**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

**1. ПОНЯТИЕ СОСТАВ И ПРАВОВЫЕ**

**ОСНОВЫ РЕЖИМА КОНДОМИНИУМА**

1.1. Понятие и состав кондоминиума ………………………..5

1.2. Гражданско-правовой режим кондоминиума …………13

**2. ФОРМИРОВАНИЕ И ЛЕГИМИТАЦИЯ КОНДОМИНИУМА**

2.1. Создание кондоминиума собственниками жилых помещений многоквартирных жилых домов ……………….22

2.2 Регулирование земельных отношений при создании кондоминиумов ……………………………………………………30

2.3. Строительство жилых домов с условием последующего формирования кондоминиума ………………………………….40

2.4. Государственная регистрация кондоминиумов ………45

**3. УПРАВЛЕНИЕ КОНДОМИНИУМОМ**

3.1 Понятие, способы и формы управления

кондоминиумом ……………………………………………..50

3.2. Характеристика отдельных способов управления кондоминиумом ……………………………………………..55

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ** …………………………………………………..61

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ** ……………………………………………………64

**ВВЕДЕНИЕ**

В последние десятилетия решение проблематики жилищно-коммунальной сферы является одной из самых актуальных задач, стоящих перед государством и гражданами в целом. С одной стороны, государство не справляется со своими обязанностями, потому что взяло на себя слишком много обязательств, которые оказались ему не по силам. С другой, чтобы быстрее наступило время стабильного экономического роста, многое в стране придется изменить, в том числе и жилищно-коммунальную сферу, а это требует создания соответствующей правовой, нормативно-методической и функционально

управленческой базы.

Появление нового объекта права – кондоминиум, как и нового субъекта права - товарищества собственников жилья, вызвано не в последнюю очередь широко развернувшейся кампанией по приватизации жилого фонда. Будучи объединением собственников, товарищества и кондоминиумы смогли появиться на свет лишь при разрушении монополии государственной собственности вообще и на жилые помещения в частности. Сейчас в России идет процесс создания товариществ собственников жилья и регистрации кондоминиумов. Идет этот процесс непросто, много проблем с формированием

кондоминиума и проведением границы

территории, которая должна принадлежать кондоминиуму, не отрегулированы и вопросы передачи собственникам жилья нежилых помещений, регистрации кондоминиумов и товариществ собственников жилья. Тем не менее, это - самый реальный путь стать хозяевами своего дома и добиться высокого уровня его обслуживания

и предоставления коммунальных услуг в полном объеме.

С учетом этого, в дипломной работе была предпринята попытка анализа правового механизма регулирования кондоминиума, специфики его применения, а также изучения мнений ученых и практиков и определения путей совершенствования российского законодательства в этой области. Актуальность разработки данной проблемы в современный период определяется рядом факторов социально-экономического, нормативно-правового

и теоретического порядка. Здесь следует, прежде всего, указать на несовершенство нормативно-правовой базы регулирующей данные процессы. Часто законодательные акты вступают в противоречие друг с другом, многие организационные системы и технологии не регулируются единой правовой базой и оказываются под действием одновременно и общегосударственного законодательства, регионального и местного. С учетом отмеченных выше обстоятельств и был осуществлен выбор темы дипломной работы.

Объектом настоящего дипломного исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с формированием и регистрацией кондоминиума, а также в процессе управления кондоминиумом.

Предметом изучения дипломного проекта выступают нормативно - правовые предписания гражданского права,

и возникающие в связи с этим соответствующие правоотношения.

Теоретической основой изучения указанных правовых явлений выступают исследования на этот счет правоведов, а также ученых других общественных наук

Цель исследования состоит в анализе действующего в рассматриваемой области гражданского законодательства, определении эффективности его функционирования, и выработке рекомендаций по его применению и дальнейшему совершенствованию.

Структура работы обусловлена  предметом и  целью исследования, она  состоит из введения, трех глав и заключения.

Во введении обосновывается актуальность,

определяется объект, предмет  и цель исследования.

Первая глава дипломной работы носит теоретический характер, в ней определены понятие, состав и гражданско

правовой режим кондоминиума.

Во второй главе дипломной работы рассмотрены проблемы создания и регистрации кондоминиума.

Третья глава посвящена управлению кондоминиумом.

В заключении подводятся итоги исследования, формируются выводы и предложения

по совершенствованию действующего в этой области гражданского законодательства.

**1. ПОНЯТИЕ СОСТАВ И ПРАВОВЫЕ**

**ОСНОВЫ РЕЖИМА КОНДОМИНИУМА**

**1.1. Понятие и состав кондоминиума**

Понятие condominium известно в юридической практике со времен Древнего Рима и означает совместное владение чем-либо, оно не относится к конкретному предмету или объекту, а представляет собой юридическое понятие, т.е. право общей собственности или сособственности. В своем развитии понятие совместного владения жильем прошло несколько исторических этапов.

Первый из них связывается с возникновением идеи кондоминиумов во времена Римской империи, когда более

2 000 лет назад римский сенат принял закон о кондоминиуме, разрешавший гражданам Рима владеть отдельной жилой единицей в многонаселенных строениях.

