**Право собственности на жилые помещения. Приватизация жилья**

**Введение**

Жилые помещения как объекты права собственности получили в современном Российском законодательстве особый правовой режим. Будучи недвижимостью, они, кроме того, имеют теперь строго целевое назначение. Такой подход закона обусловлен сохраняющимся недостатком жилья и его особой социальной значимостью. Последняя получила конституционное закрепление в ст. 40 Конституции РФ, провозгласившей право граждан на жилище и обязавшей органы государственной власти и местного самоуправления создавать необходимые условия для реализации этого права.

Право граждан на жилище может быть сведено к трем юридическим возможностям, хотя норма ст. 40 Конституции Российской Федерации[[1]](#footnote-1)[1] конкретно не содержит такой юридической формулы: стабильное, устойчивое, постоянное пользование жилым помещением во всех разновидностях жилищного фонда; улучшение жилищных условий в домах всех разновидностей жилищного фонда; обеспечение здоровой среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека (последнее вытекает из норм международного права).

Но такие же правовые возможности открывались и раньше. Однако дефектом уходящей в прошлое системы была закрепленная прежней Конституцией монополия государственного, муниципального и общественного жилищных фондов, созданных за годы социализма. Индивидуальному жилищному фонду и строительству отводилось в городах и поселках городского типа незначительное место. Он господствовал лишь в сельской местности. Его развитию, как и развитию жилищной кооперации - другой формы участия граждан своими средствами в строительстве жилья, Советское государство обязывалось лишь содействовать. Личная собственность граждан на жилой дом носила потребительский характер. Частная собственность была под запретом.

Действующая Конституция и принимаемое в соответствии с основным законом законодательство, отражает смену эпох в удовлетворении жилищных потребностей, переход к новой системе, которая складывается из таких конституционных основ, как отказ от монополии государства на собственность и экономическую деятельность, утверждение равенства всех форм собственности, частной собственности на жилье и землю. Государственный жилищный фонд утратил господствующее положение, возникли частная собственность граждан и юридических лиц на жилищный фонд, частные проектные и строительные организации, банки, образовался рынок жилья, земли и т. п.

Актуальность данной темы, прежде всего, подтверждает существенное обновление направления жилищной политики в Российской Федерации и смена взглядов на отношения собственности, а следовательно и оснований возникновения права собственности. Ранее в жилищном законодательстве было немало ограничений. Прежний закон - Гражданский кодекс РСФСР, регулировал отношения собственности на жилье лишь в части, касающейся индивидуальных жилых домов, устанавливая при этом довольно жесткие параметры как по размеру, так и по количеству строений, которые могли находиться в собственности одного лица или семьи. Так, у совместно проживающих супругов и их несовершеннолетних детей мог быть только один жилой дом (или часть его), принадлежащий на праве собственности одному из них или находящийся в их общей собственности. В многоквартирном доме жилищно-строительного кооператива индивидуальных застройщиков совместно проживающие супруги и их несовершеннолетние дети могли иметь только одну квартиру. Предельный размер дома (квартиры) не должен был превышать 60 м2 жилой площади.

Многие юристы, оценивая действующую нормативную базу подчеркивают, что законодательство о праве собственности на квартиру и жилой дом по сути своей представляет новейшее нормотворчество по регулированию отношений собственности на жилье в данных социально-экономических условиях.

Актуальность вызывает и детальное исследование отдельных оснований права собственности на жилые помещения. Так, например, согласно статистическим данным на начало 1998 г. на территории России было приватизировано 42% квартир. При этом вопрос целесообразности приватизации жилых помещений остается открытым[[2]](#footnote-2)[2].

**Глава 1. Право собственности на жилые помещения**

**§1. Жилые помещения как объект права собственности**

Гражданский кодекс установил, что жилые помещения предназначены для проживания граждан (абз. 1 п. 2 ст. 288 ГК РФ[[3]](#footnote-3)[3]), а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих объектов (п. 1 ст. 288 ГК РФ).

Таким образом, все без исключения жилые помещения получили строго целевое назначение, а все собственники жилищных фондов, жилых домов и отдельных жилых помещений не вправе более использовать их исключительно по своему усмотрению, с нарушением целевого назначения этих объектов. Не допускается, следовательно, сдача жилых помещений внаем под различные офисы, конторы, склады, а также их продажа для указанных целей без предварительного перевода этих помещений в категорию нежилых, то есть без изменения их целевого назначения (что, в свою очередь, требует соответствующей перерегистрации их в органах, осуществляющих учет данного вида недвижимости). Такие ограничения в реализации права собственности на недвижимость касаются всех собственников - граждан, в том числе владельцев жилых домов и приватизированных квартир, юридических лиц, включая коммерческие и общественные организации, а также государственных и муниципальных (публично-правовых) образований. В этом смысле жилье является таким же особым объектом права собственности, как и земельный участок, свободное использование которого исключительно по усмотрению собственника не допускает ни один современный правопорядок[[4]](#footnote-4)[4].

Под жилым помещением жилищное законодательство понимает не только жилые (в том числе многоквартирные) дома и коттеджи (дачи), приспособленные для постоянного проживания, но и отдельные квартиры и иные жилые помещения (например, отдельные изолированные комнаты в квартирах), зарегистрированные в этом качестве в государственных органах, осуществляющих учет такого рода недвижимости (обычно территориальные бюро технической инвентаризации - БТИ), в том числе служебные и ведомственные, а также "специализированные дома" и служащие аналогичным целям помещения - общежития, гостиницы, приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых граждан, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др. Подчеркивая указанные ограничения, п. 2 ст. 288 ГК РФ специально отмечает, что гражданин - собственник жилого дома, приватизированной квартиры или иного жилого помещения вправе использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Соответственно этому и любое отчуждение данного объекта, как и сдача его во временное пользование другим лицам, должно производиться с учетом установленного для него законом целевого назначения. Поэтому любой собственник жилого помещения вправе в соответствии с абз. 3 п. 2 ст. 288 ГК РФ сдавать его для проживания (постоянного или временного) другим гражданам на основе соответствующего договора (найма или аренды), регулируемого нормами жилищного законодательства.

