием к такому гостю от органов власти может быть временная регистрация по месту пребывания, если это гражданин Российской Федерации, прибывший из другого субъекта Российской Федерации, либо вид на жительство (временная регистрация) по месту пребывания - жилого помещения собственника, если это иностранный гражданин.

Жилищный кодекс Российской Федерации расширяет возможности собственника жилого помещения, желающего поселить в нем граждан. Можно полагать, что иные законные основания могут быть предусмотрены нормативными правовыми актами не только государственной власти, но субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятыми не в противоречии с Жилищным кодексом и Гражданским кодексом Российской Федерации.

Собственник жилого помещения несет бремя финансовых расходов по содержанию своего имущества. Он должен производить капитальный и текущий ремонт своего жилого помещения и оборудования в нем, а также участвовать в ремонте и содержании общего имущества многоквартирного дома (коммунальной квартиры). Под общим имуществом собственников комнат в коммунальной квартире понимаются помещения в такой квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты, включая оборудование таких помещений. Перечень общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности, указан в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Собственник жилого помещения также должен своевременно вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, несет расходы по страхованию, охране, регистрации, специальному (санитарному, техническому и др.) осмотру, налогам на недвижимость и т.д.

В случаях, установленных законом, часть расходов по содержанию жилого помещения собственник такого помещения может переложить на других лиц.

Пункт 3 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации более полно раскрывает обязанность собственника жилого помещения нести бремя по его содержанию. Жилищный кодекс Российской Федерации обязывает собственника:

- поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

Жилищный кодекс Российской Федерации подразумевает использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Любое использование жилого помещения не по назначению, установленному Жилищным кодексом Российской Федерации, является бесхозяйственным обращением с ним. А именно: несоблюдение требований Жилищного кодекса Российской Федерации по содержанию жилого помещения, невыполнение текущего и капитального ремонта как самого жилого помещения, так и мест общего пользования в многоквартирном доме (коммунальной квартире), капитального и текущего ремонта оборудования жилого помещения и многоквартирного дома (коммунальной квартиры), несоблюдение санитарных и технических норм, правил пожарной безопасности, использование жилого помещения под промышленные производства и т.д..

- соблюдать законные права и интересы соседей.

Под нарушением прав и интересов соседей следует понимать не только нарушение общественного порядка, делающее невозможным совместное проживание, но прежде всего такие нарушения, которые связаны непосредственно с жилым помещением: это могут быть нарушения прав и интересов соседей незаконными перепланировкой, переоборудованием жилого помещения, ремонтными работами, влекущими нарушение обеспечения жилья соседей коммунальными услугами, и др..

- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (устанавливаются Правительством РФ).

Положения статьи 293 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливают, что, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения

- также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

2.2 Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении

Жилищный кодекс Российской Федерации относит к членам семьи собственника жилого помещения следующих лиц, совместно проживающих с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении:

- его супруга;

- его родителей (в том числе усыновителей в соответствии со статьей 2 СК РФ);

- его детей (в том числе усыновленных в соответствии со статьей 2 СК РФ).

Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, в исключительных случаях - иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. Непосредственно членами семьи собственника они не являются, такие лица обладают лишь правом пользования жилым помещением наравне с членами семьи.

Подразумевается, что члены семьи собственника вселены в жилое помещение собственника на основании его заявления и постоянно зарегистрированы в установленном законом порядке. При этом члены семьи собственника, постоянно зарегистрированные в его жилом помещении, обладают только правом пользования таким жилым помещением, пусть и наравне с собственником, но они не могут в силу закона распоряжаться имуществом - жилым помещением собственника. Право пользования предполагает право потребления имущества в границах, определенных его назначением, установленным законом. Иными словами, члены семьи собственника вправе только проживать в таком жилом помещении, обеспечивая его сохранность. Если нарушаются права пользования членов семьи собственника, они имеют возможность защитить свои права и требовать устранения нарушений их прав, в том числе и от собственника. В частности, члены семьи собственника могут подать в суд исковое требование о нечинении препятствий в пользовании жилым помещением, в котором они постоянно зарегистрированы, к собственнику помещения, в случае если он препятствует им в проживании в таком помещении.

Право пользования жилым помещением порождает не только благо, но и обязанность. Настоящий Кодекс определил обязанность дееспособных членов семьи собственника жилого помещения нести солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

По общему правилу дееспособными гражданами являются лица, достигшие совершеннолетия - восемнадцатилетнего возраста (ст. 21 ГК РФ). Могут быть признаны дееспособными до наступления совершеннолетия граждане, вступившие в брак до достижения ими восемнадцати лет, с момента вступления в брак. Семейный кодекс Российской Федерации определяет возможность вступить в брак с шестнадцати лет при наличии уважительных причин по разрешению органов местного самоуправления.

Несовершеннолетний, достигший шестнадцати лет, может быть объявлен полностью дееспособным по решению органов опеки и попечительства (при согласии обоих родителей, усыновителей, попечителей) либо по решению суда (в отсутствии такого согласия), если он работает по трудовому договору, в том числе по контракту, или с согласия родителей, усыновителей или попечителя занимается предпринимательской деятельностью.