Второй этап относится к Средневековью и возрождению идеи кондоминиума в Западной Европе. Это было вызвано необходимостью защиты городов от нападений. Город окружался защитными стенами, что ограничивало пространство для размещения жилищ и привело к необходимости строительства жилья на несколько семей. Правоотношения между такими семьями строились на основе совместного владения общим имуществом в доме.

Третий, современный этап относится к началу ХХ в. и характеризуется широким распространением кондоминиумов в Европе и проникновением этой концепции на Американский континент, где первой кондоминиумы в практику внедрила Бразилия. В США правовой статус кондоминиумов определен законодательными актами, первый из которых был принят в 1962 г. К 1968 г. правовое поле для деятельности кондоминиумов распространилось на все штаты.

Широко распространенная за рубежом модель совместного владения жильем - кондоминиума - привнесена в российскую практику в несколько измененном виде[[1]](#footnote-1).

Однако в российском законодательстве понятие "кондоминиум" имеет несколько иное, отличное от принятого за рубежом, содержание. Кондоминиумом именуется комплекс недвижимого имущества - жилое здание и участок, на котором оно расположено. При этом отличие кондоминиума от других объектов жилой недвижимости заключается в правовом режиме его использования, предусматривающем частную, государственную или муниципальную собственность на отдельные помещения (жилые и нежилые) и общую долевую собственность на дом и участок.

В России процесс создания кондоминиумов начался в 1993 г. и явился закономерным продолжением политики приватизации жилья и реформирования жилищной сферы. В результате приватизации в настоящее время значительная часть многоквартирных домов в городах представляет собой де-факто кондоминиум, потому что при приватизации хотя бы одной квартиры в доме возникает несколько собственников на дом в целом (как минимум - два: частное лицо и муниципалитет). Существование кондоминиума де-юре возникает с момента его государственной регистрации.

Итак, кондоминиум (condominium, от латинского con - вместе, заодно и dominium - владение, власть) в современном российском гражданском праве - это «Объединение собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере (домовладельцев), в границах которого каждому из них на праве частной, государственной, муниципальной или иной формы собственности принадлежат в жилых домах жилые (квартиры, комнаты) и (или) нежилые помещения, включая пристроенные, а также другое недвижимое имущество, непосредственно связанное с жилым домом, являющееся общей собственностью домовладельцев и следующее судьбе права домовладельца на жилое и (или) нежилое помещение»[[2]](#footnote-2).

В новейшей истории российского права определение кондоминиума было сформулировано в Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики», а примерно год спустя воспроизведено с некоторыми изменениями во Временном Положении о кондоминиуме. Оба документа относили его к числу субъектов гражданского права. Кардинально иную позицию заняли разработчики Федерального закона «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ, который отнес кондоминиум к объектам гражданского права.

Согласно статье 1 Закона о товариществе собственников жилья кондоминиумом признается единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное в нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения) находятся в частной или публичной собственности конкретного круга владельцев, а остальные части (имущество) – в их общей долевой собственности.

Популярность кондоминиумов за рубежом, как отмечает Н. Васильева, обусловлена следующими причинами:

доступность по цене по сравнению с другими видами жилой собственности;

владение жильем, сопряженное с меньшей степенью личной ответственности за содержание дома;

расположение в районах с более легким доступом к центрам деловой и культурной активности в городах;

возможность быстрой реакции на меняющиеся запросы потребителей и организации целого ряда дополнительных жилищных и бытовых услуг по приемлемым ценам;

отсутствие зависимости от владельца жилья и постоянного роста арендной платы.

Состав жильцов кондоминиума обычно формируется из числа лиц со схожим образом жизни и социальным положением, что позволяет легче и быстрее достичь консенсуса в вопросах управления кондоминиумом. К примеру, обычно не поселяются под одной крышей молодые люди и пенсионеры, семьи и одинокие люди и т.д.[[3]](#footnote-3).

Основанием для создания кондоминиумов в нашей стране могут являться:

- приватизация жилищного фонда в многоквартирных домах;

- реорганизация жилищно-строительных и жилищных кооперативов;

- создание кондоминиума в строящемся жилом доме будущими домовладельцами;

- объединения домовладельцев в жилых массивах малоэтажной постройки (земли с разрешенным использованием под индивидуальную застройку).

В этих случаях частные собственники отдельных квартир должны совместно эксплуатировать поступившее в их общую собственность имущество: лифты, чердаки, подвалы, подсобные помещения, лестничные клетки и лестницы, крыши домов, электрическое, водяное, сантехническое, инженерное и другое имущество. И еще, что очень важно, придомовую территорию – земельный участок (или его части). Все это имущество не просто должно находится в общей собственности домовладельцев, а должно содержаться в надлежащем порядке, вовремя обслуживаться и ремонтироваться.

Кондоминиум, являясь объектом гражданского оборота, не может рассматриваться в отрыве от своих владельцев – субъектов права. То есть существует не как имущественный комплекс сам по себе, а, прежде всего, связан со своими владельцами, конкретными субъектами, имеющие реальные права на него. Иначе говоря, кондоминиум существует не сам себе, а в тесной связи с теми собственниками, по инициативе которых он был создан.

Следует отметить, что до недавнего времени понятие товарищества собственников жилья отождествлялось с понятием кондоминиума. В частности, в жилищном законодательстве России действовавшем в начале девяностых годов предусматривалось понятие жилищного фонда в коллективной собственности: фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов частной, государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений. Такая классификация жилищного фонда не соответствовала новому гражданскому законодательству.

Возникшее смешение данных понятий в определениях была скорректирована Указом Президента Российской Федерации от 23 декабря 1993 г. N 2275, которым было утверждено «Временное положение о кондоминиуме»[[4]](#footnote-4).В нем давалось понятие «кондоминиума» как объединения собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере.

Одновременно с этим, отдельно закреплялось и понятие «товарищества» домовладельцев, т.е. собственников помещений. Таким образом, понятия «товарищество» и «кондоминиум» были разграничены.

И все же Указ не мог надолго заменить законодательной нормы, призванной дать однозначное толкование термину «кондоминиум». Наконец, 21 апреля 1997 года был принят Федеральный закон «О товариществах собственников жилья»[[5]](#footnote-5), который внес изменения и дополнения в Закон «Об основах федеральной жилищной политики».

Кондоминиумом теперь считается единый комплекс недвижимого имущества, в котором отдельные помещения находятся в частной, государственной, муниципальной или иной форме собственности.

Объекты, образующие кондоминиум можно разделить на три группы:

1. Объекты, находящиеся в собственности отдельных домовладельцев (т.е.самостоятельные объекты прав): квартиры, комнаты, нежилые помещения, садовые или дачные дома, гаражи, сооружения, земельные участки (приусадебные, приобретенные несколькими домовладельцами или товариществм собственников жилья как юридическим лицом);

2. Объекты недвижимости, предназначенные для обслуживания единого комплекса (не являются самостоятельными объектами): конструктивные элементы здания (обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические

этажи и технические подвалы с коммуникациями, ограждающие несущие и ненесущие конструкции и т.п.), а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (ст. 290 ГК РФ, ст. 7 Закона о товариществах собственников жилья;

3. Объекты недвижимости, которые могут быть самостоятельными объектами прав: сверхнормативная территория земельного участка (Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1997г № 1223 «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах»[[6]](#footnote-6)), отдельные земельные участки, помещения и другие объекты, приобретенные на основании сделок купли-продажи, инвестирования и др. в общую долевую собственность всех домовладельцев. На данные объекты распространяются нормы о праве преимущественной покупки; при отчуждении домовладельцем помещения в кондоминиуме доля в праве на них автоматически не переходит к новому собственнику.

Итак, кондоминиум следует рассматривать как единый имущественно-земельный комплекс с особым правовым режимом, квалифицирующим признаком которого является наличие выделенного в натуре земельного участка. Данный комплекс не является единой недвижимой вещью, единым объектом субъективных прав. Объектами прав и сделок, подлежащих государственной регистрации, в кондоминиуме выступают: жилые и нежилые помещения; общее имущество,

способное участвовать (ограниченно или в полной мере) в гражданском обороте.

Наиболее типичным примером кондоминиума на сегодняшний день является многоквартирный жилой дом, в котором квартиры принадлежат различным собственникам.[[7]](#footnote-7)

**1.2. Гражданско-правовой режим кондоминиума**

Для раскрытия понятия «правового режима кондоминиума» необходимо определиться с тем, что вообще понимается под правовым режимом, в чем его суть. В русском языке под режимом понимается установленный порядок каких-либо вещей, их использования, владения, распоряжения ими, а также порядок взаимоотношений, складывающихся в определенной сфере. Следовательно, правовой режим – это особый порядок правового регулирования, установленный государством в виде правовых норм и обеспеченный силой государственного принуждения. Из приведенного выше тезиса видно, что правовой режим обусловлен наличием конкретного порядка.В свою очередь, порядок представляет собой технологическую последовательность совершения одних действий за другими. Как отмечают А.В. Малько и О.С. Родионов, «правовые режимы обеспечивают устойчивое нормативное регулирование группы общественных отношений, определенного участка социальной жизни, содействует оптимальному использованию конкретных объектов»[[8]](#footnote-8).

  Особенностью кондоминиума, отличающей его от прочих зданий и сооружений, является сочетание режимов единоличной собственности на помещения и общей долевой собственности на прочее имущество.

В соответствии с п. 1 ст. 290 ГК РФ и ст. 1 Закона о товариществах собственниках жилья, собственнику помещения в кондоминиуме также принадлежит доля в праве собственности на общее имущество. Таким образом, отношения долевой собственности, а значит, и сам кондоминиум, могут возникнуть лишь при наличии не менее двух разных собственников помещений в одном здании.

В связи с этим возникает вопрос, можно применять к кондоминиуму нормы о сложных вещах или нет? Как следует из содержания ст. 134 ГК РФ, разнородные вещи могут рассматриваться как одна сложная вещь (единый объект права и, как правило, единый предмет сделок) в том случае, если они образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению. В соответствии же со ст. 1 Закона о товариществах собственников жилья кондоминиум – это единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах, и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности домовладельцев.

Исходя из данного определения, к кондоминиуму не может быть применен режим сложной вещи. Во-первых, входящие в его состав объекты не могут быть использованы по общему назначению: жилые помещения используются для проживания, нежилые – для иных установленных целей, земельные участки – для строительства и благоустройства придомовой территории и т.д. Во-вторых, на все имущество в кондоминиуме не может возникнуть право общей собственности, ибо составные его части имеют каждая своего собственника. То есть, не являясь единым объектом права, кондоминиум не может принадлежать ни одновременно всем домовладельцам в совокупности, ни какому-либо одному субъекту, в том числе товариществу собственников жилья (товарищество как юридическое лицо в соответствии со ст.ст. 29, 40 Закона о товариществе собственников жилья может иметь на праве собственности отдельные помещения в кондоминиуме). Кроме того, указание ст. 1 Закона о регистрации на кондоминиум как на вид недвижимого имущества по сути означает, что сфера действия данного акта распространяется и на указанную категорию, признаки которой устанавливаются нормами гражданского материального права. Между тем ГК РФ, регламентируя правовой режим жилого помещения, квартиры и многоквартирного жилого дома (гл. 18 Кодекса), не содержит указания на кондоминиум как самостоятельный объект права. Конечно, с технической точки зрения кондоминиум является единым объектом для эксплуатации. С юридической точки зрения кондоминиум, как уже было отмечено, представляет собой совокупность самостоятельных объектов права, имеющих различный правовой статус: помещения, находящиеся в собственности одного или нескольких субъектов; общее имущество, принадлежащее всем домовладельцам на праве общей долевой собственности.

Таким образом, объектом прав и сделок, подлежащих государственной регистрации, выступает именно недвижимое имущество в составе кондоминиума. Примерный перечень объектов, на базе которых домовладельцы вправе образовать кондоминиум, предусмотрен п. 1 ст. 5 Закона о товариществе собственников жилья:

- одно здание, или его часть, или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, бассейнами, водоемами, многолетними зелеными насаждениями и другими подобными объектами;

- несколько компактно расположенных зданий или сооружений – односемейных, садовых или дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражей или других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры;

- отдельная часть здания размером не менее одной блок-секции, имеющая изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел, при условии, что надстройка, реконструкция, перестройка или снос этой блок-секции не нарушает целостности других частей здания, не входящих в состав данного кондоминиума.

На практике зачастую происходит смешение понятий «многоквартирный жилой дом» и «кондоминиум», то есть эти правовые категории наделяются одинаковым правовым режимом.[[9]](#footnote-9) Вероятно, данное обстоятельство вызвано неверным толкованием ст. 291 ГК РФ, предусматривающей

возможность образования собственниками квартир в многоквартирном доме товарищества собственников квартир (жилья), деятельность которого регулируется Законом о товариществе собственников жилья: некоторые субъекты права (как правило, публичные образования) считают, что коль скоро данная норма ГК РФ содержит отсылку к Закону о товариществе собственников жилья, ничто не мешает применению этого Закона к многоквартирному дому в полном объеме. Однако законодателем в ст. 291 ГК РФ был просто использован прием законодательной техники, в соответствии с которым в необходимых случаях применяются нормы сходного института, с помощью чего достигается экономия правового материала (отсылочный способ). Неправильное толкование норм законодательства приводит к возможности образования кондоминиума в одностороннем административно-распорядительном порядке, без учета законных интересов собственников помещений в доме. Эта принудительность никак не может быть совмещена со свободной волей правообладателей. Поэтому не случайно Конституционный Суд России в свое время признал противоречащими конституционным нормам (ч. 2 ст. 30 и ч. 2 ст. 55 Конституции РФ) положения п.1, 3 и 4 ст. 32 и ст. 49 Федерального закона "О товариществах собственников жилья", как допускающие возможность принудительного членства в товариществе собственников жилья[[10]](#footnote-10).   
      Вместе с тем следует иметь в виду немаловажное положение, установленное законодателем в отношении правового статуса в многоквартирного дома: общие помещения дома, указанные в п. 1 ст. 290 ГК РФ, принадлежат собственникам квартир на праве общей долевой собственности в силу закона. То есть право собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает у домовладельцев автоматически с момента приобретения ими права собственности на жилое помещение и, следовательно, регистрации в ЕГРП не подлежит.  
      Кондоминиум по сравнению с многоквартирным домом имеет расширенный состав общей собственности: в нее, помимо внутриинженерного оборудования, входят иные объекты, в частности, за пределами дома. При этом основной составляющей кондоминиума (образующим признаком) выступает земельный участок, без наличия которого невозможно образование комплекса. Данное обстоятельство, в свою очередь, предполагает особый порядок использования и распоряжения таким имуществом. Более того, в случае с кондоминиумом регистрации подлежат не только права на самостоятельные помещения, но и право общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме.

      В связи с изложенным представляется недопустимым многоквартирный дом автоматически (только по признаку наличия нескольких домовладельцев) считать кондоминиумом. Для образования последнего требуются выдел в натуре земельного участка и определение пообъектного состава общего имущества с последующей регистрацией прав общей долевой собственности на него.  
      Но вернемся к вопросу об объектах прав в кондоминиуме. Принимая во внимание различный правовой статус, хозяйственную и экономическую значимость объектов недвижимости, входящих в состав кондоминиума, попытаемся дифференцировать объекты в кондоминиуме, права на которые подлежат государственной регистрации, в зависимости от возможности участия в гражданском обороте.

Все объекты, образующие имущественный комплекс (кондоминиум), можно разделить на три группы:

1) объекты, находящиеся в собственности отдельных домовладельцев (т.е. самостоятельные объекты прав): квартиры, комнаты, нежилые помещения, садовые или дачные дома, гаражи, сооружения, земельные участки (приусадебные, приобретенные несколькими домовладельцами или товариществами собственников жилья как юридическим лицом);

2) объекты, находящиеся в общей собственности всех домовладельцев: недвижимость, предназначенная для обслуживания единого комплекса (не являются самостоятельными объектами) - конструктивные элементы здания (обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и технические подвалы с коммуникациями, ограждающие несущие и ненесущие конструкции и т.п.), а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (ст. 290 ГК РФ, ст. 7 Закона о товариществе собственников жилья);

3)объекты недвижимости, поступающие в ограниченный оборот в соответствии с целевым назначением при условии, что их использование не мешает эксплуатации здания и не нарушает прав и охраняемых законом интересов домовладельцев.

Последние в свою очередь подразделяются на две подгруппы:

а) объекты, которые до изменения их функционального назначения не подлежат отчуждению, но могут быть предметом обязательственных отношений (аренда, пользование) - прилегающие земельные участки с элементами озеленения и благоустройства в нормативных размерах[[11]](#footnote-11), общие помещения дома (дворницкие, кладовые, консьержные, колясочные, велосипедные, погреба, подвальные помещения без коммуникаций и т.п.), общие здания, сооружения и обособленные водные объекты;

б) объекты недвижимости, которые могут быть самостоятельными объектами гражданского оборота - сверхнормативная территория земельного участка, отдельные земельные участки, помещения и другие объекты, приобретенные на основании сделок купли-продажи, инвестирования и т.п. в общую долевую собственность всех домовладельцев. На данные объекты распространяются нормы о праве преимущественной покупки; при отчуждении домовладельцем помещения в кондоминиуме доля в праве на них автоматически не переходит к новому собственнику.

     Выдел оборотоспособных объектов среди предметов общего пользования создает возможность как обособленного пользования этими объектами, так и дальнейшего распоряжения ими. Отнесение имущества в кондоминиуме к индивидуальным (жилым/нежилым) помещениям, общим нежилым помещениям, иному имуществу должно проводиться на основании документов технического учета. Итак, кондоминиум следует рассматривать как единый имущественно-земельный комплекс с особым правовым режимом, квалифицирующим признаком которого является наличие выделенного в натуре земельного участка. Данный комплекс не является единой недвижимой вещью, единым объектом субъективных прав. Объектами прав и сделок, подлежащих государственной регистрации, в кондоминиуме выступают: жилые и нежилые помещения; общее имущество, способное участвовать (ограниченно или в полной мере) в гражданском обороте.

**2. ФОРМИРОВАНИЕ И**

**ЛЕГИМИТАЦИЯ КОНДОМИНИУМА**

**2.1. Создание кондоминиума собственниками**

**жилых помещений многоквартирных жилых домов**

Как уже отмечалось, основанием для создания кондоминиумов могут являться:

- приватизация жилищного фонда в многоквартирных домах;

- реорганизация жилищно-строительных и жилищных кооперативов;

- создание кондоминиума в строящемся жилом доме своими будущими домовладельцами;

- объединения домовладельцев в жилых массивах малоэтажной постройки (земли с разрешенным использованием под индивидуальную застройку).

В этих случаях частные собственники отдельных квартир должны совместно эксплуатировать поступившее в их общую собственность имущество: лифты, чердаки, подвалы, подсобные помещения, лестничные клетки и лестницы, крыши домов, электрическое, водяное, сантехническое, инженерное и другое имущество. И еще, что очень важно, придомовую территорию – земельный участок (или его части).

Статья 5 Закона о товариществе собственников жилья перечисляет объекты, которые могут включаться в состав кондоминиума:

- одно здание, или его часть или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, бассейнами, водоемами и другими подобными объектами;

- несколько компактно расположенных зданий или сооружений – односемейных, садовых или дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

Однако не вполне понятно, что имел в виду законодатель, указывая, что объектом кондоминиума могут быть компактно расположенные здания или сооружения. Может ли служить критерием включения в состав одного кондоминиума характеристика того, что разрозненно стоящие строения (в том числе и жилые дома и вспомогательные строения) объединены общим земельным участком (или общими земельными участками, имеющих общую границу) и элементами инфраструктуры.

Конечно, если в состав кондоминиума включать многоэтажный дом с земельным участком, то проблем не возникает, а если в состав кондоминиума включать несколько зданий, стоящих хоть и не далеко друг от друга, но на земельных участках напрямую не граничащих друг с другом?

На практике вполне могут возникать ситуации, когда жилые дома были возведены вокруг какого-нибудь промышленного комбината (города-предприятия). К тому же, в таких ситуациях, когда строились жилые дома при крупных предприятиях, на этих же предприятиях формировались структуры их обслуживания: бригады сантехников, группы по обслуживанию лифтов, единая система теплотрасс, одна на всех котельная и так далее.

Следует отметить, что законодательно имеется возможность объединения в единое землепользование всех разрозненных (не имеющих общих границ) земельных участков, на которых стоят жилые дома и элементы их инфраструктуры, если они имеют одного владельца, одну категорию и одинаковое разрешенное использование. Как сказано в Правилах присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утвержденных Правительством РФ «Несколько обособленных земельных участков, представляющих собой единое землепользование, по заявлению правообладателя могут быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества с присвоением им одного кадастрового номера»**[[12]](#footnote-12)1**.

И если из многих жилых домов только в нескольких, достаточно удаленных друг от друга, домовладельцы заходят создать кондоминиум? Можно ли в этом случае создать единый кондоминиум на основе этих домов, особенно с учетом того, что реальное управление этими домами, техническая помощь и обслуживание все равно лягут на плечи предприятия, по сути единого субъекта?

Ответом на этот и другие подобные вопросы может служить здравый смысл создателей кондоминиума, которые должны трезво оценивать свои возможности по эффективному управлению своего имущественного комплекса. Представляется, что нет юридических преград в подобной ситуации для создания кондоминиума из состава жилых домов, не имеющих общих границ земельных участков, но попадающих в понятие единого землепользования. Особенно значимым данное положение становится для домовладельцев в пределах квартала застройки для индивидуального жилья – коттеджные поселки и т. д., где не все домовладельцы захотят вступить в товарищество собственников жилья (в этом случае кадастровая карта поселка может напоминать шахматную доску из земельных участков членов и не членов товарищества).

И опять таки самый наилучший вариант при формировании кондоминиума в отдельно стоящем многоквартирным доме, в котором все домовладельцы решили создать кондоминиум. Но в большинстве случаев такое единодушие бывает редким. На практике могут возникать случаи, когда может быть создан кондоминиум только в определенной части дома. Например, можно ли создать кондоминиум в пределах одного подъезда или из его половины? Ответ содержится в законе о товариществе собственников жилья, где в той же ст. 5 предусмотрено, что кондоминиум может состоять из отдельной части здания размером не менее одной блок-секции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел. Здесь четко определена минимальная единица кондоминиума. Это означает, что в состав кондоминиума может входить только та часть строения, которая будет полностью обслуживаться домовладельцами. Дело в том, что домовладельцы в кондоминиуме могут не только обслуживать свое имущество жилого дома, но и в соответствии с градостроительными и архитектурными нормами производить необходимое переоборудование дома. Именно в этой связи в Законе о товариществе собственников жилья (ст. 5) сказано, что надстройка, реконструкция, перестройка либо снос минимальной единицы кондоминиума (в данном случае блок-секции) не доложен нарушать целостности других частей здания, не входящих в состав кондоминиума.

Действие Закона о товариществах собственниках жилья (ст. 4) распространяется на отношения собственности в кондоминиумах, помещения в которых принадлежат не менее чем двум домовладельцам, на вновь создаваемые кондоминиумы в процессе строительства и реконструкции, а также на все товарищества домовладельцев, жилищные кооперативы (ЖК), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) с полностью выплаченным паевым взносом хотя бы одним членом, иные объединения собственников недвижимости в жилищной сфере, создаваемые для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома. Положения данного Закона применяются при регулировании соответствующих отношений на территории Российской Федерации с участием российских и иностранных физических и юридических лиц, лиц без гражданства, если иное не установлено международными договорами. В законе о товариществах собственников жилья (ст.1) так же определено, что земельный участок и строение, возведенное на нем, представляют собой единый имущественный комплекс. Однако не все так однозначно, как кажется на первый взгляд.

При создании кондоминиума как имущественного комплекса возникает вопрос о практической реализации данной конструкции, где земельный участок и возведенное на нем строение являются действительно единым имуществом. На мой взгляд, на практике это положение реализовано не полностью. Думается, что в настоящее время земельный участок и жилое здание, находящееся на нем, на практике пока не являются единым имущественным комплексом в полном смысле этого понятия.

Такой вывод можно сделать на основании следующего. Жилое здание как объект гражданского оборота становится таковым лишь после приемки его в эксплуатацию и специального учета в территориальных органах архитектуры, прежде всего в бюро технической инвентаризации (БТИ). Земельный же участок должен пройти процедуру кадастрового учета в территориальных органах службы Росземкадастра, где земельный участок после процедуры межевания формируется как предмет правоотношений и получает свой кадастровый номер. И после этого оба этих объекта недвижимости продолжают существовать отдельно, их «слияния» в единый объект учета не происходит, кроме как «имущественный комплекс» в определении гражданского законодательства.

Так, например, пока не существует единого налога на недвижимость. Статьей 14 НК РФ налог на имущество (в том числе на строения) и налог на землю перечислены раздельно. То есть, пока нет единого оценочного, финансового механизма для объединения земельного участка и строения, возведенного на нем. При чем это положение касается всех объектов недвижимости, а не только жилых домов.

Различие оценки указанных объектов недвижимости сводятся к следующему:

-      жилое здание имеет рыночную оценку и инвентаризационную (для целей налогообложения);

-      земельный участок имеет так же рыночную оценку, кадастровую (для целей налогообложения и купли-продажи) и нормативную (кратную ставке налога, платы за землю и используется также для целей купли-продажи).

При этом оборот жилых зданий и его части продаются по рыночным ценам, а земельного участка по нормативной стоимости земли. Так, в соответствии со ст.2 Федерального закона «О введении земельного кодекса Российской Федерации»[[13]](#footnote-13) цена земли в поселениях устанавливается субъектом РФ в зависимости от численности населения кратно ставке земельного налога за единицу площади земельного участка. Кроме того, в бухгалтерском учете и земля и строения отражаются отдельно. То есть до введения новых правил учета и регистрации недвижимости, временно сохраняется обособление земельных участков и строений возведенных на них, друг от друга. Этому способствует не только различие методов расчетов стоимости указанных объектов и подходов к ним, различие порядка уплаты налогов на строения и на землю, а также различный правовой режим земельных участков и возведенных на них строений.

Исходя из этого, можно сделать вывод, что для того, чтобы земельный участок и строение на нем стали единым объектом в полном смысле этого понятия, необходимы

соответствующие финансовые и другие механизмы, расчетные методики и т.п., в которых и земля и недвижимость на ней являлись бы действительно единым объектом. Иначе говоря, пока кондоминиум не будет облагаться единым налогом на недвижимость, до этого момента, как представляется, он не является единым объектом.

В дальнейшем законодатель предполагает изменить подобную ситуацию. Так, в той же 14 статье НК РФ сказано, что при введении в действие налога на недвижимость (общего налога и на земельный участок и на строение) прекращается действие на территории соответствующего субъекта Российской Федерации налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц и земельного налога.

Фактически процедура образования кондоминиума сводится к установлению границ земельного участка, утверждению списка входящего в него имущества и регистрации кондоминиума в территориальных органах Госкомзема РФ. После этого жители дома могут образовывать товарищество собственников жилья.[[14]](#footnote-14)

**2.2 Регулирование земельных**

**отношений при создании кондоминиумов**

Регулирование земельных отношений при создании кондоминиумов сводится, как правило, к решению основного вопроса по формированию самого предмета отношений – земельного участка (участков) или его частей и процедуре его предоставления домовладельцам.

При этом большое значение (практически решающее) имеет следующее: создается ли кондоминиум на базе уже существующего жилого дома, где его владельцы приватизировали занимаемые ими квартиры (или выкупили их в собственность, или полностью внесли свой пай и т. д.), либо это вновь создаваемое строение, с целью создания кондоминиума.

При создании кондоминиума в уже существующем жилом доме необходимо решить два вопроса:

-   установить те размеры земельного участка, которые заняты уже возведенной недвижимостью и необходимы для ее использования. Формирования земельного участка как объекта оборота нет необходимости, так как он существует и уже фактически занят жилым домом;

-   определить порядок передачи земельного участка (участков) в состав создаваемого кондоминиума.

Данные на земельный участок, занятый недвижимым имуществом кондоминиума, содержатся в паспорте домовладения. Паспорт составляется на основании требований ст. 14 Закона о товариществе собственников жилья. Следует отметить, что при определении размеров земельных участков и установления их границ должны проводиться следующие работы:

- подготовка материалов по установлению границ земельных участков в кондоминиумах с указанием предлагаемых ограничений по их использованию и сервитутов;

- если необходимо, то производятся работы по разработке проекта межевания территории существующей застройки для создания кондоминиумов, то есть производится согласование границ со смежными землепользователями (в случае возникновения споров по этому вопросу все работы приостанавливаются до разрешения всех возникших споров;

- обязательное определение нормативных размеров тех земельных участков (и установление их границ), которые подлежат передаче домовладельцам бесплатно;

- определение размеров земельных участков, которые превышают нормативные размеры (так называемые сверхнормативные территории).

Все эти работы должны производится только уполномоченными государственными или муниципальными органами, которые принимают свои решения на открытых заседаниях с участием домовладельцев конкретного кондоминиума. На всех указанным мероприятиях должны присутствовать правообладатели (собственники, владельцы, пользователи и арендаторы) смежных земельных участков и расположенных на них зданий, по требованию которых выдаются копии принятых решений.

Правообладатели смежных земельных участков и владельцы расположенных на них зданий, которые не согласны с предложениями уполномоченного органа о размерах и границах земельного участка, могут обжаловать их в орган местного самоуправления или в суд.

При этом следует отметить, что формирование земельного участка для строительства (и как предмета гражданского оборота) всегда производится на основе градостроительных норм, а не на основе простого соглашения между владельцами земельного участка и предоставляющих его для формирования кондоминиума (органы государственной, муниципальной власти или органов местного самоуправления) с одной стороны и владельцами кондоминиума с другой. То есть имущественный оборот земель осуществляется прежде в строгом соответствии с земельным и градостроительным законодательством.

Как уже указывалось, формирования земельного участка в этом случае не происходит – так как сам земельный участок уже существует. То есть строение, уже фактически занимает данный земельный участок. Его необходимо учесть в соответствующих органах (если все описанные работы еще не были проведены ранее и данный земельный участок еще не учтен).

Ведь если жилой дом был построен и сдан в эксплуатацию, и в нем проживают люди, получившие ордера в установленном порядке, то из этого следует вывод, что такой дом полностью соответствует всем требованиям законодательства, а земельный участок для его строительства был предоставлен на исключительно законных основаниях. Отвод же земельных участков для строительства зданий, в том числе и жилых, предоставляется на основе технических проектов, составленных специализированными предприятиями и организациями. Данные проекты, как правило, проходят строительную экспертизу или проверку на соблюдение всех технических норм в соответствующих государственных органах, в том числе и по размерам отведенных земельных участков для капитального строительства. В этом случае домовладельцам необходимо просто получить данные на земельный участок, занятый их строением, из специализированных органов, осуществляющих учет земельных ресурсов.

В нашей стране за выполнение указанных функций отвечает Федеральная служба земельного кадастра России (далее Росземкадастр)[[15]](#footnote-15) и его территориальные подразделения в субъектах Российской Федерации. Основными задачами Росземкадастра определены: осуществление в пределах ее компетенции государственного управления земельными ресурсами, участие в проведении земельной реформы и ведение государственного земельного кадастра.

Именно территориальные органы Росземкадастра производят учет земельных участков и выдают необходимые сведения, необходимые для государственной регистрации прав на них. Как правило, всю техническую работу производят созданные в регионах учреждения Росземкадастра – Земельные палаты. В тех регионах России, где их нет, указанные работы возложены на земельные комитеты, которые в силу ряда обстоятельств пока не реорганизованы в территориальные органы Росземкадастра.

Так как земельный участок уже существует, домовладельцам необходимо просто получить документ, содержащий необходимую информацию о земельном участке под их строением в соответствующей форме. Этим документом является кадастровая выписка на земельный участок, содержащая кадастровый план земельного участка и все необходимые сведения на него, включая правоустанавливающие документы. Как правило, подобной выписке предшествует процедура обозначения земельного участка на местности (в натуре) и проведением межевания, основная функция которого заключается в согласовании границ со смежными землепользователями.

При этом законом для установления границ землепользования и его размеров дается срок в два месяца с момента обращения. Но этот срок может быть увеличен при наличии споров со смежными землепользователями до их урегулирования.

В связи с этим возникает вопрос, на каком этапе создания кондоминиума домовладельцы могут получить выписку на земельный участок, занятый их жилым домом? Ответ на него содержится в ст. 8 Федерального закона от 2 января 2000г. «О государственном земельном кадастре» где говорится, что сведения государственного земельного кадастра являются открытыми. Исходя из чего любое лицо (абсолютно любое), даже не имея никаких прав на этот земельный участок, в любое время может получить данные в виде выписок из Единого государственного реестра земель на любой земельный участок. Следует отметить, что

кадастровая выписка, в отличие от технического паспорта БТИ и его информационных справок, не имеет срока давности. Иначе говоря, по времени действия выданных документов нет ограничений прямо установленных законом.

Далее домовладельцы, имея на руках всю необходимую и правильно оформленную документацию, в том числе и техническую, обращаются с заявлением к собственнику земельного участка с просьбой о его предоставлении для формирования кондоминиума, с приложением его кадастровой карты (плана)[[16]](#footnote-16).

И еще один очень важный вопрос: кому принадлежит земля на праве собственности под строением и кто ее должен предоставлять? Как правило, земля является государственной собственностью. Это положение закреплено в ст. 16 Земельного кодекса,где прямо сказано: «Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований». Государственная собственность на землю делится на федеральную и собственность субъектов Российской Федерации. 17 июля 2001 г. был принят Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю»3,который определяет правовые основы разграничения государственной собственности на землю. Разграничение государственной собственности на землю

осуществляется специально уполномоченным федеральным органом исполнительной власти по имущественным

отношениям совместно с другими федеральными органами, которые готовят перечни земельных участков. В дальнейшем эти перечни согласовываются с органами субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. И при отсутствии споров, после всей процедуры согласования эти перечни утверждаются Правительством России (ст. 6 указанного закона).

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из состава земель, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или местного самоуправления в пределах их компетенции. Данные решения выносятся в форме постановлений тех органов управления, которые имеют это право. Однако, в состав кондоминиума может входить не только жилой дом и земельный участок под ним. Это может быть целый комплекс в составе дополнительных объектов недвижимости и земельных участков. Например, вспомогательные строения, такие как подземные гаражи, складские помещения, земельные площадки под дополнительную стоянку, под детские площадки, участки под дополнительные подъездные пути и т. д.

В этом случае указанные земельные участки считаются сверхнормативными и могут предоставляться в собственность или в аренду в качестве самостоятельной единицы кондоминиума наравне с помещениями домовладельцев или товариществом (ст. 11 Закона о товариществах собственников жилья).

Товарищества не всегда могут организовать эффективное использование дополнительных земельных участков, например, детских игровых площадок, которые просто не выгодно принимать на свой баланс. В этом случае домовладельцы могут отказаться от сверхнормативных территорий, которые остаются в государственной или муниципальной собственности.

Установление сервитутов – еще один важный момент в регулировании земельных правоотношений в кондоминиумах. Под сервитутом (лат. Servituus) понимается право ограниченного пользования недвижимым имуществом[[17]](#footnote-17). В Законе о товариществах собственников жилья четко сказано, что прилегающий земельный участок и иное общее имущество могут быть обременены правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами (