**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

1.1 Право и формы собственности в жилищном законодательстве

1.2 Приобретение права собственности на жилое помещение

ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ФОРМЫ ВЛАДЕНИЯ, ПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

2.1 Порядок и правила пользования жилым помещением

2.2 Право распоряжения жилыми помещениями

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК НОРМАТИВНЫХ АКТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

ПРИЛОЖЕНИЕ

**ВВЕДЕНИЕ**

В течение последних нескольких лет в нашей стране в структуре жилищной сферы произошли серьезные изменения. После обретения Российской Федерацией государственной независимости эти изменения были связаны с проведением сложных социально-политических и экономических реформ, направленных на последовательный переход от административно-командных методов управления экономикой к рыночным формам управления и развития.

Основой проводимой жилищной реформы в России является поэтапный переход от непосредственного выполнения государством функций финансирования, строительства, распределения жилищного фонда, а также функций собственника этого фонда к обеспечению правовых и экономических предпосылок и стимулов, формированию рыночных отношений в жилищной сфере. Появилась необходимость поиска новых подходов к решению ряда проблем с целью ускорения жилищной реформы и повышения ее социальной направленности, расширения возможностей граждан по распоряжению жильем.

Таким образом, актуальность данной курсовой работы состоит в необходимости детального изучения правовых основ формирования и развития совершенно нового института собственности – права собственности граждан на жилые помещения.

Конституция Российской Федерации гарантирует каждому право на жилище (ст. 40). Надлежаще жилище является составной частью достойного жизненного уровня, одним из основных материальных условий жизни человека. Путем его использования мы удовлетворяем свои ежедневные потребности, используя как место отдыха, научной, творческой и иной деятельности. Потребность в жилье возникает с момента рождения человека и сохраняется на всем протяжении жизни, носит постоянный характер, видоизменяясь с возрастом, появлением семьи и т.д.

Жилищная реформа, появление рынка жилья являются одними из главных факторов перехода к новым социально-экономическим условиям, и от их осуществления во многом зависит развитие государства, повышение уровня жизни каждого человека.

В жилищной сфере преобразования идут по нескольким направлениям. Увеличивается количество введенного в эксплуатацию нового жилья, расширяется круг источников финансирования строительства жилья, в том числе за счет внебюджетных отчислений. Проводится реформа жилищно-коммунального хозяйства. Жилищная сфера включает в себя строительство и реконструкцию жилья, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт. Именно поэтому развитию данной отрасли уделяется постоянное и серьезное внимание со стороны государства.

Новый Жилищный кодекс Российской Федерации, вступивший в действие с 1 марта 2005 г., безусловно, будет способствовать достижению целей проводимой реформы. Он содержит ряд принципиально новых и важных положений.

На страницах данной курсовой работы будет рассмотрен только один аспект совершенствования жилищного законодательства Российской Федерации – будет сделана попытка всестороннего анализа института реализации гражданского права собственности и иных вещных прав на жилое помещение. Попытку такого рода следует считать основной целью данной курсовой работы.

Проблему права собственности и иных вещных прав на жилые помещения по праву можно считать детально исследованной и всесторонне изученной так в работах таких авторов как: Скловский К.И.Ефремов Н., Щенникова Л.В., Еремеев С.П., Агарков М.М., Илларионова Т.И., Б.М. Гонгалло, Плетнева В.А. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Калпин А.Г., Масляев А.И. и др. Однако вступление в силу нового Жилищного кодекса Российской Федерации внесло существенные коррективы в вопросы права собственности и иные вещные права на жилые помещения. И именно по этой причине данная курсовая работа может иметь некоторый практический вес и научную значимость.

Для достижения поставленной цели необходимо найти решение для ряда промежуточных задачи исследования:

* рассмотреть понятие и принципы права собственности на жилые помещения;
* охарактеризовать формы распоряжения собственным жилым помещением, такие как: пользование, сдача внаем, продажа и т.д.
* рассмотреть последствия сноса дома в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Объектом рассмотрение в данной курсовой работе являются общественные отношения с сфере реализации прав собственности и иных вещных прав на жилые помещения;

Предметом - выступает действующее законодательство отрасли гражданского и жилищного права, регулирующее указанные общественные отношения.

Вышеназванные цели и задачи исследования предопределили следующую структуру работы. Она состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

**ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

**1.1 Право и формы собственности на жилые помещения**

**Право собственности** можно понимать в объективном или субъективном смысле. В объективном смысле право собственности представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих отношения собственности. В субъективном смысле под правом собственности понимается совокупность правомочий по владению, пользованию и распоряжению каким-либо объектом.

Под *владением* понимается реальное обладание объектом, его реальное наличие у собственника.

*Пользование* представляет собой извлечение из объекта полезных свойств.

*Правомочие распоряжения* — это право на определение юридической судьбы вещи, ее реализацию, т.е. возможность совершать действия, направленные на прекращение права собственности[[1]](#footnote-1).

В жилищном праве под *владением* понимается основанная на законе возможность иметь у себя определенный жилищный объект (для юридических лиц — числить его на своем балансе). *Пользование* представляет собой возможность эксплуатации объекта, проживания в нем или предоставления для проживания другим лицам. *Распоряжение* означает возможность изменить жилой объект (перепланировку, пристройку и т.д.) или передать его в собственность другому субъекту (по договору дарения, купли-продажи, наследования, ренты и др.). Причем Гражданский кодекс РФ не ограничивает виды возможных договоров только содержащимися в нем. Так, например, договор приватизации не предусмотрен Гражданским кодексом, однако на основании ч. 2, 3 ст. 421 стороны могут заключить договор как предусмотренный законодательством, так и не предусмотренный, или содержащий в себе элементы разных договоров.

Согласно ч. 2 ст. 8 Конституции РФ в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Оставляя этот перечень открытым, Конституция таким образом допускает возможность образование и иных форм собственности[[2]](#footnote-2).

Статья 19 ЖК выделяет следующие **виды жилищных фондов:**

1) *частный* жилищный фонд (жилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц);

2) *государственный* жилищный фонд (жилые помещения, находящиеся в собственности Российской Федерации и субъектов Российской Федерации);

3) *муниципальный* жилищный фонд (жилые помещения, находящиеся в собственности городских, сельских поселений, а также любых других муниципальных образований).

В зависимости от целей использования жилищный фонд делится на жилищный фонд социального использования, служебный жилищный фонд, специализированный жилищный фонд, индивидуальный жилищный фонд, жилищный фонд коммерческого использования.

*Частная собственность* состоит из собственности граждан и собственности юридических лиц (коммерческих или некоммерческих) или их объединений.

*Государственную собственность* закон подразделяет на ведомственный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности, и фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности[[3]](#footnote-3).

*Муниципальная форма собственности* представляет собой фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

В гражданском праве формы собственности в жилищной сфере подразделяются также на государственную, муниципальную и частную собственность[[4]](#footnote-4).