Обязательством, вытекающим из пользования жилым помещением, являются бремя по содержанию жилого помещения, обеспечивающему его сохранность, использование его по назначению, уплата наравне с собственником коммунальных платежей, соблюдение прав и интересов соседей и прочее.

Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, изменились радикальным образом.

Раньше, если гражданин был вселен и зарегистрирован в жилом помещении как член семьи, у него было не ограниченное ничем право пользования жилым помещением. Он имел такие же права, и, когда он становился бывшим членом семьи собственника, выселить его было невозможно. Продать квартиру можно было только с обременением в виде бывших членов семьи. Как правило, такие квартиры никто не покупал, то есть собственник никак не мог избавиться от нежелательных бывших членов семьи, поскольку ранее в Гражданском кодексе Российской Федерации была норма, устанавливающая, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

С 1 января 2005 года переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом (ст. 292 ГК РФ).

В статье 31 Жилищного кодекса Российской Федерации сказано: если собственника и члена его семьи (лица, перечисленные в пункте 1 ст. 31 ЖК РФ) перестали связывать семейные отношения (к примеру, в результате развода, лишения родительских прав и др.), то право пользования жилым помещением не сохраняется, если иное не установлено соглашением между ними.

Однако нужно учесть некоторые ограничения в применении данного положения.

Во-первых, если собственником жилого помещения является один из супругов (помещение зарегистрировано на его имя), а такое помещение приобретено в период брака, то в случае отсутствия брачного контракта между супругами жилое помещение является совместно нажитым имуществом супругов и соответственно их общей собственностью независимо от того, на чье имя оно зарегистрировано.

В соответствии с Главой 7, Семейного кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства. Кроме того, право на общее имущество супругов принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода.

Раздел имущества может быть произведен по требованию любого из супругов добровольно - путем соглашения либо в принудительном порядке - через суд.

Не подлежит разделу имущество, принадлежавшее каждому супругу до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (к ним относится и приватизация) (имущество каждого из супругов), является его собственностью. Вместе с тем и такое имущество может быть признано совместной собственностью супругов, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и другие).

При разделе имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами.

На основании вышеизложенного бывший член семьи собственника жилого помещения, являющегося совместно нажитым имуществом в период брака, может подать в суд иск о разделе имущества к супругу, на чье имя зарегистрировано спорное помещение.

Если же между супругами был заключен брачный договор, то режим собственности между супругами определяется его положениями.

Действие положений статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяются на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Иными словами, если лица были зарегистрированы до приватизации жилого помещения, а потом один из них приватизировал такое помещение, а другой соответственно отказался в пользу первого, то второй выселен быть не может, если иное не установлено законом или договором.

Если у бывшего члена семьи собственника нет другого жилья, куда бы он мог вернуться, а также имущественное положение или другие заслуживающие внимания обстоятельства (например, состояние здоровья, возраст) не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, суд может сохранить право пользования помещением за таким бывшим членом семьи на определенный срок. В первом варианте Жилищного кодекса был определен срок 1 год. Сейчас это может быть любой срок: месяц, пять лет, пожизненно. Суд также вправе обязать собственника обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов семьи (по их требованию), перед которыми у собственника есть алиментные обязательства. Закон не устанавливает, на каком праве собственник должен предоставить таким лицам жилое помещение, значит, если у него есть другое жилое помещение, он может предоставить его на основании договора безвозмездного пользования, а если другого жилого помещения нет, то собственник может заключить в пользу таких лиц договор коммерческого найма.

Жилищный кодекс Российской Федерации устанавливает последствия для бывшего члена семьи собственника по истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений части 4 статьи 31 ЖК РФ, а также рассматривает случаи прекращения права пользования бывшим членом семьи до истечения срока указанного решения суда.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений части 4 статьи 31 ЖК РФ, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается.

До истечения срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, право пользования бывшим членом семьи прекращается в случаях:

- одновременно (автоматически) при переходе права собственности на данное жилое помещение к другому лицу (норма похожа на п. 2 ст. 292 ГК РФ);

- на основании решения суда, если отпали обстоятельства, служившие основанием для сохранения права пользования жилым помещением, к примеру у бывшего члена семьи появилась возможность для приобретения собственного жилья.

Бывший член семьи собственника жилого помещения, право пользования которого сохранено на основании решения суда, несет обязательства, вытекающие из права пользования, наравне с собственником такого помещения и другими членами семьи собственника в том случае, если бывший член семьи является дееспособным. Таким образом, ЖК РФ наделяет бывшего члена семьи собственника жилого помещения правом пользования равным с правом пользования собственника и других его членов семьи, ведущим, как к благу, так и несущим обязанность использовать помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и пр., ограничивая лишь данное право пользования бывшего члена семьи сроком, установленным решением суда.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании (ч. 2. Ст. 30 ЖК РФ). Права таких граждан, не являющихся членами семьи собственника жилого помещения, но вселенных в данное помещение собственником, определяются соглашением между собственником и такими лицами.

3. Общее имущество собственников жилых помещений

3.1 Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

В соответствии с ГК РФ (ст. 244) имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Общая собственность на имущество, доля каждого из собственников в праве собственности которой определена, является общей долевой собственностью.

Статья 36 ЖК РФ определяет, какие именно части многоквартирного дома находятся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

Особенностью права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме является то, что общая собственность возникает непосредственно в силу факта приобретения гражданами в собственность конкретных помещений. Приобретая конкретную квартиру в многоквартирном доме, собственник одновременно становится участником общей собственности в соответствии с ЖК РФ на помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, далее ЖК РФ перечисляет общие части дома более конкретно, указывая их в числе прочего.

Помимо непосредственных частей самого многоквартирного дома (ст. 36 ЖК РФ) включает общую долевую собственность собственников помещений этого дома, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При формировании земельного участка, на котором находится многоквартирный дом, с целью передачи в состав общего имущества многоквартирного дома производится разработка проекта границ земельных участков, на которых находятся ближайшие многоквартирные дома. Эти проекты прилагаются к решению о передаче земельного участка в состав общего имущества многоквартирного дома.

Орган местного самоуправления информирует граждан, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в связи с формированием земельного участка, на котором находится многоквартирный дом, и разработкой проекта границ земельных участков, на которых находятся ближайшие многоквартирные дома.

Решение о предоставлении земельного участка в существующей застройке или об отказе в предоставлении земельного участка может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд.

В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предоставлении земельного участка в существующей застройке или об отказе в предоставлении земельного участка суд в своем решении вправе обязать исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 ЗК РФ, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

Для характеристики понятия "многоквартирный дом" следует исходить из того, что многоквартирный дом - это вид жилого дома, специфическим признаком которого, отличающим его, например, от индивидуального дома, предназначенного для проживания одной семьи, является то, что единый комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома состоит из отдельных частей - жилых помещений, нежилых помещений, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований, других частей этого комплекса (общее имущество), находящихся в общей долевой собственности собственников указанных выше помещений, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений и доступа к ним, тесно связанных с ними предназначением.

Участники общей собственности многоквартирного дома - собственники помещений этого дома по своему усмотрению и в своем интересе путем совершения в отношении этого имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, владеют, то есть фактически обладают общим имуществом (непосредственно воздействуют на него), пользуются, то есть потребляют имущество в зависимости от его назначения по соглашению всех собственников, а в случае его отсутствия в порядке, установленном судом по иску любого из собственников, объектами общего пользования в многоквартирном доме, но вправе распоряжаться ими только в пределах, установленных ЖК РФ и гражданским законодательством.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут произвести реконструкцию общего имущества в многоквартирном доме, если такая реконструкция ведет к уменьшению размера общего имущества в доме, только с согласия всех собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме.

Часть 4 ст. 36 ЖК РФ определяет право распоряжения общим имуществом многоквартирного дома собственниками его помещений, предоставленное частью 2 ст. 36 ЖК РФ, то есть позволяет совершать распорядительные действия в отношении общего имущества, а именно передавать в пользование иным лицам объекты общего имущества в многоквартирном доме.

При этом ЖК РФ ставит следующие условия для совершения указанных действий:

- собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение на своем общем собрании о передаче объектов общего пользования;

- решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не должно нарушать права и законные интересы граждан и юридических лиц.

ГК РФ (ст. 274) право ограниченного пользования чужим земельным участком называет сервитутом.

Собственник недвижимого имущества вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

ЖК РФ устанавливает, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом (объект общего имущества собственников многоквартирного дома), может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами.

Основные правовые нормы, регулирующие право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), установлены гражданским законодательством и земельным законодательством, в частности в ст. 23 ЗК РФ.

Земельное, как и гражданское, законодательство различает частные и публичные сервитуты. Согласно ст. 23 ЗК РФ, частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, земельное законодательство по этому поводу специальные правила не устанавливает.

В соответствии с ГК РФ (ст. 274) сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в т.ч. путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, то его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Сервитут может быть срочным или постоянным. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Не допускается запрет на установление обременения земельного участка, когда необходим доступ других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие ЖК РФ. Например, проходят какие-то коммуникации. Значит, обременения были, они не новые, старые, и нельзя запретить доступ к этим участкам.

В дальнейшем новые обременения (сервитут) устанавливаются по соглашению между лицом, требующим такого обременения участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество, по правилам ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственников участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком в пределах, установленных ЖК РФ и гражданским законодательством.

Собственники участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

3.2 Общее имущество собственников в многоквартирном доме

Общим имуществом собственников в многоквартирном доме признаются все элементы жилого многоквартирного дома (кроме жилых и нежилых помещений), предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме. Состав и границы общего имущества определяются п. 1-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность". К такому имуществу относятся:

- фундамент, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома; - помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме; - инженерные коммуникации и оборудование (электрическое, санитарно-техническое и т.п.) за пределами и внутри здания, обслуживающие более одного помещения; - земельный участок с элементами озеленения и благоустройства; - иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на данном земельном участке.

Рассмотрим каждую категорию общего имущества по отдельности. 1. Фундамент, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома - несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции; окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции.

Фундаментом является конструктивная основа дома, которая должна сохранять свои характеристики и показатели работоспособности, долгие годы. Крыша - это верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая несущие, гидроизолирующие и теплоизолирующие функции. Следует отметить, что не все конструкции дома являются общим имуществом. Можно выделить два основных признака признания конструкций общим имуществом: - конструкции обслуживают более одного помещения; - конструкции являются ограждающими.

Ограждающие конструкции - строительные конструкции (стены, перекрытия, перегородки и т.п.), которые образуют наружную оболочку дома, защищающую его от воздействия тепла, холода, влаги, ветра, а также разделяют многоквартирный дом на отдельные помещения (квартиры, офисы и т.п.).

Кроме того, ограждающие конструкции подразделяются на:

- ограждающие несущие конструкции;

- ограждающие ненесущие конструкции.

Ограждающие несущие конструкции - конструкции, воспринимающие основные нагрузки и обеспечивающие прочность, жесткость и устойчивость дома. Кроме собственной массы они несут нагрузку от других частей здания (крыш, перекрытий) и опираются на фундамент.

Ограждающие ненесущие конструкции являются ограждениями, которые опираются на другие перекрытия и несут нагрузку собственной массы в пределах одного этажа. Нарушение несущей способности данных конструкций в процессе эксплуатации не вызывает каких-либо серьезных последствий. В обиходе их называют перегородками.

Например, межкомнатные стены в квартире не являются ограждающими конструкциями, так как разделяют только комнаты в квартире, не ограждая ее от других квартир, и обслуживают только эту квартиру. Следовательно, они не являются общим имуществом, и поэтому при перепланировке квартиры или переносе такой стены согласия других собственников помещений на это не требуется. Исключение составляют случаи, когда внутриквартирные стены отделяют квартиры собственников в коммунальной квартире.

Общим имуществом дома могут быть признаны так называемые "общие" балконы, лоджии, веранды, используемые двумя, тремя и более собственниками различных помещений и рассматриваемые как несущие и ненесущие конструкции дома. Приведем еще один пример общего имущества. Межэтажное перекрытие (по сути, потолок в квартире) является общим имуществом дома. Это объясняется тем, что для собственника квартиры данная конструкция является потолком, а для собственников, живущих этажом выше, полом, т.е., во-первых, оно ограждает квартиру от квартиры соседей сверху, во-вторых, обслуживает не менее двух квартир.

К вопросу о конструкции здания следует добавить несколько слов о пристроенных и встроенных помещениях, которые характерны для городских населенных пунктов. Если к зданию примыкает сооружение (еще одно здание или пристроенное помещение) и имеет с ним общую стену, но каждое из них представляет собой самостоятельное конструктивное целое, то их считают отдельными объектами. Помещения, встроенные в здания и предназначенные для магазинов, столовых, парикмахерских, ателье, пунктов проката предметов культурно-бытового назначения и хозяйственного обихода, детских садов, яслей, отделений связи, банков и других организаций, назначение которых иное, чем основное назначение здания, входят в состав основного здания, что следует из Общероссийского классификатора основных фондов ОК 013-94. Этот факт следует учитывать при управлении многоквартирным домом. В частности, на свои общие собрания собственники помещений не обязаны, но могут пригласить собственников пристроенных объектов (например, для вступления в ТСЖ). Собственников встроенных объектов надо обязательно приглашать, если речь идет об управлении многоквартирным домом.

2. Помещения, не являющиеся частями квартир, - подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Данные помещения будут являться общим имуществом, если они не входят ни в состав квартир, ни в состав нежилых помещений, принадлежащих собственникам и используемых для ведения разрешенных видов деятельности (офисов, аптек и т.п.). Следует отметить, что помещения в соответствии со ст. 36 ЖК РФ признаются общей собственностью, если они не являются частью квартир. При этом ничего не говорится о нежилых помещениях. Но в этом случае получается, что нежилые помещения (аптеки, офисы и т.п.) могут стать объектами общего имущества. Это невозможно, так как нежилые помещения, как и жилые, принадлежат определенному собственнику и, конечно, не обслуживают какое-либо иное помещение.

Но возникают ситуации, когда люди осуществляют предпринимательскую деятельность не в нежилых помещениях, а занимают места общего пользования (например, подвал). В этом случае нужно проверить проект строительства дома и определить целевое назначение помещения - является ли оно по проекту местом общего пользования или предназначено под нежилое помещение для индивидуального собственника наравне с квартирами. Таким образом, использование общего имущества не должно осуществляться без согласия или даже без ведома собственников помещений.