Правовой режим находящейся в многоквартирном доме жилой квартиры как объекта недвижимости наряду с целевым назначением обладает еще и той особенностью, что неизбежно включает в себя и право на общее имущество дома - подвалы, чердаки, лестничные площадки и иные общие помещения, несущие конструкции дома, лифты, стояки, иное механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся как за пределами, так и внутри квартиры или иного жилого помещения, если оно обслуживает более одной квартиры или жилого помещения (п. 1 ст. 290 ГК РФ), поскольку без такого рода объектов невозможно нормальное пользование и самим жилым помещением.

Кодекс закрепляет два важных правила, касающихся правового режима перечисленного общего имущества собственников квартир в многоквартирном жилом доме. Во-первых, на это имущество устанавливается общая долевая собственность названных собственников (ст. 289 ГК РФ). Их доли в праве на такое имущество пропорциональны размеру принадлежащих им квартир (жилых помещений), а точнее, их общей площади.

Указанное право регулируется общими правилами гражданского законодательства о праве общей долевой собственности, однако с некоторыми изъятиями. Главное из них состоит в запрете собственнику квартиры или иного жилья отчуждать свою долю в праве на общее имущество жилого дома и совершать иные действия, влекущие передачу этой доли, отдельно от права собственности на жилье (п. 2 ст. 290). В этом и состоит второе важное положение, определяющее специфику правового режима объектов общей собственности собственников жилья в многоквартирном жилом доме. По сути, это означает, что соответствующая доля в праве собственности на указанное общее имущество всегда следует судьбе права собственности на жилье, будучи неразрывно с ним связанной.

Следует иметь в виду, что данные правила распространяются лишь на собственников жилья, но не на их нанимателей или арендаторов. Если, например, в муниципальном жилом доме приватизирована лишь часть квартир, отношения общей долевой собственности возникнут с участием собственников квартир, то есть граждан, приватизировавших свои квартиры, и соответствующего муниципального образования в лице его органа управления жилым фондом.

Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома и надлежащего использования общего имущества все собственники квартир должны создать товарищество (п. 1 ст. 291). Такое товарищество становится юридическим лицом - некоммерческой организацией. По своей сути оно может рассматриваться как потребительский кооператив, однако п. 2 ст. 291 ГК считает его самостоятельной разновидностью некоммерческих организаций, действующей на основании специального закона (что вполне соответствует требованиям п. 3 ст. 50). Данные организации действуют на основании Закона «О товариществах собственниках жилья».

Важной особенностью жилья как объекта права собственности граждан является наличие особых, самостоятельных прав на этот объект не только у самого собственника, но и у совместно проживающих с ним членов его семьи (ст. 292 ГК РФ).

В отличие от квартир, на жилые дома (изолированные части жилых домов) право собственности допускалось при любой социально-экономической ситуации, ограничения были только по количеству и размеру. Вместе с тем на практике возникает вопрос о праве собственников жилых домов на земельные участки, надворные постройки и другое имущество, расположенное вне строения. Как справедливо отмечается в юридической литературе, только в единстве всех своих частей, связанных общим хозяйственным назначением, располагаясь на земельном участке, жилой дом и является объектом права собственности.

В постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 27 августа 1980 г., не утратившем своего значения, указывается на то, что принадлежностью признается вещь, назначенная служить главной вещи и связанная с ней общим хозяйственным назначением. Если законом или договором не установлено иное, принадлежность следует судьбе главной вещи.

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.

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[[5]](#footnote-5)[5].

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.

Анализ норм, находящихся в других главах ГК РФ (глава 17), позволяет говорить о том, что наряду с правом собственности на жилой дом собственник всегда обладает определенными правами на земельный участок и некоторое другое имущество, обслуживающее жилой дом. При этом объем прав на земельный участок может быть различным.

В обоснование сказанного можно привести конструкцию, предложенную ГК РФ в ст. 551, где регламентируются отношения, связанные с земельным участком при продаже находящейся на нем недвижимости.

Принимая во внимание то обстоятельство, что жилое помещение относится к недвижимости, следует, что одновременно с передачей права собственности на жилой дом передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этим жилищем и необходима для его использования. При этом возможны различные варианты.

Во-первых, если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый дом, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды на соответствующий земельный участок.

Во-вторых, если продавец не является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый жилой дом, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец дома.

Вплоть до начала 90-х гг. объектами права собственности не могли выступать комнаты в квартирах, они могли быть только объектом договора найма жилого помещения. Некоторое отступление от данного правила впервые появилось с принятием законодательных актов так называемого переходного периода. Так, Законом РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР»[[6]](#footnote-6)[6] от 4 июля 1991 г. впервые было установлено исключение из общего запрета на приобретение в собственность гражданами комнат в коммунальных квартирах - «местные Советы народных депутатов, предприятия, учреждения вправе с учетом мнения коллективов принимать решения о приватизации... коммунальных квартир».

Впоследствии Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1991 г.[[7]](#footnote-7)[7] предоставил нанимателям, проживающим в коммунальной квартире, при освобождении соседних комнат, наряду с другими возможностями, возможность приобрести по договору купли-продажи освободившуюся комнату.

С принятием части второй Гражданского кодекса Российской Федерации окончательно закреплен правовой режим комнаты как самостоятельного объекта гражданского оборота, относящегося к жилым помещениям. Такое решение вряд ли можно отнести к достижениям законодательства, поскольку отдельные комнаты не могут в полной мере удовлетворить жилищно-бытовые потребности граждан. Однако законодатель не мог не отреагировать на сложившуюся социально-экономическую ситуацию в жилищной сфере. Сегодня сотни тысяч семей проживают в комнатах коммунальных квартир. Запрет на оборот комнат по существу означал бы ограничение прав граждан, в них проживающих, по сравнению с другими гражданами - пользователями других жилых помещений.

На практике имеют место случаи, юридическое обоснование которых встречает поддержку в литературе, когда при продаже комнаты применяется право преимущественной покупки собственниками других комнат данной квартиры. В обоснование приводятся доводы о том, что здесь присутствует общая собственность на кухню и другие объекты общего пользования квартиры. По нашему мнению, право преимущественной покупки в данных случаях применяться не может, так как эта ситуация сходна с положением квартир по отношению к объектам общего пользования в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 38 постановления 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» сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан, использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые, в порядке, установленном жилищным законодательством, совершенные после введения в действие Кодекса, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным ст. 168 (ст. 288 ГК РФ).

**§2. Содержание права собственности на жилые помещения**

Согласно ст.6 Основ[[8]](#footnote-8)[8] недвижимость в жилищной сфере, включая жилищный фонд, либо ее часть может находится в частной (граждан и юридических лиц), государственной, муниципальной собственности, в собственности общественных объединений, а также в коллективной собственности и переходить из одной формы собственности в другую в порядке, установленном законодательством. Собственник недвижимости в жилищной сфере либо ее части имеет право в порядке, установленном законодательством, владеть, пользоваться и распоряжаться ею, в том числе сдавать в наем, аренду, отдавать в залог в целом и по частям, продавать, видоизменять, перестраивать или сносить, совершать иные действия, если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные, иные права и свободы других граждан, а также общественные интересы. Частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам и стоимости, обеспечивается правом неприкосновенности. Что означает понятие «недвижимость»?

Понятие любого недвижимого имущества (недвижимости) дано в ст. 130 ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Понятие «недвижимость» содержит и федеральный закон от 21 .07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[9]](#footnote-9)[9]. Согласно ст. 1 указанного Закона недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим федеральным законом, — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса, многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы.

Понятие «недвижимость», данное в ст. 1 Основ, касается жилищной сферы.- Оно не противоречит указанным выше понятиям, однако, безусловно, включает только те объекты, которые имеют непосредственное отношение к обеспечению условий проживания граждан (земля, жилые и нежилые помещения, сооружения инженерной инфраструктуры и т.п.). Вообще же понятие недвижимости в жилищной сфере имеет одну отличительную особенность, которая не обязательна для объектов в других сферах народного хозяйства: все объекты в жилищной сфере действительно являются недвижимыми, т.е. они связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В других отраслях народного хозяйства к недвижимости отнесены и движимые вещи (например, воздушные и морские суда, автомобильный транспорт и др.), которые также подлежат государственной регистрации.

В ст. 6 Основ говорится о том, что недвижимость (в том числе жилищный фонд) может переходить «из одной формы собственности в другую», т.е. были сняты всякие препятствия, ограничивающие права собственников недвижимости в распоряжении принадлежащим им имуществом, что не было предусмотрено прежним законодательством.

В чем заключается содержание права собственности на жилые помещения?

Содержание права собственности на недвижимость в жилищной сфере раскрывается в ст. 6 Основ: собственник вправе совершать любые действия в отношении своего имущества, за исключением тех ограничений, которые установлены законодательством. Аналогичные нормы, касающиеся прав собственников недвижимости, в том числе жилья, содержит ст. 209 ГК РФ, которой установлено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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.

Ст. 3 Закона о приватизации также предусмотрено указанное право в отношении приватизированных жилых помещений: «граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению, вправе продавать, завещать, сдавать в аренду эти помещения, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству».

Вместе с тем, учитывая специфику такого имущества, как жилье (его назначение, права и интересы проживающих в доме других жильцов и др.), законодательством установлены ограничения. Так, согласно ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (для проживания граждан); в этой же статье записано, что размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Такой же запрет относительно использования жилых помещений содержит ст. 7 Жилищного кодекса РСФСР[[10]](#footnote-10)[10], а ст. 19 Основ не допускает продажу заселенных квартир в государственном и муниципальном фонде без согласия проживающих в них граждан.

В ч. 3 ст. 6 Основ провозглашен основной принцип, который характерен для частной формы собственности (любого имущества, находящегося в собственности физических или юридических лиц): право частной собственности не должно ограничиваться, за исключением случаев, установленных законодательством.

Реформирование отношений собственности в стране началось с принятием в 1990 г. закона СССР «О собственности в СССР» и закона РСФСР «О собственности в РСФСР», которые провозгласили принцип: количество и стоимость имущества, приобретенного гражданином или юридическим лицом в соответствии с законом или договором, не ограничиваются. Этот принцип Основами был закреплен в жилищной сфере.

До принятия этих законодательных актов наличие у граждан недвижимости строго регламентировалось. Не разрешалось иметь в собственности более одного жилого помещения (жилого дома, части жилого дома; квартиры): если в собственности гражданина или у совместно проживающих супругов и их несовершеннолетних детей окажется по основаниям, допускаемым законом, более одного дома, собственник вправе по своему выбору оставить в своей собственности любой из этих домов; другой дом должен быть собственником в течение года продан, подарен или отчужден иным способом. Нельзя было иметь в собственности одновременно жилой дома (часть дома) и квартиру в доме жилищно-строительного кооператива. Регламентировался и предельный размер жилого дома (части дома) — он не должен был превышать 60 кв. м жилой площади.

**§3. Правовая регламентация отношений собственности в жилищной сфере**

Правовая регламентация отношений собственности в жилищной сфере строится на системе законодательства представляющего собой систему законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих определенный круг общественных отношений, связанных с удовлетворением жилищной потребности граждан. В Жилищном кодексе делается ссылка на Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 г.[[11]](#footnote-11)[11] Сегодня Основы жилищного законодательства не являются правовой базой для российского жилищного законодательства. Нормы законодательных актов бывшего Союза ССР (в их числе Основы жилищного законодательства) на основании постановлений Верховного Совета Российской Федерации от 12.12.91 «О ратификации Соглашения о создании Содружества Независимых Государств» и от 03.03.93 «О некоторых вопросах применения законодательства Союза ССР на территории Российской Федерации» применяются на территории Российской Федерации постольку, поскольку они не противоречат Конституции РФ и законодательству Российской Федерации. Иначе говоря, их действие на территории Российской Федерации не утратило силу, однако в настоящее время нормы ЖК РФ по отношению к нормам Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик являются приоритетными, и в этой связи они утратили свое прежнее значение.

Согласно Конституции РФ (ст. 72) жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов российской Федерации. Поэтому следует руководствоваться как законодательными актами, принятыми федеральными органами государственной власти, так и актами, принятыми государственными органами субъектов Российской Федерации.

На федеральном уровне нормы жилищного законодательства содержат следующие акты:

1) законодательные акты Российской Федерации — законы и другие нормативные правовые акты, принятые федеральными законодательными (представительными) органами: Съездами народных депутатов РСФСР и РФ, Верховным Советом РСФСР и РФ, а также Федеральным Собранием — парламентом Российской Федерации. По форме это законы РСФСР и РФ, федеральные законы и постановления Съездов народных депутатов и Верховных Советов. Наибольшую юридическую силу имеют законы, в соответствии с которыми должны приниматься другие нормативные акты (ст. 76 Конституции РФ). В качестве примера можно назвать Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Основы, Федеральный закон от 15.06.96 «О товариществах собственников жилья»[[12]](#footnote-12)[12];

2) нормативные указы Президента Российской Федерации (ст. 90 Конституции РФ), а также утверждаемые указами положения (например, указ Президента РФ от 10.06.94 № 1180 «О жилищных кредитах» и Положение о жилищных кредитах, утвержденное этим указом). Можно отметить и указ Президента РФ от 29.03.96 № 430 «О государственной поддержке граждан в строительстве и приобретении жилья»[[13]](#footnote-13)[13], касающийся решения жилищной проблемы граждан в условиях рыночной экономики;

3) нормативные постановления Правительства Российской Федерации (ст. 115 Конституции РФ). Для примера можно указать постановление Правительства РФ от 22.06.94 № 743 «О государственной поддержке кооперативного жилищного строительства» и постановление Правительства РФ от 03.08.96 № 937 «О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья». Правительство также утверждает различные нормативные акты в виде правил или положений, содержащие нормы жилищного законодательства;

4) нормативные акты министерств, государственных комитетов, комитетов и других федеральных органов исполнительной власти, которые могут их издавать на основании законов и иных нормативных правовых актов в рамках их компетенции. Они могут носить как отраслевой, так и межотраслевой характер и содержать жилищные нормы. В качестве примера можно привести приказ министерства юстиции РФ «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения»[[14]](#footnote-14)[14].

Что касается регионального законодательства, то жилищные нормы могут содержать конституции республик и их законодательство, а в краях, областях, городах федерального значения, автономной области и автономных округах — уставы этих субъектов РФ и их законодательство. Акты могут издаваться законодательными (представительными) органами субъектов РФ и органами исполнительной власти. Зачастую они регулируют вопросы, касающиеся содержания жилых домов и их ремонта, оплаты жилья и коммунальных услуг, установления порядка учета нуждающихся в жилье граждан и др. При этом законы и иные правовые акты субъектов Российской Федерации не должны противоречить федеральным законам.

Среди нормативных актов Республики Татарстан регулирующих жилищные правоотношения, в качестве примера, можно выделить:

- законы РТ:

· Закон РТ N 1936-XII "О приватизации жилищного фонда в Республике Татарстан", 15.07.93.[[15]](#footnote-15)[15]

- указы президента РТ:

· Указ Президента РТ "О мерах по развитию жилищного строительства в Республике Татарстан"[[16]](#footnote-16)[16]

- постановления Кабинета министров РТ:

· Постановление КМ РТ от 25 сентября 1999 г. №635 "О предоставлении гражданам кредитов на строительство или приобретение жилья из средств государственных ресурсов"[[17]](#footnote-17)[17];

· Постановление КМ РТ от 25 марта 1999 г. N 165 "О создании товариществ собственников жилья в Республике Татарстан"[[18]](#footnote-18)[18];

По вопросам, касающимся жилищной сферы, правовые акты принимаются и органами местного самоуправления, в том числе в случае наделения законом этих органов государственными полномочиями (ст. 132 Конституции РФ; ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.08.95). Так например, в качестве примера, можно выделить нормативные акты главы администрации г. Казани:

· Постановление Главы администрации г.Казани от 18 октября 1999 г. №2159 «О предоставлении гражданам кредитов на строительство или приобретение жилья из средств государственных ресурсов»;

· Постановление Главы администрации г.Казани от 17 мая 1999 г. №967 «О постановлении Кабинета Министров Республики Татарстан от 25.03.99 г. №165 "О создании товариществ собственников жилья в Республике Татарстан».

Нормы жилищного законодательства могут содержать издаваемые в организациях акты, которые имеют локальный характер и касаются работников и членов их семей. Они, как правило, содержатся в коллективных договорах, заключаемых в организациях.

Продолжают действовать многие нормативные акты государственных органов бывшего Союза ССР, нормы которых применяются до принятия соответствующих законодательных актов Российской Федерации в части, не противоречащей Конституции РФ и законодательству РФ.

Одновременно нужно подчеркнуть, что нормы, содержащиеся в жилищном законодательстве, должны соответствовать ГК РФ (см. п. 2 ст. 3). Кроме того, ЖК РФ, принятый до перехода страны к рыночной экономике, равно как и другие акты жилищного законодательства, должны применяться и в соответствии с Основами, которые определяют новые подходы в реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в условиях рыночных отношений. Однако и положения Основ в случаях несоответствия их новому ГК РФ применяться не должны.

Какие наиболее значимые законы жилищного законодательства применительно к рассмотрению права собственности на жилые помещения?

Жилищный кодекс РСФСР, несмотря на то, что многие его положения устарели и входят в противоречие с Конституцией РФ, ГК РФ и Основами, является одним из основных актов жилищного законодательства. Жилищный кодекс РСФСР состоит из семи разделов:

раздел I «Общие положения»;

раздел II «Управление жилищным фондом»;

раздел III «Обеспечение граждан жилыми помещениями. Пользование жилыми помещениями»;

раздел IV «Обеспечение сохранности жилищного фонда, его эксплуатация и ремонт»;

раздел V «Ответственность за нарушение жилищного законодательства»;

раздел VI «Порядок разрешения жилищных споров»;

раздел VII «Заключительные положения».

В ЖК РФ по сравнению с другими законами наиболее полно урегулированы вопросы, касающиеся предоставления жилых помещений и пользования ими.

Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Законом о приватизации установлены основные принципы и условия осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда на территории Российской Федерации, а также определен порядок обслуживания и ремонта приватизированного жилья.

Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» — качественно новый этап в формировании правовой базы урегулирования жилищных отношений. Основы содержат важнейшие положения о новых подходах в решении жилищной проблемы, а также регулируют вопросы собственности и недвижимости в жилищной сфере. Они вышли за пределы вопросов, касающихся предоставления и использования жилищного фонда; не только заложили общие направления применительно к жилищным отношениям, но и указали направления развития отношений собственности и земельных отношений. Кроме того, Основы содержат нормы прямого действия, касающиеся жилищной сферы.

Основы состоят из четырех разделов:

раздел I «Общие положения»;

раздел II «Собственность в жилищной сфере»;

раздел III «Обеспечение граждан жилищем, пользование жилищным фондом, социальные гарантии в жилищной сфере»;

раздел IV «Регулирование земельных отношений, строительства, содержания и ремонта жилья. Налогово-кредитная поддержка жилищной реформы».

Основы являются приоритетным актом по отношению к другим актам жилищного законодательства. Это вытекает из постановления Верховного Совета РФ от 24.12.92 «О введении в действие Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», п. 2 которого установлено, что впредь до приведения законодательных актов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в соответствие с Основами они применяются лишь в части, не противоречащей указанному Основам.

Касаясь перспектив совершенствования жилищного законодательства, необходимо отметить, что его коренное обновление увязывается с принятием нового Жилищного кодекса РФ. Конечно, законодательство не стоит на месте — принят ряд федеральных законов, которые предусматривают урегулирование жилищных отношений в новых условиях; в их числе: федеральный закон от 15.06.96 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», федеральный закон от 16.07.98 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Земельный кодекс РФ и др.

Вместе с тем задержка в принятии нового Жилищного кодекса РФ — серьезный пробел в урегулировании жилищных отношений, и сложившаяся ситуация порождает путаницу в применении норм жилищного законодательства, поскольку другие акты не могут заменить базового жилищного закона, которым по своему положению должен быть Жилищный кодекс РФ в системе правовых актов жилищного законодательства.

Задержка в принятии указанного Кодекса имеет и другую негативную сторону; в условии отсутствия нового федерального закона субъекты РФ предпринимают самостоятельные действия, которые зачастую не увязываются с федеральным законодательством.

**Глава 2. Приватизация жилых помещений – одно из центральных основания возникновения права собственности на жилье**

**§1. Основания возникновения права собственности на жилые помещения**

Федеральный закон «Об основах федеральной жилищной политики» (ст. 19 приобретение гражданами жилья в частную собственность) закрепляет:

Граждане имеют право на приобретение жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости путем:

1) приватизации в установленном порядке занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, в том числе находящихся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственном жилищном фонде);

2) жилищного строительства, в том числе жилищного строительства товариществами индивидуальных застройщиков;

3) участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, кондоминиумах;

4) купли-продажи жилья, в том числе через биржи, аукционы;

5) приобретения в порядке наследования и по другим законным основаниям.

Итак, право собственности на жилище может возникнуть как на возмездном, так и на безвозмездном основании.

Безвозмездно жилье может быть приобретено в результате приватизации, получения в дар или вступления в наследство.

Возмездное, то есть за плату, приобретение жилья в собственность осуществляется в основном посредством гражданско-правовых сделок на рынке жилья. Так, право собственности на жилье возникает на основании договора купли-продажи, мены, наследования или другой сделки об отчуждении этого имущества. Член жилищно-строительного или жилищного кооператива, который полностью вносит свой пай, также приобретает право собственности на это имущество.

**§2. Приватизация жилых помещений**

В соответствии со ст.2 Закона РФ от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" граждане, занимающие жилые помещения (квартиры) в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору найма или аренды, вправе приобрести эти помещения в свою собственность. Согласно редакции данной статьи от 20 июля 1994 г. жилые помещения передаются им в общую собственность (совместную или долевую) или в собственность одного из них.

Приватизация – один из самых недорогих и простых способов приобретения права собственности на жилое помещение - приватизация. Приватизация жилья - это бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилых фондах. При переходе государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности, либо при их ликвидации, за гражданами, проживающими в домах таких предприятий, сохраняются все жилищные права, в том числе, и право на бесплатную приватизацию жилья. Гражданину не может быть отказано в приватизации жилого помещения в домах этих предприятий и учреждений и в том случае, если изменение формы собственности или ликвидация предприятий и учреждений имели место до вступления в силу статьи 18 Закона РФ от 23 декабря 1993 года " О приватизации жилищного фонда в РФ ".

Не подлежат приватизации: жилые помещения в общежитиях, жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в коммунальных квартирах, в домах закрытых военных городков, служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, а также жилые помещения в специализированных домах.

Аварийными являются дома, имеющие повреждения несущих конструкций, не отвечающие установленным техническим, строительным санитарно-гигиеническим требованиям, противопожарным нормам.

При приватизации жилого помещения каждый из совершеннолетних членов семьи по своему усмотрению может либо стать участником общей собственности на жилое помещение, либо отказаться от такого участия, выразив свое согласие на его приватизацию остальными или одним из них. Несовершеннолетние же члены семьи, как проживающие в квартире на момент приватизации и имеющие право пользования ее жилплощадью, так и не проживающие в ней, но не утратившие прав на жилую площадь, в соответствии со ст.7 Закона о приватизации жилья при приватизации квартиры теперь уже подлежат обязательному включению в число ее сособственников.

Согласно п.3 Примерного положения о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации (утверждено решением коллегии Комитета Российской Федерации по муниципальному хозяйству N 4 от 18 ноября 1993 г.[[19]](#footnote-19)[19]) отказ от включения несовершеннолетних в число сособственников приватизируемой квартиры может быть осуществлен их родителями и усыновителями, а также опекунами и попечителями только при наличии на это разрешения органов опеки и попечительства. Данное требование вытекает из п.2 ст.37 ГК РФ, согласно которому опекун несовершеннолетнего не вправе самостоятельно совершать, а попечитель давать согласие на совершение сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав.

Что касается отказа от участия в общей собственности на приватизируемое жилое помещение совершеннолетних членов семьи, то мотивы их отказа могут быть разными (намерение бесплатно приобрести в собственность в порядке приватизации другое впоследствии полученное жилое помещение, уступка своего права на участие в общей собственности взамен приобретения им другого отдельного жилья или иная договоренность об условиях такого отказа и т.д.). Но и эти члены семьи в случаях, когда при отказе от участия в общей собственности они были введены в заблуждение или не способны были понимать значения своих действий, а также когда собственником (собственниками) приватизированного жилья впоследствии была нарушена договоренность об условиях их отказа, вправе оспорить сделку приватизации жилого помещения в судебном порядке (см. п.13 постановления Пленума Верховного Суда РФ "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"[[20]](#footnote-20)[20]).

Названные положения об основаниях и условиях возникновения права общей собственности на приватизируемое жилое помещение противоречат некоторым особенностям в приватизации жилья, имевшим место на том или ином этапе его осуществления. Так, в ст.12 Закона о приватизации жилищного фонда (в редакции от 4 июля 1991 г.) предусматривалось, что при переходе жилого помещения в порядке приватизации в собственность проживающих в нем членов семьи бесплатно им подлежит передаче общая (жилая) площадь с учетом состава семьи в пределах нормативов, определяемых на региональном уровне на одного человека, но не менее размеров, установленных в самом Законе о приватизации жилья. Другая же статья Закона (ст.11) содержит правило, устанавливающее, что право на бесплатную приватизацию каждым из членов семьи может быть реализовано только один раз. Право же на бесплатное приобретение в собственность в порядке приватизации другого впоследствии полученного жилья сохраняется за ними тогда, когда они не участвовали в приватизации жилого помещения и выразили свое согласие на приобретение занимаемого ими жилья в собственность остальными членами семьи или одним из них (п.3 Положения о бесплатной приватизации).

В связи с этим возникает вопрос: как же быть применительно к ситуациям, когда некоторые члены семьи не приняли участие в приватизации, выразив свое согласие на приватизацию жилого помещения другими членами семьи, а жилая площадь при этом соответственно бесплатно была передана и с учетом их доли тоже. Подобное положение еще как-то можно объяснить в отношении тех членов семьи, которые не являются супругом (супругой) приобретателя жилого помещения или одного из участников общей собственности. Поскольку эти члены семьи сами выразили согласие на приватизацию жилого помещения без их участия, то за ними соответственно тут не может возникнуть и право общей собственности на него.

Все складывается несколько иначе, если дело касается супругов. Возникновение права собственности на приватизируемое помещение за одним из них здесь будет противоречить общегражданским нормам института общей собственности супругов (ст.256 ГК РФ), в соответствии с которыми на имущество, приобретенное супругами во время брака, возникает их право общей совместной собственности, независимо от того, кем из них и на чье имя оно приобретено, если приобреталось имущество на общие средства супругов и ими при этом не определен иной его правовой режим. Тогда выходит, если квартира приватизирована одним из супругов с согласия второго и других проживающих в квартире совершеннолетних членов семьи с учетом жилой площади, полагавшейся безвозмездной передаче на весь состав семьи, то по идее и в этом случае должно возникнуть право общей совместной собственности супругов на квартиру, так как каждым из членов семьи в данном случае уже реализовывается свое право на бесплатную приватизацию жилой площади только один раз.

Нисколько не убеждает здесь и обоснование противоположной позиции по данному вопросу тем, что "в данном случае имеет место безвозмездная передача имущества, т.е. дарение" согласно ст.256 ГК РСФСР[[21]](#footnote-21)[21]. Отметим, что с 1 марта 1996 г. в этой части действует ст.572 ГК РФ, и именно поэтому на имущество, приобретенное одним из супругов в дар во время брака, согласно ст.256 ГК РФ 1994 г. не возникает право их общей совместной собственности. Но поскольку в рассматриваемом случае жилая площадь при приватизации квартиры бесплатно передается всем проживающим в квартире членам семьи, то и правоотношения собственности соответственно должны возникнуть с каждым из них. Помимо этого, только по наличию сходства в одном признаке - безвозмездном характере передачи имущества, в этих случаях все же не следует проводить подобные аналогии, так как в отличие от договоров дарения сделки по приватизации жилья являются правоотношениями, направленными на преобразование отношений жилищного найма в государственном и муниципальном жилищном фонде в правоотношения собственности его пользователей, в чем и заключается их основное своеобразие.

Правоотношения по приватизации жилья отделяют от правоотношений дарения, хотя у них имеются и некоторые общие признаки, ряд отличий, связанных главным образом с особенностями преобразования отношений собственности в государственном и муниципальном секторе жилья - с существенными изменениями в результате этих преобразований правового режима жилой площади (объекта этих отношений), статуса органов, уполномоченных управлять жилищным фондом, и правового положения проживающих на жилой площади лиц (их субъектов) и т.д. Иначе говоря, их назначение в гражданско-правовом регулировании значительно отличается от того, которое придается в этом плане отношениям дарения. Это своеобразие правовой природы правоотношений по приватизации жилья и выделяет их среди других гражданско-правовых отношений.

Представляется правильным мнение, что если в приватизируемом жилом помещении кроме нанимателя проживают и другие члены его семьи, то и они все становятся сособственниками помещения, а собственность на занимаемое ими жилое помещение в результате приватизации становится общей[[22]](#footnote-22)[22].

Подобные рассматриваемым ситуации возникают в случае приватизации квартир с частичной оплатой их стоимости. При приобретении жилых помещений с оплатой их полной стоимости в соответствии с Положением о продаже гражданам квартир в личную собственность и оплате расходов на их содержание и ремонт, действовавшим до принятия Закона от 4 июля 1991 г. о приватизации жилья (да и в случаях приобретения жилья за полную плату в соответствии с самим Законом о приватизации жилья при повторной приватизации), вопрос о приобретении права общей собственности проживавшими с приобретателем помещения членами семьи мог быть решен однозначно только в отношении супругов при условии выплаты их общих средств на приобретение жилья. В случаях же приобретения жилья с частичной оплатой положение как тех, так и других остается неясным. Относительно супругов и здесь тоже следовало бы исходить из той же позиции, что и в предыдущем случае. Что касается остальных членов семьи, то как в этом, так и во всех остальных случаях приватизации жилья (кроме несовершеннолетних, для которых законом все же сделано исключение), вопрос о возникновении за ними права общей собственности на занимаемые ими жилые помещения пока остается без какой либо регламентации законодательством на общероссийском уровне, хотя в некоторых регионах и предпринимались попытки такого регулирования.

Поэтому и имело бы смысл предусмотреть в законодательстве возникновение при приватизации жилья права общей собственности на занимаемые помещения за всеми проживающими в них членами семьи с тем, чтобы сохранить их равные права на жилую площадь и после ее приватизации[[23]](#footnote-23)[23]. Дальнейшее регулирование права собственности в таком случае осуществлялось бы по нормам гражданского законодательства.

**Заключение**

Во-первых, право собственности в действующем законодательстве рассматривается как право владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Владение означает реальное обладание жильем. В результате пользования жильем собственник извлекает для себя пользу, выгоду, доходы. Вместе с тем законодательством установлено, что жилые помещения могут быть использованы только для проживания граждан. Размещение в жилых помещениях мастерских или офисов не допускается. Под распоряжением понимается право собственника юридически определить судьбу жилья - продать, обменять, подарить и т. п.

Передача собственником любого из трех или всех названных правомочий другому лицу не лишает его права собственности на жилое помещение до момента государственной регистрации перехода этого права к другому лицу.

Таким образом, право собственности представляет собой наиболее широкое по содержанию право, которое дает возможность его обладателю - собственнику (и только ему) осуществлять полное "хозяйственное господство" над принадлежащим ему имуществом.

Во-вторых, современное право провозгласило принцип, в соответствии с которым, граждане имеют право на приобретение жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости путем:

1) приватизации в установленном порядке занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, в том числе находящихся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственном жилищном фонде);

2) жилищного строительства, в том числе жилищного строительства товариществами индивидуальных застройщиков;

3) участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, кондоминиумах;

4) купли-продажи жилья, в том числе через биржи, аукционы;

5) приобретения в порядке наследования;

6) мены жилья;

1) дарения жилых помещений;

2) рентный договор.

В-третьих, переход и возникновение права собственности на жилые помещения подлежит государственной регистрации и подтверждается правоустанавливающими документами. Право собственности охраняется законом.

В четвертых, право собственности бессрочно. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В-пятых, говоря о законодательстве о жилье, нужно подчеркнуть, что законодательство не стоит на месте — принят ряд федеральных законов, которые предусматривают урегулирование жилищных отношений в новых условиях; в их числе: федеральный закон от 15.06.96 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», федеральный закон от 16.07.98 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ (часть третья) и др. Однако, касаясь перспектив совершенствования жилищного законодательства, необходимо отметить, что его коренное обновление увязывается с принятием нового Жилищного кодекса РФ. Задержка в принятии указанного Кодекса имеет и другую негативную сторону: в условии отсутствия нового федерального закона субъекты РФ предпринимают самостоятельные действия, которые зачастую не увязываются с федеральным законодательством.

**Список литературы**

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации // Российская газета, 25 декабря 1993г.

2. Гражданский кодекс РФ. Часть 1 и 2. – М. Инфра-норма, 2000 г.

3. Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1983 г., N 26, ст. 883.

4. Гражданский процессуальный кодекс РСФСР – М. Инфра-норма, 2000.

5. Градостроительный кодекс РФ от 7 мая 1998 г. N 73-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 11 мая 1998 г., N 19, ст. 2069.

6. Кодекс РСФСР об административных правонарушениях от 20 июня 1984 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР, 5 июля 1984 г., N 27, ст. 909.

7. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья // Российская газета 26 ноября, 2001.

8. Федеральный закон от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" Собрание законодательства Российской Федерации, 20 ноября 1995 г., №47, ст. 4473.

9. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик от 24 июня 1981 г. N 5150-Х // Ведомости Верховного Совета СССР от 1 июля 1981 г., N 26, ст. 834.

10. Закон РФ от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 21 января 1993 г., N 3, ст. 99.

11. Федеральный закон от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" // Собрание законодательства Российской Федерации, 17 июня 1996 г., N 25, ст. 2963.

12. Закон РСФСР от 4 июля 1991 г. №1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 11 июля 1991 г., N 28, ст. 959.

13. Закон РТ №1936-XII "О приватизации жилищного фонда в Республике Татарстан", 15.07.93. // Советская Татария, №157-158, 7 августа 1993 г.

14. Постановление КМ РТ от 25 марта 1999 г. N 165 "О создании товариществ собственников жилья в Республике Татарстан" // Нормативные акты Республики Татарстан, №4, апрель 1999 г.

15. Приказ министерства юстиции РФ «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения» // Российская газета, 22 августа 2001 г., №162.

16. Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 21 от 13 ноября 1997 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1998. N 1. С.81

Специальная литература:

1. Богданова Н.Д. Совершение нотариальных действий с квартирами, принадлежащими гражданам на праве собственности // Правоведение, 1994, №4.

2. Вышкина С.В. Защита прав несовершеннолетних при приватизации жилья // Законодательство, 1998, №3.

3. Завьялов А., Коновалов В. Государственная регистрация прав на недвижимость // Российская юстиция, 1998, №6.

4. Исрафилов И. Возникновение права общей собственности при приватизации квартиры // Российская юстиция, 1996, №8.

5. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями – М. Статут, 2001.

6. Макаров Г. Правовые способы защиты граждан от посягательств на их права при совершении жилищных сделок // Хозяйство и право, 1997, №№4-5.

7. Потяркин Д. Подлежат ли государственной регистрации договоры социального найма жилья? // Российская юстиция, №3, март 2000 г.

8. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право, 1998, №7, 8.

9. Титов А.А. Новые способы получения жилья – М. Юрайт, 2000.

10. Фаршатов И. Дела об утрате права на жилое помещение // Российская юстиция, 1997, №8.

1. [1] Конституция Российской Федерации // Российская газета, 25 декабря 1993 г. [↑](#footnote-ref-1)
2. [2] Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями – М. Статут, 2001. – с.3. [↑](#footnote-ref-2)
3. [3] Гражданский кодекс РФ. Часть 1 и 2. – М. Инфра-норма, 2000 г. [↑](#footnote-ref-3)
4. [4] Макаров Г. Право собственности на квартиру и жилой дом // Хозяйство и право, 1998, №№5, 6. – с.76. [↑](#footnote-ref-4)
5. [5] См.: Судебная практика по жилищным спорам. Сборник постановлений, решений и определений федеральных судов. М.: Издательская группа «Норма-Инфра-М», 1999. С. 206-207. [↑](#footnote-ref-5)
6. [6] Закон РСФСР от 4 июля 1991 г. №1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 11 июля 1991 г., N 28, ст. 959. [↑](#footnote-ref-6)
7. [7] Закон РФ от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 21 января 1993 г., N 3, ст. 99. [↑](#footnote-ref-7)
8. [8] Здесь и далее под «Основами» следует понимать Закон РФ от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики". [↑](#footnote-ref-8)
9. [9] Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства Российской Федерации, 28 июля 1997 г. №30, ст. 3594.

   [↑](#footnote-ref-9)
10. [10] Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1983 г., N 26, ст. 883. [↑](#footnote-ref-10)
11. [11] Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик от 24 июня 1981 г. N 5150-Х // Ведомости Верховного Совета СССР от 1 июля 1981 г., N 26, ст. 834. [↑](#footnote-ref-11)
12. [12] Федеральный закон от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" // Собрание законодательства Российской Федерации, 17 июня 1996 г., N 25, ст. 2963. [↑](#footnote-ref-12)
13. [13] Указ Президента РФ от 29 марта 1996 г. N 430 "О государственной поддержке граждан в строительстве и приобретении жилья" // Собрание законодательства Российской Федерации, 1 апреля 1996 г. [↑](#footnote-ref-13)
14. [14] Приказ министерства юстиции РФ «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения» // Российская газета, 22 августа 2001 г., №162. [↑](#footnote-ref-14)
15. [15] Закон РТ №1936-XII "О приватизации жилищного фонда в Республике Татарстан", 15.07.93. // Советская Татария, №157-158, 7 августа 1993 г. [↑](#footnote-ref-15)
16. [16] Указ Президента РТ N УП-213 "О мерах по развитию жилищного строительства в Республике Татарстан", 30.03.95. // Республика Татарстан, №70, 4 апреля 1995 года [↑](#footnote-ref-16)
17. [17] Постановление КМ РТ от 25 сентября 1999 г. N 635 "О предоставлении гражданам кредитов на строительство или приобретение жилья из средств государственных ресурсов" // Нормативные акты Республики Татарстан, №10, октябрь 1999 г. [↑](#footnote-ref-17)
18. [18] Постановление КМ РТ от 25 марта 1999 г. N 165 "О создании товариществ собственников жилья в Республике Татарстан" // Нормативные акты Республики Татарстан, №4, апрель 1999 г. [↑](#footnote-ref-18)
19. [19] Экономика и жизнь, №6, 1994 г. [↑](#footnote-ref-19)
20. [20] Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 1993. №11. С.23 [↑](#footnote-ref-20)
21. [21] Богданова Н.Д. Совершение нотариальных действий с квартирами, принадлежащими гражданам на праве собственности // Правоведение, 1994, №4 - С.99. [↑](#footnote-ref-21)
22. [22] Исрафилов И. Возникновение права общей собственности при приватизации квартиры // Российская юстиция, 1996, №8. [↑](#footnote-ref-22)
23. [23] Защита прав несовершеннолетних при приватизации жилья // Законодательство, 1998, №3. – с.39. [↑](#footnote-ref-23)