*Собственность юридических лиц* (созданных в качестве частных собственников) — это жилой фонд, построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет жилищных, жилищно-строительных кооперативов с неполностью выплаченным паевым взносом[[5]](#footnote-5).

*Собственность граждан* может быть индивидуальной или общей. Индивидуальная собственность принадлежит одному гражданину или семье. Общая собственность может быть собственностью нескольких граждан (например, долевая приватизация) или собственностью объединений граждан (товариществ собственников жилья). Индивидуальная собственность предназначена для обеспечения потребностей одного или нескольких человек. Среди ее объектов в жилищной сфере можно назвать индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ собственников жилья, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством[[6]](#footnote-6).

*Государственная и муниципальная собственности* обеспечивают потребности крупных социумов (большого количества людей). Государственная собственность обеспечивает потребности всего народа или населения республики, области, края (субъекта Федерации) муниципальная — потребности района, города, иного населенного пункта (муниципального образования)[[7]](#footnote-7).

В соответствии с ч. 1, 2 ст. 125 ГК РФ от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации муниципальные образования могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органами государственной власти и местного самоуправления соответствующего уровня в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов[[8]](#footnote-8). В соответствии с ч. 3 ст. 125 в случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации и муниципальных Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 17 апреля 2002 г. N 217пв-01пр образований, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане[[9]](#footnote-9).

Непосредственное воздействие собственника на принадлежащую ему вещь связано не только с «приятным благом» обладания ею, возможностью получения доходов и удовлетворения соответствующих потребностей. Оно «неизбежно связано с несением связанных с этим расходов, издержек и риска». Поэтому, как мне кажется, ст. 210 ГК РФ подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества, если только законом или договором это «бремя» или его часть не возложены на иное лицо.

**Частный жилищный фонд** — это совокупность жилых домов, находящихся либо в собственности граждан, либо в собственности юридических лиц. В состав жилищного фонда, находящегося *в собственности граждан,* входят:

* индивидуальные жилые дома;
* приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома;
* квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом; в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир;
* квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством[[10]](#footnote-10).

В состав частного жилищного фонда входит также жилищный фонд, находящийся *в собственности юридических лиц,* построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе квартиры в жилищных, жилищно-строительных кооперативах с не выплаченным полностью паевым взносом. В соответствии с ныне действующим законодательством собственниками жилых домов и жилых помещений могут быть коммерческие и некоммерческие организации (кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником), общественные и религиозные организации или их объединения, благотворительные или иные фонды (ст. 213 ГК РФ) — товарищества, коллективные предприятия и др., приобретающие жилые помещения и другое имущество на основании и в соответствии с Законом «Об основах федеральной жилищной политики».

Основной формой образования частного жилищного фонда является строительство новых жилых домов гражданами на праве собственности за счет собственных средств или с привлечением кредитов, субсидий и других средств. Также Законом определено, что граждане имеют право на получение земельного участка для строительства жилья, и таким правом могут воспользоваться не только граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, но и те, которые по общим основаниям не являются нуждающимися в улучшении жилищных условий[[11]](#footnote-11).

Предоставление гражданам кредитов на строительство, реконструкцию и приобретение жилья регулируется Положением «О жилищных кредитах», утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 10 июня 1994 г. № 1180, в соответствии с которым кредиты на указанные цели могут предоставляться как юридическим лицам, так и гражданам, даже не состоящим на учете для улучшения жилищных условий. Обеспечивается кредит залогом в виде недвижимого имущества, принадлежащего заемщику. В данном случае вопросы о предоставлении кредита решаются в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп. от 9 ноября 2001 г., 11 февраля, 24 декабря 2002 г., 5 февраля 2004 г.) и Федеральным законом от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». Частный индивидуальный жилищный фонд может быть пополнен за счет приватизации гражданами квартир, находящихся в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Состав жилищного фонда, принадлежащего гражданам, может пополняться также за счет жилых домов, построенных или приобретенных на основании гражданско-правовых сделок — договоров купли-продажи, дарения, мены и т.д.[[12]](#footnote-12)

Статьей 213 Гражданского кодекса РФ устанавливается: в собственности граждан может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам. Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом[[13]](#footnote-13).

Как мне кажется, необходимо отметить, что частная собственность на недвижимость и ее часть в жилищной сфере не ограничиваются по количеству, размерам и стоимости, в отличие от прежнего регулирования, когда в собственности гражданина или у совместно проживающих супругов и их несовершеннолетних детей могло находиться не более одного жилого дома или части его; устанавливались также предельные размеры жилой площади, количество этажей (не более двух) и количество комнат (не более пяти).

**1.2 Приобретение права собственности на жилые помещения**

Право собственности на жилые помещения возникает у граждан в следующих случаях:

* приобретение квартиры по гражданско-правовым основаниям;
* приватизация имеющейся у гражданина жилой площади;
* выплата пая в жилищном или жилищно-строительном кооперативе в полном объеме.

Гражданско-правовыми договорами, ведущими к приобретению жилья в собственность, являются купля-продажа, дарение, рента, пожизненное содержание с иждивением и иные.

Уделим некоторое внимание характеристике приобретения жилья по гражданско-правовым договорам представленным ГК РФ.

По **договору купли-продажи недвижимого имущества** (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Не допускается продажа иным лицам заселенных квартир и домов государственного, муниципального жилищных фондов без согласия проживающих в них совершеннолетних граждан. Думается, указанный запрет имеет место и при изменении статуса жилого помещения (придания ему статуса служебного жилого помещения или общежития)[[14]](#footnote-14).

**Договор мены** осуществляется по правилам купли-продажи, однако каждая сторона предоставляет другой жилое помещение, т.е. является и продавцом, и покупателем.

**По договору дарения** лицо безвозмездно получает определенное имущество. Дарение квартиры или иного жилого помещения в силу ч. 3 ст. 574 Гражданского кодекса подлежит государственной регистрации.

**По** **договору пожизненного содержания с иждивением** получатель ренты — гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Указанными видами сделок договоры, ведущие к приобретению жилых помещений, не исчерпываются, но данными способами приобретается большинство квартир[[15]](#footnote-15).

Жилое помещение, находящееся в собственности, может перейти к гражданину по наследству. Получение жилья, переходящего по наследству, осуществляется по общим правилам вступления в наследство. Наследники должны уплатить соответствующие пошлины и налоги, а также произвести государственную регистрацию перехода права собственности.

**Право собственности** на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Субсидия предоставляется только гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и состоящим на учете по предоставлению жилой площади, а также лицам, имеющим согласно действующему законодательству право на льготное финансирование строительства или приобретение жилья, но не использовавшим это право. Субсидия на руки не выдается, а предоставляется справка, подтверждающая, что продавцу или застройщику будет перечислена предоставленная гражданину субсидия. Право собственности может даже быть признано и на самовольную постройку. Согласно ч. 3 ст. 222 Гражданского кодекса РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Гражданин, не являющийся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющий как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет, *приобретает право собственности на это имущество* (приобретательная давность). Приобретение жилого помещения по этому основанию также подлежит государственной регистрации[[16]](#footnote-16).

В соответствии с ч. 4 ст. 218 Гражданского кодекса члены жилищного, жилищно-строительного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностьювнесшие свой паевой взнос за квартиру, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Жилое помещение, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником *в собственность граждан в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.* Не могут быть приватизированы служебные жилые помещения, жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии или в домах закрытых военных городков, а также общежития до придания им иного статуса. Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется на бесплатной основе. Граждане вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность.

Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних. Собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами либо пользователями внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

Собственнику приватизированного жилого помещения в коммунальной квартире принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире[[17]](#footnote-17).

Осуществление права собственности на жилое помещение не должно нарушать прав и охраняемых действующим законодательством интересов других лиц.

Передача жилых помещений в собственность граждан оформляется **договором передачи,** заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством.

Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.

Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.

Если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до регистрации такого договора местной администрацией, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал своего заявления, поскольку по независящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано[[18]](#footnote-18).

После приобретения жилья в собственность граждане владеют, пользуются и распоряжаются ей по своему усмотрению. Принудительное изъятие недвижимости в жилищной сфере без согласия собственника не допускается, если иное не предусматривается законом или иным соглашением сторон. Принудительное изъятие недвижимости по основаниям, предусмотренным законом, при отсутствии согласия собственника может проводиться лишь на основе решения суда или арбитражного суда.

В силу ч. 2 ст. 213 Гражданского кодекса количество и стоимость жилья, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, *не ограничиваются.* Жилые помещения могут находиться в индивидуальной или общей собственности. Собственность супругов на жилые помещения является общей совместной (т.е. размер долей в общем имуществе не определен). Общая собственность, принадлежащая иным лицам, может быть только долевой (каждому из сособственников принадлежит заранее определенная часть имущества). Она может быть изменена только в судебном порядке (см. приложение 1).

После приобретения жилья в собственность большая часть регулирования связанных с ним правоотношений переходит в гражданско-правовую сферу. Однако некоторые из них продолжают регулироваться жилищными правовыми актами. В частности, к пользованию жилыми помещениями членами семьи нанимателя применяются нормы, закрепленные в ст. 31 Жилищного кодекса.

В отличие от найма собственник производит и текущий, и капитальный ремонт, а также перепланировку *за свой счет.* Капитальный ремонт жилого дома, квартиры с переустройством или перепланировкой помещений производится с разрешения соответствующего органа самоуправления.

Однако государство не устраняется от контроля за жилыми помещениями, находящимися в собственности, и оказания содействия собственником. Ремонт домов, квартир, принадлежащих гражданам, по их желанию может производиться предприятиями бытового обслуживания населения. Работы по ремонту и благоустройству указанных домов, квартир могут также производиться силами ремонтно-строительных организаций по договорам. За государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями сохраняются *обязательства по обслуживанию и ремонту* приватизированных жилых помещений по договору с их собственниками (товариществами и иными объединениями). Кроме того, местная администрация осуществляет контроль за содержанием домов, квартир, принадлежащих гражданам.

Собственник имеет право сдавать принадлежащее ему жилое помещение внаем (имеется виду коммерческий наем) и аренду (юридическим лицам)[[19]](#footnote-19).

Необходимо отметить, что большое значение имеет закрепленное в законодательстве предоставление государственной помощи гражданам. Гражданам, не обеспеченным жильем по установленным нормативам, государство оказывает помощь, развивая строительство домов государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для предоставления жилых помещений по договору найма, а также используя систему компенсаций (субсидий) и льгот по оплате строительства, содержания и ремонта жилья. Компенсации (субсидии) — средства, предоставляемые гражданам в качестве помощи для оплаты жилья и коммунальных услуг, строительства жилья или его покупки.

**ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ФОРМЫ ВЛАДЕНИЯ, ПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

**2.1 Порядок и правила пользования жилым помещением**

Жилое помещение, которое может быть предоставлено для удовлетворения потребности в жилье, должно быть пригодным для постоянного проживания в нем. Причем объектом договора жилищного найма в домах (ст. 673 ГК, ст. 62 ЖК) государственного, муниципального жилищных фондов может быть лишь изолированное жилое помещение (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома), не связанное с несдаваемыми внаем жилыми помещениями общим входом (смежные комнаты), подсобные помещения, а также общее имущество в многоквартирном доме[[20]](#footnote-20).

Данное правило не распространяется на дома или квартиры, принадлежащие гражданам на праве собственности, т.е. на частный жилищный фонд, где внаем могут быть сданы неизолированные жилые помещения (смежные, проходные, часто комнаты). Это положение обосновывается также и постановлениями Правительства РФ от 18 января 1992 г. № 34, от 23 июля 1993 г. № 726 и от 28 февраля 1996 г. № 199 о внесении изменений в «Примерные правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставлении жилых помещений в РСФСР», утвержденными постановлением СМ РСФСР от 31 июля 1984 г. № 335, предусматривающими заключение гражданами договоров жилищного найма только в домах государственного и муниципального жилищных фондов[[21]](#footnote-21).

Гражданский кодекс Российской Федерации определяет понятие жилищных отношений через категорию «жилое помещение». В соответствии с п. 1 ст. 671 и п. 1 ст. 672 Гражданского кодекса по договору социального либо коммерческого 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 соответствии же с подп. 1 п. 1 ст. 673 Гражданского кодекса **объектом договора найма жилого помещения** может быть только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного (имеется в виду круглогодичного) проживания, т.е. квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома[[22]](#footnote-22).

Закон Российской Федерации при установлении объекта жилищных отношений оперирует более широким понятием, нежели «жилое помещение», — таким, как «недвижимость в жилищной сфере». Под **недвижимостью** в жилищной сфере понимается недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах данного имущества, включающее в себя:

* земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития;
* жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания;
* сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

В соответствии с подп. 2 п. 1 ст. 673 Гражданского кодекса пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Однако важно отметить, что в рамках жилищного законодательства Российской Федерации не совсем четкое определения понятия «жилое помещение». Несмотря на это, в рамках иных отраслей российского права существуют схожие определения понятия «жилое помещение». Так, в соответствии с примечанием к ст. 139 Уголовного кодекса Российской Федерации под жилищем понимаются индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания. Аналогичное определение жилища содержится в рамках ст. 5 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации. В связи с тем что жилищное законодательство не содержит точного определения категории «жилое помещение», требования, предъявляемые к жилому помещению, можно установить исходя из общего смысла законодательства, отдельных нормативных положений Жилищного кодекса, Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», а также Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170[[23]](#footnote-23).

В ч. 1 ст. 671, ч. 2 ст. 671, ч. 1 ст. 672 Гражданского кодекса РФ, социальный наем, коммерческий наем (или просто наем жилого помещения) и аренда упоминаются раздельно. 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.

В государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Таким образом, указанные виды договоров разграничиваются по *нескольким основаниям:*

- *по субъекту* — нанимателем по договорам коммерческого найма может быть только физическое лицо, арендатором по договору аренды — только юридическое;

*- по сроку —* договор социального найма бессрочен, а договор найма жилого помещения (коммерческого найма) заключается на срок, не превышающий пяти лет (если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет); договор коммерческого найма может также быть заключен на срок не больше года (краткосрочный наем); договор аренды заключается на срок, определенный самим договором;

*- по предоставляемым правам* — по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование; по договору коммерческого найма помещение предоставляется во владение и пользование, по договору социального найма помещение может предоставляться как во владение и пользование, так и только в пользование;

*- по источнику предоставления жилого помещения* — по договору социального найма помещение предоставляется из государственного, муниципального или общественного фондов; договорах аренды и коммерческого найма собственник имущества так жестко не оговаривается;

*- по норме жилой площади* — жилое помещение по договору социального найма предоставляется гражданам в пределах нормы жилой площади, за исключением случаев, когда граждане имеют право на дополнительную жилую площадь; договор коммерческого найма заключается в отношении изолированного жилого помещения, пригодного для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома), а в отношении объекта договора аренды ограничений нет;

*- по основанию для вселения —* основанием вселения в жилое помещение по договору социального найма является договор социального найма, выдаваемый на основании решения фондораспорядителя, а при аренде или коммерческом найме — соответствующий договор.

- Чаще всего по договору коммерческого найма помещение предоставляется из состава индивидуального жилищного фонда. Договор заключается *строго в письменной форме.* Изменение собственника не влечет за собой прекращения договора найма[[24]](#footnote-24).

Наниматель и проживающие с ним граждане в соответствии со ст. 678 Гражданского кодекса Российской Федерации обязаны использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи и плату за жилое помещение. Размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. Одностороннее изменение размера платы недопустимо. Если договором сроки внесения оплаты не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно. В обязанности нанимателя входит текущий ремонт.

Новеллой Гражданского кодекса является закрепление, кроме нанимателя, круга лиц, которые также имеют право пользования жилым помещением. При наличии согласия наймодателя и проживающих совместно с нанимателем граждан наниматель может разрешить вселение в помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем, а также временных жильцов. Для вселения несовершеннолетних детей согласия не требуется. Однако в случае вселения несовершеннолетнего в жилище одного из разведенных родителей могут возникнуть спорные вопросы.

Так например, Р. обратилась в суд с иском в своих интересах и интересах несовершеннолетнего сына А. (1994 года рождения) к Н. и В. о признании права на жилую площадь в их квартире в г. Казани и вселении, ссылаясь на следующее. С октября 1999 г. по апрель 2001 г. она проживала в указанной квартире вместе с мужем Н. и их общим сыном А. и свекровью В. Квартира была предоставлена ответчикам в связи со сносом дома, зарегистрированы в ней ответчики и несовершеннолетний А. Из-за конфликтных отношений с мужем истица с сыном выехала из данной квартиры. В настоящее время она намерена с сыном проживать там, однако ответчики им в этом препятствуют.

Решением Ново-Савиновского районного суда г. Казани от 17 декабря 2002 г. Р. в иске отказано.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан 20 января 2003 г. решение суда в части отказа во вселении А. отменила и в этой части вынесла новое решение об удовлетворении требования о вселении его в спорную квартиру, в остальной части решение оставила без изменения.

Президиум Верховного Суда Республики Татарстан 18 июня 2003 г. кассационное определение отменил в части вынесения нового решения о вселении А. в упомянутую квартиру и оставил без изменения решение суда первой инстанции, в остальной части кассационное определение оставил без изменения.

Р. в надзорной жалобе указала на правомерность и обоснованность определения кассационной инстанции и на ошибочность выводов судов первой и надзорной инстанций в отношении жилищных прав ее несовершеннолетнего сына и в связи с этим поставила вопрос об отмене определения президиума Верховного Суда Республики Татарстан как вынесенного с существенными нарушениями норм материального и процессуального права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 16 апреля 2004 г. жалобу удовлетворила по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 387 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.

В силу ст. 54 ЖК РСФСР наниматель вправе в установленном порядке вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов своей семьи. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, не требуется согласия остальных членов семьи. Граждане, вселенные нанимателем с соблюдением правил настоящей статьи, приобретают равное с нанимателем и остальными членами его семьи право пользования жилым помещением, если эти граждане являются или признаются членами его семьи (ст. 53 ЖК РСФСР) и если при вселении между этими гражданами, нанимателем и проживающими с ним членами его семьи не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением.

Таким образом, по смыслу Закона равное с нанимателем и другими членами его семьи право пользования жилым помещением возникает у лица в случае вселения в это жилое помещение в установленном законом порядке и проживания в нем.

Разрешая дело и отказывая в удовлетворении исковых требований Р. о вселении несовершеннолетнего А. в квартиру к отцу, суд исходил из того, что хотя сын истицы и ответчика и приобрел право пользования данной квартирой, однако местом его жительства в связи с раздельным проживанием родителей является квартира истицы и это подтверждается решением мирового судьи от 20 мая 2002 г. о взыскании алиментов на А. с ответчика Н.

Суд кассационной инстанции не согласился с таким выводом суда и удовлетворил вышеназванные исковые требования Р., указав, что вынесение судом решения о взыскании алиментов на ребенка не может служить основанием для ограничения его в праве пользования спорной квартирой; кроме того, суд первой инстанции не учел и то обстоятельство, что отец ребенка - ответчик по делу каких-либо прав в отношении него не лишен, может проживать с ним и воспитывать его.

Отменяя кассационное определение в части удовлетворения исковых требований по мотивам его несоответствия нормам материального и процессуального права, суд надзорной инстанции исходил из того, что, проживая раздельно, истица и ответчик фактически достигли соглашения о месте жительства их несовершеннолетнего сына, определив в качестве такового место жительство матери ребенка. В подтверждение данного факта надзорная инстанция привела упомянутое решение мирового судьи о взыскании с ответчика алиментов, из которого следует, что истица вместе с сыном проживают в ее квартире. Суд надзорной инстанции указывает и на обоснованность вывода суда первой инстанции об отсутствии у несовершеннолетнего А. права на жилую площадь в спорной квартире.

С такими выводами суда надзорной инстанции Судебная коллегия не может согласиться, так как они не основаны на законе и не соответствуют обстоятельствам дела, установленным и исследованным судом первой инстанции.

Как видно из материалов дела, истицей заявлялось требование о признании за ней права на спорную квартиру и вселении туда ее и сына, требование о признании за ребенком права на жилую площадь в данной квартире ею не заявлялось и соответственно судом первой инстанции не рассматривалось. В мотивировочной части решения суда первой инстанции лишь констатируется факт приобретения несовершеннолетним А. права пользования спорной квартирой.

Следовательно, суд надзорной инстанции исказил судебное решение в части, касающейся жилищных прав несовершеннолетнего сына истицы и ответчика, и более того, признал отсутствие права ребенка истицы на спорное жилое помещение, ссылаясь при этом на обстоятельства, которые не были установлены судом первой инстанции, тем самым существенно нарушил нормы процессуального права, поскольку Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации (ст.ст. 386, 387, 390) таких прав надзорной инстанции не предоставлено.

Нельзя признать правильным вывод суда надзорной инстанции о том, что решение мирового судьи о взыскании алиментов на ребенка в пользу истицы, проживающей отдельно от ответчика, является доказательством фактического достижения соглашения между родителями ребенка о его месте жительства, а значит и основанием для суда в соответствии с п. 3 ст. 65 СК РФ отказать во вселении сына истицы в спорное жилое помещение.

В деле отсутствуют данные, подтверждающие этот вывод. Из материалов дела видно, что истица с ребенком выехала из спорной квартиры временно по семейным обстоятельствам из-за ухудшившихся взаимоотношений с супругом, при разрешении мировым судьей ее требования о взыскании алиментов на ребенка устанавливался лишь факт неоказания ответчиком материальной помощи на содержание ребенка и нахождения его на иждивении истицы, проживающей с ребенком отдельно от ответчика, вопрос же о месте жительства ребенка в том содержательно-правовом смысле, который придает ему Семейный кодекс Российской Федерации (п. 3 ст. 65), мировым судьей не мог разрешаться как ему неподсудный. Применение норм Семейного кодекса Российской Федерации (п. 3 ст. 65) для разрешения спора, прямо затрагивающего жилищные права несовершеннолетнего, не может быть признано законным, так как основания возникновения и прекращения жилищных прав несовершеннолетних, содержание этих прав определяются нормами гражданского и жилищного законодательства.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила определение президиума Верховного Суда Республики Татарстан, оставила в силе определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан[[25]](#footnote-25).

При вселении временных жильцов и постоянно проживающих с нанимателем граждан необходимо соблюдение требований о норме предоставления жилой площади. Граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, имеют равное с ним право пользования жилым помещением. Указанные граждане могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о солидарной ответственности, т.е. фактически они становятся сонанимателями. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Временные жильцы не должны проживать в помещении дольше шести месяцев. По первому требованию нанимателя или любого гражданина проживающего совместно с ним они обязаны в течение семи дней покинуть помещение[[26]](#footnote-26).

Перед наймодателем ответственность за временных жильцов и граждан, совместно проживающих с ним, несет наниматель.

По истечении срока найма наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Это право предоставляет гарантию стабильности удовлетворения жилищных прав граждан.

Таким образом, собственник осуществляет свои права на жилое помещение в соответствии с его назначением, то есть с целью проживания граждан, личного проживания собственника и членов его семьи (ст. 288 ГК РФ). Жилые помещения могут сдаваться собственником для проживания других лиц на основании договора.

**2.2 Право распоряжения жилыми помещениями**

Собственник может сдавать жилое помещение третьим лицам на основании договора коммерческого найма.

Поскольку договор коммерческого найма является двусторонним, то наймодатель (собственник жилого помещения) также имеет определенные права и несет обязанности.

Он обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении. В обязанности наймодателя входит и капитальный ремонт жилого помещения. Наймодатель должен при желании нанимателя продлить закончившийся договор аренды на новый срок. При отказе нанимателю по мотивам прекращения сдачи помещения внаем наймодатель не имеет права предоставлять помещение другим нанимателям в течение года. Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. При неуведомлении нанимателя и наличии у него желания договор считается продленным на тот же срок[[27]](#footnote-27).

В качестве одного из прав нанимателя Гражданский кодекс также регламентирует заключение договора поднайма**.** Наниматель с согласия собственника передает на срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Также, как и при вселении временных жильцов, необходимо соблюдение нормы жилой площади, ответственным перед наймодателем по договору найма жилого помещения также остается наниматель. Однако в отличие от вселения временных жильцов поднаем является *возмездным.* Во взаимоотношениях между поднанимателем и нанимателем последний приобретает статус наймодателя. Срок поднайма не может превышать срока найма.

Договор найма может быть расторгнут в добровольном или судебном порядке.Инициатором добровольного расторжения договора коммерческого найма является наниматель. Наниматель вправе в любое время расторгнуть договор найма, предупредив наймодателя об этом за три месяца.

В судебном порядке договор расторгается *в случаях.*

* невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме — в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
* разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
* если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;
* в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

При невнесении платы, разрушении или порче помещения наниматель должен быть предупрежден о необходимости устранения нарушений. По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших снованием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранить допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года[[28]](#footnote-28).

Последствия расторжения договора коммерческого найма жилого помещения определены законодательством как выселение из жилого помещения на основании решения суда нанимателя и других граждан, проживающих в жилом помещении к моменту расторжения договора.

Некоторыми учеными отстаивается точка зрения, согласно которой приватизация жилого помещения гражданином, в нем проживающим, либо приватизация жилищного фонда в целом, либо приватизация государственных и муниципальных предприятий, организаций, учреждений, в ведении которых находится жилищный фонд, также являются юридическими основаниями прекращения жилищных отношений, так как меняется правовой режим жилого помещения (оно переходит из государственной либо муниципальной собственности в собственность граждан)[[29]](#footnote-29).

В ряде случаев в качестве оснований прекращения жилищных отношений могут быть признаны выкуп квартиры (жилого помещения) в домах жилищно-строительного и жилищного кооперативов путем полной выплаты пая членом данного кооператива*.* Однако данный юридический факт также может служить основанием изменения жилищных отношений, так как после полной выплаты пая жилое помещение меняет свой правовой режим (переходит из собственности кооператива в собственность гражданина). В соответствии с ч. 1 ст. 124 Жилищного кодекса лицу, принятому в члены жилищно-строительного или жилищного кооператива, по решению общего собрания кооператива предоставляется отдельная квартира в соответствии с суммой его паевого взноса. Особенным основанием прекращения жилищных отношений является исключение из жилищно-строительного либо жилищного кооператива.Согласно ч. 3 ст. 130 Жилищного кодекса член жилищно-строительного или жилищного кооператива может быть исключен из кооператива на основании решения общего собрания членов кооператива в случае грубого нарушения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом либо уставом жилищного кооператива.

Порядок исключения гражданина из членов кооператива устанавливается Уставом жилищно-строительного либо жилищного кооператива, решение общего собрания кооператива об исключении может быть обжаловано в судебном порядке[[30]](#footnote-30).

Однако важно учесть, что при исключении гражданина из членов жилищно-строительного кооператива и выселении его из занимаемого жилого помещения после того как гражданин выплатил паевой взнос в полном размере фактически производится принудительное изъятиежилого помещения, находящегося в частной собственности. Принудительное изъятие недвижимости в жилищной сфере без согласия собственника не допускается,если иное не предусматривается законом или соглашением сторон. Принудительное изъятие недвижимости по основаниям, предусмотренным законом, при отсутствии согласия собственника может проводиться лишь на основе решения суда.