Итак, для признания помещения общим имуществом необходимо наличие одновременно двух признаков: - помещение не должно являться частью квартиры (т.е. это не квартира), а также частью офиса, магазина, аптеки и т.п. нежилых помещений в доме, принадлежащих определенному собственнику; - помещение должно предназначаться для обслуживания более одного помещения в данном доме. Если один из вышеуказанных признаков отсутствует, то помещение не будет признано общим имуществом в многоквартирном доме. К помещениям, являющимся общим имуществом, могут относиться:

Подъезд - часть жилого помещения, ограниченная лестничной клеткой;

Тамбур - помещение, предназначенное для защиты здания от прямого проникновения наружного воздуха в холодный период года;

Вестибюль - помещение при входе в здание, служащее для общих коммуникаций (связей, переходов) от входа в здание к его помещениям, в том числе лестнично-лифтовой группы, квартирам первого этажа, помещениям общественного назначения и техническим помещениям; коридор - помещение, связывающее между собой несколько помещений или их же с входом и не имеющее других функций;

Лестницы - конструктивный элемент, соединяющий этажи многоквартирного дома, снабженный ступенями;

Лифты - современные подъемные устройства, предназначенные для перевозки пассажиров и грузов в многоквартирном доме;

Технические этажи - вспомогательные помещения, предназначенные для размещения на них инженерного оборудования и прокладки коммуникаций в зданиях. Они должны быть доступны собственникам помещений для производства технического осмотра и аварийного ремонта. Могут располагаться под зданием, над верхним этажом, на одном или нескольких средних этажах;

Чердак - нежилое верхнее помещение в домах под крышей, образуемое верхним (чердачным) перекрытием и крышей, обычно не отапливаемое.

Рассмотрим пример про общие лоджии. Лоджия будет являться общим имуществом, если используется двумя, тремя и более собственниками различных помещений. Но является ли индивидуальная лоджия, расположенная в отдельной квартире, общим имуществом?

Площадь лоджии в соответствии с п. 5 ст. 15 ЖК РФ не входит в общую площадь жилого помещения (квартиры). Лоджия не является частью квартиры, так как она обслуживает только одно помещение. Следовательно, отсутствует второй признак общего имущества - обслуживание более одного помещения в доме. Таким образом, если лоджия, расположенная в отдельной квартире, предназначена для обслуживания одного помещения, то она не является общим имуществом, хотя не входит в состав квартиры. А вот, например, лифтовая шахта в доме является общим имуществом, так как обладает двумя признаками общего имущества: не входит в состав квартиры и обслуживает множество помещений.

3. Инженерные коммуникации и оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование) за пределами или внутри помещений. Инженерные коммуникации, оборудование признаются общей собственностью многоквартирного дома при наличии единственного, но очень важного признака - они должны обслуживать более одного помещения в многоквартирном доме данной категории общего имущества можно отнести:

- систему отопления со всеми устройствами; - внутреннюю сеть водопровода со всеми устройствами;

- сеть газопровода со всеми устройствами; - сеть канализации со всеми устройствами; - внутреннюю сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой;

- внутренние телефонные и сигнализационные сети;

- вентиляционные устройства общесанитарного назначения;

- подъемники.

Водо-, газо- и теплопроводные устройства, а также устройства канализации включают в состав общего имущества зданий, начиная от вводного вентиля или тройника у зданий или от ближайшего смотрового колодца, в зависимости от места присоединения подводящего трубопровода. Проводку электрического освещения и внутренние телефонные и сигнализационные сети включают в состав общего имущества зданий, начиная от вводного ящика или кабельных концевых муфт (включая ящик и муфты), или проходных втулок (включая сами втулки).

Например, стояк в ванной комнате является общим имуществом, так как обслуживает все квартиры, присоединенные к нему. При этом часть трубы, которая соединяет данный стояк непосредственно с краном водоснабжения, находящимся в отдельной квартире, не будет являться общим имуществом, так как обслуживает только данную квартиру.

4. Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, является общим имуществом собственников помещений.

Земельным участком признается земельная площадь с одним или несколькими основными строениями, вспомогательными строениями, со всеми находящимися на ней сооружениями и элементами благоустройства, расположенная в определенных границах. Элементы озеленения - это все зеленые насаждения (деревья, кустарники, цветы и др.). Элементами благоустройства являются оборудование хозяйственной площадки для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода; оборудование площадки для отдыха взрослых; оборудование детских игровых и спортивных площадок с озеленением и необходимым оборудованием малых архитектурных форм для летнего и зимнего отдыха детей.

При рассмотрении земельного участка как общего имущества собственников помещений необходимо учитывать следующие условия, указанные в ст. 16 Федерального закона "0 введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" :

1) если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, то он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме;

2) если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не сформирован до введения в действие ЖК РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

5. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, - дополнительные строения, собственный источник теплоснабжения вне здания и т.п.

Следует заметить, что не все объекты, находящиеся на земельном участке, становятся общим имуществом. Общим имуществом собственников в многоквартирном доме являются только объекты, расположенные на земельном участке, которые переданы собственникам помещений или возведены ими за свой счет.

Например, трансформаторные подстанции, возведенные за счет средств иного собственника, расположенные во дворах, не переходят в общее имущество собственников. Кроме того, собственники помещений обязаны обеспечить беспрепятственный доступ третьих лиц к объектам, расположенным на земельном участке, которые не являются общим имуществом и существовали до формирования земельного участка.

Итак, было рассмотрено понятие общего имущества собственников в многоквартирном доме и его состав. Очевидно, что состав общего имущества для каждого многоквартирного дома индивидуален. При этом одни элементы предназначены для защиты дома от холода, дождя, ветра, другие разделяют помещения собственников друг от друга, третьи обслуживают помещения в доме и т.д. Таким образом, становится понятно значение общего имущества и почему собственники помещений должны знать, какое имущество находится в их общей долевой собственности.

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Заключение

В ходе проведенного исследования были изучены право собственности, его содержание, объект и субъект, понятие и признаки жилого помещения, способы защиты права собственности, а также права и обязанности собственника жилого помещения и право общей долевой собственности.

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы. Под правом собственности понимают юридическую категорию, которая представляет собой совокупность установленных государством правовых норм, закрепляющих, регулирующих и охраняющих права субъектов по отношению к собственности. Право собственности как право конкретных субъектов сводится к трем правомочиям: праву владения, праву пользования и праву распоряжения имуществом.

Указанные правомочия, как и субъективное право собственности в целом, представляют собой юридически обеспеченные возможности поведения собственника, они принадлежат ему до тех пор, пока он остается собственником.

Приобретение и прекращение права собственности происходят в соответствии с требованиями закона при наступлении определенных юридических фактов. В качестве таковых могут рассматриваться как действия лиц, так и совершенно не зависящие от воли людей обстоятельства.

Ранее институт частной собственности граждан в жилищной сфере был достаточно ограничен и стиснут в рамки жесткого контроля со стороны государства. Предметом частной собственности граждан чаще всего являлся жилой дом, а основанием возникновения права на него индивидуальное жилое строительство на отведенном для этих целей в установленном порядке земельном участке. Реже применялся договор купли продажи. Приобретение квартиры из государственного фонда жилья было и вовсе не возможно. Сейчас на собственность граждан в жилищной сфере в полной мере распространен принцип дозволительности гражданского правового регулирования, который получил закрепление в новейшем законодательстве.

Нынешний период характеризуется сложным переплетением самых различных способов приобретения права собственности граждан на жилое помещение: индивидуальное строительство, в силу приобретательной давности, на бесхозяйное имущество, на самовольную постройку, в результате покупки, ренты, мены, приватизации. Также собственник может распоряжаться своим имуществом следующим образом: подарить, завещать, сдать в аренду, заложить, видоизменить, перестроить и даже уничтожить.

Гражданский кодекс РФ предоставляет собственнику право владения, пользования и распоряжения на жилое помещение и оговаривает обязанности по пользованию, как своим, так и общим имуществом (находящимся в подъезде, например: лестницы, подвалы, и т.д.).

Граждане должны: пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения прав проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Право собственности на жилое помещение регистрируется в Государственной регистратуре, данные о собственнике заносятся в Единый государственный реестр, чем государство гарантирует собственнику защиту от незаконного лишения прав собственности, а также любого нарушения прав, повреждения имущества и т.п. По решению суда возможно восстановление права собственности, возмещение материального ущерба, компенсации морального вреда.

Положение п. 4 ст. 31 ЖК РФ о производной роли права пользования жилым помещением члена семьи собственника распространяется как общее правило на всех бывших членов семьи собственника независимо от трудоспособности, возраста, срока проживания в этой квартире и иных обстоятельств. Вместе с тем закон предусматривает, что если имущественное положение бывшего члена семьи собственника не позволяет ему приобрести иное жилое помещение, то за ним может быть закреплено право пользования квартирой собственника на неопределенный период, продолжительность которого в каждом конкретном случае будет решаться судом.

На практике применение данного положения закона существенно ущемляет права собственника. Ведь вопрос о возможности продления этого срока законом до сих пор не урегулирован. Если учесть, что по некоторым заслуживающих внимание причинам предоставленный судом срок является не достаточным для поиска иного жилья и речь идет о выселении инвалидов, престарелых, несовершеннолетних, т.е. социально незащищенных людей, то продление этого срока вполне допустимо. Однако, в практике разрешения жилищных споров встречаются случаи злоупотребления бывшими членами семьи собственника данным правом. Бывшие члены семьи пытаются доказать, что к моменту завершения установленного судом срока проживания в жилом помещении собственника их материальное положение изменилось, к примеру, в связи с потерей работы, появившимся заболеванием и т.п. Такие обстоятельства необходимо проверять в суде, они требуют новых доказательств, экспертиз и порой дорогостоящих, чтобы доказать недобросовестность действий бывшего члена семьи.

Законодатель защищает права бывшего члена семьи нормой, предусматривающей предоставление отсрочки исполнения решения суда в порядке статьи 203 ГК РФ в том случае, когда имеются заслуживающие внимание обстоятельства, не позволяющие гражданину обеспечить себя жильем, возникшие после истечения предоставленного судом срока и после вынесения решения суда о выселении. В данном случае законодатель вновь ограничивает право собственника на свободное и беспрепятственное владение, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением.

При применении указанных норм закона очень явственно вступают в коллизию закон и этика. Ведь часто стали встречаются случаи, когда ответчиками – бывшими членами семьи выступают дети, внуки, бывшие снохи, зятья. Уровень социального жилья не растет, а падает. В новых экономических условиях он не интересен ни государству, ни руководителям предприятий, перешедших в частные руки. Тогда куда выселять этих "бывших"? Поэтому и используется любая возможность отсрочки исполнения решения о выселении. Однако это замкнутый круг, который ведет не к защите и восстановлению нарушенных прав, а к бесконечной судебной волоките. Таким образом, приходим к извечному выводу. Что любой закон может эффективно действовать только при наличии под ним материальной базы. Законодатель встал на защиту собственника и это обосновано, но для законодательства, регулирующего жилищные правоотношения это весьма недостаточно и можно прямо сказать – однобоко. Социальное жилье нужно, чтобы защитить конституционное право каждого гражданина – это право на жилье. И покуда этот вопрос не решен – проблем при разрешении спора о защите прав собственника не убавится.

Несмотря на кажущуюся защищенность прав собственника, законодатель не уступает в защите жилищных прав бывших членов семьи собственника, в отношении которых собственник жилого помещения исполняет алиментные обязательства. По требованию бывшего супруга и членов семьи суд может обязать собственника жилого помещения обеспечить этих лиц другим жилым помещением. Неясно как быть, если решение суда о предоставлении иного жилого помещения бывшим членам семьи окажется неисполнимым: к примеру, реально такой возможностью собственник не располагает. Скорее всего, в этих случаях судебная практика пойдет по пути защиты прав бывших членов семьи собственника жилого помещения – до предоставления им другого жилого помещения они будут сохранять право пользования прежним жилым помещением.

Еще одной проблемой применения закона в жилищном споре являются случаи, когда перед судом заявлены требования об определении порядка пользования строением. Судебная практика исходит из того, что каждому из собственников индивидуального дома передается во владение и пользование конкретная часть дома, состоящая из жилых и подсобных помещений, с оставлением некоторых из них (или без такового) в общем пользовании. Порядок пользования квартирой в многоквартирном доме состоит также в распределении жилых комнат.

Наиболее оправданным при рассмотрении дел данной категории является такой подход, когда каждому собственнику выделяется жилая комната соразмерно его доле в праве общей собственности. Недопустимо выделение в пользовании одному из собственников только жилых, а другому только подсобных помещений, непригодных для проживания.

Однако на практике, как правило, распределить, между сторонами части дома или квартиры в точном соответствии с долями невозможно. Этому препятствует существующая планировка дома или квартиры. Зачастую суды незаконно отказывают на этом основании в удовлетворении требований об установлении порядка пользования строением.

В действующем гражданском законодательстве здание и земельный участок соотносятся таким образом, как если бы здание являлось главной вещью, а земельный участок - принадлежностью.

Думается, что сложившаяся правовая регламентация данных отношений в настоящее время не может быть иной. Вместе с тем мы полагаем, что интенсивное развитие оборота земель, появление значительного числа собственников потребует в будущем внесения изменений в действующее законодательство с тем, чтобы с учетом новых реалий определить соотношение экономических интересов владельцев зданий и земельных участков.

Поставленные задачи успешно выполнены, цели работы (обобщение, анализ, систематизация основных прав и обязанностей собственника жилого помещения) в достаточной степени достигнуты.

владение имущество собственность кодекс

Список используемой литературы

1. Конституция Российской Федерации, 12 декабря 1993// с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 13.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ // http://www.consultant.ru.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1. (ред. от 27.12.2009) // http://www.consultant.ru.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.01.1996 N 14-ФЗ – Часть 2. (ред. от 17.07.2009) // http://www.consultant.ru.

4. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. N 223-ФЗ (ред. от 30.06.2008) // http://www.consultant.ru.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.07.2007) // http://www.consultant.ru.

6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ (ред. от 22.07.2010) // http://www.consultant.ru.

7. Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997 N 122-ФЗ //О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним/ (ред. от 17.06.2010) // http://www.consultant.ru.

8. Федеральный закон Российской Федерации от 06.05.2003 N 52-ФЗ "Об основах федеральной жилищной политики" (в ред. от 21.01.2006)// http://www.consultant.ru.

9. Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (ред. от 17.06.2010) // http://www.consultant.ru.

10. Федеральный закон Российской Федерации от 16.07.1998 г. № 102 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. от 17.06.2010)// http://www.consultant.ru.

11. Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (ред. от 17.06.2010)// http://www.consultant.ru.

12. Федеральный закон Российской Федерации от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (ред. от 23.07.2010)// http://www.consultant.ru.

13. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266 "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения"// http://www.consultant.ru.

14. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2008 № 54 "О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество" // Вестник ВАС РФ, N 11, ноябрь, 2008.

15. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10.06.1980 № 4 "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом" (ред. 06.02.2009) // М.: "Юридическая литература", 2009.

16. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации // Бюллетень Верховного Суда РФ", N 9, 1996, N 5, 1997.

17. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1981 г. N 4 "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом" // Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. М., 1995.

18. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2010 года N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2010. N 5.

19. Аксюк И.В. Изъятие недвижимости как основание принудительного прекращения права собственности //Право и экономика. -2009. - № 7.

20. Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. Вып. 2. По изд. 1896. – М.: Юрист, 2009.

21. Гонгало Б.М. Изменение жилищного обязательства - М.: Юрист, 2009.

22. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Научно-практический комментарий / Отв. ред. Т.Е. Абова, А.Ю. Кабалкин, В.П. Мозолин. - М., 2008.

23. Гражданское право: В 2 т. Т. 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд. - М., 2009.

24. Гражданское право: Учебник для вузов. Ч. 1 / Под общ. ред. Т.И. Илларионовой. - М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2008.

25. Гражданское право: Учебник. Т. 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 5-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2008.

26. Гришаев С.П. Права собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд //Жилищное право. -2009. - № 4.

27. Иванов А.А. Изменения в законодательстве о регистрации прав на недвижимое имущество // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. - М., 2010. Вып. 4.

28. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. – М., 2009.

29. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой./ Под ред. О.Н. Садикова. - М.: Юрист, 2009.

30. Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2009

31. Мозолин В.П. Право собственности в РФ в период перехода к рыночной экономике. – М.: 1992.

32. Муратов В.А. Возмещение вреда собственнику при сносе жилых строений: экономический и социальный аспекты // Юрист. 2010. N 11.

33. Нам К. Горбачев Д. Конституционные гарантии охраны права собственности // Хозяйство и право. - 1997. - №11.

34. Огнева Н. И. К вопросу об основаниях приобретения и прекращения права собственности граждан //Юридическая мысль. -2009. - № 5.

35. Певницкий С.Г. Право коммунальной собственности в многоквартирных домах. // Юрист, 2008, N 2

36. Певницкий С.Г. К вопросу о проблеме статуса собственности помещений в общем имущнстве // Нотариус. 2008. N 3.

37. Певницкий С.Г. Некоторые вопросы прекращения права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах // Правовые вопросы недвижимости. 2010. N 1.

38. Певницкий С.Г. Порядок и условия осуществления права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома // Семейное и жилищное право. 2010. N 3.

39. Петрова И.В. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме // Современные теоретические и практические проблемы частного права: Сборник научных трудов. Ставрополь: Издательство СтГАУ "Агрус", 2010. Вып. 1

40. Поротикова О.А. Гражданско-правовое регулирование соседских отношений (Текст) / О.А. Поротикова // Законодательство. 2008. N 4.

41. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2009.

42. Постатейный комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации и Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" / Под ред. Г.Е. Быстрова, Б.Д. Клюкина. - М.: Контракт, 2009.

43. Саморукова Н.А. Реализация права покупки участниками общей долевой собственности. //Правовые вопросы недвижимости", 2008, N 2

44. Семаков И.К. О жилищном праве замолвите слово // Жилищное право. 2008. N 4.

45. Соловьева Ю. С. Реквизиция как основание прекращения права собственности // Материалы научной сессии. Выпуск 3, Право. - Волгоград, 2008.

46. Сордия Н. Р. Национализация как основание возникновения права государственной собственности //Современные проблемы гражданского права и процесса. Выпуск 2. -Новосибирск: Институт философии и права СО РАН, 2005. 55. Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности //Хозяйство и право. - 1998. - №6.

47. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности, М: Юридическая литература, 2008.

48. Таскин Н.И. Некоторые проблемы принудительного прекращения прав на землю в Российской Федерации //Государство и право. -2009. - № 11.

49. Тихонова Л.С. Принудительное прекращение права собственности на жилые помещения по законодательству России и Германии//Семейное и жилищное право.-2008.-№2.

50. Филатова У.Б. Понятие "виды общей собственности"/ У.Б. Филатова// Федерация.- 2006.- №1. (15)

51. Филатова У.Б. Понятие доли в праве общей долевой собственности: основные теоретические подходы/ У.Б. Филатова// Право: теория и практика.- 2010.- №1 (72)

52. Фогель В.А. Прекращение права общей долевой собственности на жилые помещения. // Правовые вопросы недвижимости. N 1. 2010.

53. Черных А.П. Защита преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности. // Адвокатская практика, 2008, N 3

54. Щенникова Л. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция. 2009. N 8.

55. Энциклопедический словарь. / Сост. А.М. Прохоров. 2-е изд. - М.: Норма, 2009.