Так, например, Президиум Верховного Суда Российской Федерации рассмотрел в порядке надзора по протесту заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Макарова Н.И. гражданское дело по иску АООТ "ПТГО-Север" к Дорониной Л.С. и Доронину Н.В. о выселении и по встречному иску Дорониной Л.С. к АООТ "ПТГО-Север" о признании права собственности на жилое помещение.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гуцола Ю.А., заключение заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Кехлерова С.Г., полагавшего протест удовлетворить, Президиум Верховного Суда Российской Федерации установил:

Акционерное общество открытого типа "ПТГО-Север" (АООТ "ПТГО-Север") обратилось в суд с иском к Дорониным Л.С., Н.В. о выселении из квартиры 50 дома 19-а по улице Победы в г.Тосно Ленинградской области без предоставления другого жилого помещения. В обоснование заявленных требований указывалось, что ответчики вселились в квартиру без законных на то оснований. Кроме того, решением Совета директоров АООТ "ПТГО-Север" Дорониной Л.С. отказано в продаже квартиры в этом доме, поскольку она обеспечена жильем - имеет на праве собственности 1/2 часть дома в г.Тосно.

Доронина Л.С. предъявила встречный иск о признании права собственности на спорную квартиру. При этом- указала, что в квартиру вселилась в 1994 г. на основании смотрового ордера, была включена в списки лиц, подлежащих заселению в указанный выше дом по ул.Победы в г.Тосно.

Дело судом рассматривалось неоднократно.

Решением Тосненского городского суда от 20.03.2000 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 13.04.2000 г., исковые требования АООТ "ПТГО-Север" удовлетворены: Доронина Л.С. и Доронин Н.В. выселены из квартиры 50 дома 19-а по улице Победы в г.Тосно в принадлежащую Дорониной Л.С. на праве собственности 1/2 долю домовладения 251 по улице Ленина в г.Тосно. В удовлетворении исковых требований Дорониной Л.С. отказано.

Постановлением президиума Ленинградского областного суда от 24.07.2000 г. решение Тосненского городского суда от 20.03.2000 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 13.04.2000 г. оставлены без изменения, а протест прокурора Ленинградской области - без удовлетворения.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14.08.2001 г. протест заместителя Генерального прокурора РФ об отмене судебных постановлений по делу оставлен без удовлетворения.

В протесте, внесенном в Президиум Верховного Суда РФ, поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением норм материального права, и направлении дела на новое рассмотрение.

Проверив материалы дела, обсудив доводы протеста, Президиум не находит оснований к отмене судебных постановлений.

Судом при рассмотрении дела было установлено, что собственником кв. N 50 в д. N 19-а по ул.Победы в г.Тосно является АООТ "ПТГО-Север" (на основании свидетельства о государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью на территории Ленинградской области от 8 сентября 1998 г. N 51433). Доронины Л.С. и Н.В. проживают в ней без законных оснований, вселились на спорную жилую площадь в нарушение установленного порядка, предусмотренных законом документов на право проживания акционерное общество им не выдавало. Договор найма либо аренды с ответчиками акционерным обществом не заключался, основания для возникновения права собственности, предусмотренные законом, на спорное жилое помещение у Дорониной Л.С. отсутствуют. Директор Тосненского филиала АООТ "ПТГО-Север" Казаковцева В.И. при выдаче смотрового ордера на спорную квартиру превысила предоставленные ей полномочия, разрешив Дорониной Л.С. вселиться в жилое помещение.

Таким образом, не имелось оснований для признания за Дорониной Л.С. права собственности на кв.50 в д.19-а по ул.Победы в г.Тосно, в связи с чем в иске о признании права собственности на спорную квартиру ей судом отказано обоснованно.

Ссылку в протесте на Положение о порядке и условиях распределения жилой площади во вновь построенном доме 17-а по ул.Победы в г.Тосно от 14.12.93 г. (позже дому присвоен N 19-а), принятое на конференции трудового коллектива, согласно которому Доронина Л.С. якобы имела право на получение спорной квартиры, а также другие, указанные в протесте, документы нельзя признать обоснованной, поскольку всем им была дана правовая оценка судом первой инстанции в соответствии с требованиями ст.56 ГПК РСФСР, а доводы протеста в этой части по существу сводятся к иной оценке доказательств.

То обстоятельство, что после вселения в кв.50 д. 19-а по ул.Победы (в нарушение, как указывалось выше, установленного порядка) Доронина Л.С. произвела в ней отделочные работы и оплачивала коммунальные услуги, не свидетельствует о заключении с нею договора найма.

Более того, имеющиеся в материалах дела документы свидетельствуют о том, что в очереди на улучшение жилищных условий на предприятии Доронина Л.С. не состояла (л.д.267), а состояла в очереди на улучшение жилищных условий по месту жительства (л.д.321).

Нельзя согласиться и с доводом в протесте о том, что с Дорониной Л.С. фактически был заключен договор найма жилого помещения, отвечающий признакам, указанным в п.1 ст.671 части второй ГК РФ. Согласно названной норме, 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.

Как установлено судом первой инстанции, собственником (АООТ "ПТГО-Север") не принималось решения о предоставлении Дорониной Л.С. спорного жилого помещения во владение и пользование.

При указанном положении состоявшиеся по делу судебные постановления не могут быть отменены в порядке надзора по доводам протеста.

Руководствуясь п.1 ст.329 Гражданского процессуального кодекса РСФСР, Президиум Верховного Суда Российской Федерации постановил:

решение Тосненского городского суда от 20 марта 2000 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 13 апреля 2000 г, постановление президиума Ленинградского областного суда от 24 июля 2000 г и определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14 августа 2001 г оставить без изменения, а протест заместителя Генерального прокурора Российской Федерации - без удовлетворения[[31]](#footnote-31).

ст.32 ЖК РФ жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. Если в собственности будут и дом и земля, то стоимость их дороже, чем стоимость одного дома, т.к земля имеет рыночную стоимость и при изъятии подлежит выкупу наряду с постройками и стоимостью насаждений (ст. 32 ЖК РФ, ст. ст.49,55 Земельного кодекса РФ, ст.306 ГК РФ) . Решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд[[32]](#footnote-32).

Порядок подготовки и принятия такого решения определяется федеральным законодательством. Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен в письменной форме о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, о дате осуществленной государственной регистрации такого решения органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение. При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения. Иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления об изъятии и сносе[[33]](#footnote-33).

Таким образом, на основании всего вышеизложенного следует заключить, что крайне важен порядок обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии принадлежащего ему жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположен жилой дом, в том числе многоквартирный (ст.- 32). В ЖК детализирована процедура изъятия жилого помещения, которая, по существу, развиваются соответствующие положения Гражданского кодекса Российской Федерации об изъятии недвижимого имущества, устанавливаются особенности такого изъятия применительно к жилым помещениям в целях обеспечения жилищных прав собственников.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Таким образом, на основании всего вышеизложенного следует сделать вывод о том, что цель данной курсовой работы достигнута: сделан всесторонний анализ института реализации гражданского права собственности на жилое помещение. Для достижения поставленной цели было найдено решение для ряда промежуточных задач исследования:

* рассмотрены понятие и принципы права собственности на жилые помещения;
* охарактеризованы формы распоряжения собственным жилым помещением, такие как: пользование, сдача внаем, продажа и т.д.
* рассмотрены механизм принудительного изъятия жилых помещений из права собственности.

На основании всего вышеизложенного в целом следует сделать вывод о том, что:

1. Право собственности на жилые помещения, собственности на социально значимое материальное благо, которое одновременно с ГК РФ регулируется особой комплексной отраслью законодательства — жилищным правом.
2. Основные черты. Собственник осуществляет свои права на жилое помещение в соответствии с его назначением, т. е. с целью проживания граждан, личного проживания собственника и членов его семьи (ст. 288). Жилые помещения могут сдаваться собственником для проживания на основании договора. Размещение в жилых домах промышленных производств *не допускается* (такое размещение допустимо только после перевода жилых помещений в нежилые в соответствии с требованиями жилищного законодательства). Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.
3. Члены семьи собственника, как и сам собственник, имеют *вещное право* на помещение. Поэтому переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением прежним собственником, членами семьи прежнего собственника (право следования). Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушения их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения (владельческая защита).
4. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.
5. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органов опеки и попечительства.
6. Квартира. Граждане, проживающие в многоквартирном доме, имеют, как правило, право собственности или право по договору найма на отдельное изолированное жилое помещение — квартиру.
7. Собственнику квартиры принадлежит также на праве общей долевой собственности право на общее имущество дома, в том числе несущие конструкции, оборудование, обслуживающее более одной квартиры. Он, однако, не вправе отчуждать указанную долю, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (ст. 289—290).
8. Собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома образуют некоммерческую организацию — товарищество собственников квартир (жилья), создаваемую и действующую в соответствии с законом о таких товариществах (ст. 291).
9. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение.Если собственник содержит свое жилое помещение бесхозяйственно (использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей, допускает разрушение помещения и др.), то орган местного самоуправления может предупредить собственника об устранении нарушений, а при допущенных разрушениях — также назначить соразмерный срок для ремонта помещения.
10. Если же собственник продолжает бесхозяйственно содержать свое помещение, допускать указанные выше нарушения (в том числе не произведет в установленный срок ремонт), то суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о *продаже такого помещения с публичных торгов* с выплатой собственнику вырученных от продажи средств.
11. Становление и развитие жилищного законодательства непосредственно связано с формированием новой комплексной отрасли жилищного права. Регулирование жилищных отношений носит довольно сложный характер и осуществляется главным образом на базе сочетания принципов гражданского и жилищного законодательства. В связи с этим возрастает необходимость более глубокого изучения нормативно-правового материала, более полного его использования в решении социальных задач в жилищной сфере. Все это повышает необходимость освоения основных категорий в сфере регулирования жилищных отношений, без понимания которых невозможно правильное применение действующего законодательства.

**СПИСОК НОРМАТИВНЫХ АКТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ**

**Нормативные акты**

1. Конституция Российской Федерации — ”Российская газета”, № 237, 25 декабря 1993 г.
2. Гражданский кодекс РФ, часть 1 (с изменениями от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г.) –интерактивная версия «Гарант»
3. Гражданский кодекс РФ (часть вторая). Закон РФ от 26.01.96 г. №14-ФЗ, в ред. от 17,12,99 г. //- М., ИНФРА-М. — 1996.
4. *Уголовный* кодекс РФ от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (с изм. и доп с июня 1998 г., 9 февраля, 15 марта, 18 марта, 9 июля 1999 г., 9 чагт 19 июня, 7 августа, 17 ноября, 29 декабря 2001 г., 4 марта, 14 июня, 24 июля, 25 июля, 31 октября 2002 г., 11 марта, 8 апреля. 4 i 8 декабря 2003 г.).
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ./интерактивная версия «Гарант».
6. Жилищныйкодекс РФ от 1 марта 2005 г./ интерактивная версия «Гарант»
7. Правила пользования жилыми помещениями // Постановление Правительства РФ в от 21 января 2006 г. N 25. Российская газета от 25 января 2006 г.

**Учебная и научная литература**

Айман Т.О. Жилищное право Российской Федерации, М.: Инфра-М, 2004.

Алексеев С.С. частное право. М.: Инфра-М. 2004.

Венедиктов А.В. Развитие института собственности: история, правовые истоки и современность. Ярославль.: ЯрГУ. 2004.

Гражданское право. Общая часть. Учебное пособие. / под ред. С.С. Алексеева. М.: Норма. 2004.

Гражданское право. Учебник. В 4 томах. Т.2 / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. издание 7, переработанное и дополненное. М.: Норма. 2005.

Гражданское право. Учебник. Часть 1. / под ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева. М.: Юристъ. 2005.

Жилищное законодательство / комментарий, под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина, М.: Норма, 2005.

Жилищное право /учебник для студентов юридических вузов, под ред. И.А.Еремичева, П.В. Алексия, 2-е изд. перераб. и доп., М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2005.

Жилищное право /учебник для студентов юридических вузов, под ред. И.А.Еремичева, П.В. Алексия, 2-е изд. перераб. и доп., М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2005.

Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищное право: пользование и собственность. Комментарии и разъяснения, изд. 2 / под ред. И.Б. Мартковича, М.: Норма, 2005.

Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации / учебное пособие, М.: Юристъ, 2005, с. 71-72

Седугин П.И. Новое в жилищном законодательстве Российской Федерации / учебник для вузов, М.: Инфра-М-Норма, 2005.

Сергеев А.П. Защита права собственности и других вещных прав (глава 23) // Гражданское право. Учебник. Часть I. Издание второе, переработанное и дополненное / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2003.

Суханов Е.А., Гражданское право, Москва, Волтерс Клувер, 2005 ..

Сергеевич В. И. История развития права собственности в доктрине отечественного гражданского права, М.: Норма, 2005.

Скловский К.И. Собственность в гражданском праве, М.: Дело, 2005.

Суханов Е.А. Лекции о праве собственности, М.: Юристъ, 2003.

**Судебная практика**

1. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16 апреля 2004 г. N 11-В04-10

Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 17 апреля 2002 г. N 217пв-01пр

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

ИСТЕЦ Борисенко Елена Николаевна,

проживающая по адресу: г. Одинцово,

Можайское шоссе. дом 117, кв. 145.

ОТВЕТЧИК: Борисенко Алексей Юрьевич

проживающий по адресу г. Власиха

Заозерная, д. 10 кв. 40

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

об изменении долей собственников жилого дома

В 2001 году я И ответчик поострили совместно жилой дом, расположенный по адресу: поселок Дубны. улица Сосновая, дом 76 «А». 14 марта 2003 года, на основании решения Одинцовского областного Суда Московской области № 176/03 за мной было признано право собственности на ½ долю домовладения.

12 апреля 2003 года, мной с разрешения Одинцовской городской Администрации и Органа БТИ на земельном участке были возведены следующие постройки: гараж, бетонный, 4 метра на 6 метров, веранда, площадью 7 метров на 11 метров.

В связи с чем в настоящее время моя доля составляет на ½ часть дома, как зарегистрировано в БТИ, а 2/3 доли. Добровольного соглашения об изменении долей между мной и ответчиком не достигнуто.

На основании изложенного, в соответствии со т. 245 ГК РФ

**ПРОШУ**

* 1. изменить доли домовладения, принадлежащего мне И ответчику;
  2. признать за мною право собственности на 2/3 дома, а ха ответчиком на 1/3 доли домовладения.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Правоустанавливающие документы на жилой дом (решение о предоставлении земельного участка под застройку и т.п.).

Документы, подтверждающие права сторон на доли в доме (решение суда)

1. Документы, подтверждающие, что пристройка произведена истцом с надлежащего разрешения и принята в эксплуатацию (акт приемки комиссии, копия решения о разращении на производство работ по возведению пристройки и т.п.).
2. Выкопировка из плана строения
3. Копии искового заявления
4. Банковская квитанция об уплате госпошлины

1. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве, М.: Дело, 2005, с. 30-31 [↑](#footnote-ref-1)
2. Жилищное право /учебник для студентов юридических вузов, под ред. И.А.Еремичева, П.В. Алексия, 2-е изд. перераб. и доп., М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2005., с. 18-19 [↑](#footnote-ref-2)
3. Айман Т.О. Жилищное право Российской Федерации, М.: Инфра-М, 2004, с. 131-132 [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданское право. Учебник. В 4 томах. Т.2 / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. издание 7, переработанное и дополненное. М.: Норма. 2005. С. 74-75 [↑](#footnote-ref-4)
5. Жилищное право /учебник для студентов юридических вузов, под ред. И.А.Еремичева, П.В. Алексия, 2-е изд. перераб. и доп., М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2005., с. 20-21 [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданское право. Учебник. В 4 томах. Т.2 / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой издание 7, переработанное и дополненное. М.: Норма. 2005. С. 78-79 [↑](#footnote-ref-6)
7. Жилищное законодательство / комментарий, под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина, М.: Норма, 2005, с. 117 [↑](#footnote-ref-7)
8. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве, М.: Дело, 2005, с. 35 [↑](#footnote-ref-8)
9. Айман Т.О. Жилищное право Российской Федерации, М.: Инфра-М, 2004, с. 134 [↑](#footnote-ref-9)
10. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации / учебное пособие, М.: Юристъ, 2005, с. 71-72 [↑](#footnote-ref-10)
11. Жилищное законодательство / комментарий, под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина, М.: Норма, 2005, с. 146-147 [↑](#footnote-ref-11)
12. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации / учебное пособие, М.: Юристъ, 2005, с. 74 [↑](#footnote-ref-12)
13. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищное право: пользование и собственность. Комментарии и разъяснения, изд. 2 / под ред. И.Б. Мартковича, М.: Норма, 2005, с. 203-204 [↑](#footnote-ref-13)
14. Сергеев А.П. Защита права собственности и других вещных прав (глава 23) // Гражданское право. Учебник. Часть I. Издание второе, переработанное и дополненное / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2003. С. 242-243. [↑](#footnote-ref-14)
15. Суханов Е.А., Гражданское право, Москва, Волтерс Клувер, 2005 г., с.611. [↑](#footnote-ref-15)
16. Сергеев А.П. Защита права собственности и других вещных прав (глава 23) // Гражданское право. Учебник. Часть I. Издание второе, переработанное и дополненное / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2003. С. 248-249 [↑](#footnote-ref-16)
17. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищное право: пользование и собственность. Комментарии и разъяснения, изд. 2 / под ред. И.Б. Мартковича, М.: Норма, 2005, с. 210-211 [↑](#footnote-ref-17)
18. Жилищное законодательство / комментарий, под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина, М.: Норма, 2005, с. 153-154 [↑](#footnote-ref-18)
19. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищное право: пользование и собственность. Комментарии и разъяснения, изд. 2 / под ред. И.Б. Мартковича, М.: Норма, 2005, с. 215-216 [↑](#footnote-ref-19)
20. Седугин П.И. Новое в жилищном законодательстве Российской Федерации / учебник для вузов, М.: Инфра-М-Норма, 2005, с. 183-184 [↑](#footnote-ref-20)
21. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищное право: пользование и собственность. Комментарии и разъяснения, изд. 2 / под ред. И.Б. Мартковича, М.: Норма, 2005, с. 208-209 [↑](#footnote-ref-21)
22. Седугин П.И. Новое в жилищном законодательстве Российской Федерации / учебник для вузов, М.: Инфра-М-Норма, 2005, с. 187-188 [↑](#footnote-ref-22)
23. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации / учебное пособие, М.: Юристъ, 2005, с. 79-80 [↑](#footnote-ref-23)
24. Жилищное право /учебник для студентов юридических вузов, под ред. И.А.Еремичева, П.В. Алексия, 2-е изд. перераб. и доп., М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2005., с. 102-103 [↑](#footnote-ref-24)
25. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16 апреля 2004 г. N 11-В04-10 [↑](#footnote-ref-25)
26. Айман Т.О. Жилищное право Российской Федерации, М.: Инфра-М, 2004, с. 325-326 [↑](#footnote-ref-26)
27. Жилищное право /учебник для студентов юридических вузов, под ред. И.А.Еремичева, П.В. Алексия, 2-е изд. перераб. и доп., М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2005., с. 104-105 [↑](#footnote-ref-27)
28. Айман Т.О. Жилищное право Российской Федерации, М.: Инфра-М, 2004, с. 329--331 [↑](#footnote-ref-28)
29. Жилищное право /учебник для студентов юридических вузов, под ред. И.А.Еремичева, П.В. Алексия, 2-е изд. перераб. и доп., М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2005., с. 133-134 [↑](#footnote-ref-29)
30. Айман Т.О. Жилищное право Российской Федерации, М.: Инфра-М, 2004, с. 332-333 [↑](#footnote-ref-30)
31. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 17 апреля 2002 г. N 217пв-01пр [↑](#footnote-ref-31)
32. Жилищное право /учебник для студентов юридических вузов, под ред. И.А.Еремичева, П.В. Алексия, 2-е изд. перераб. и доп., М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2005., с. 146-147 [↑](#footnote-ref-32)
33. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищное право: пользование и собственность. Комментарии и разъяснения, изд. 2 / под ред. И.Б. Мартковича, М.: Норма, 2005, с. 262-263 [↑](#footnote-ref-33)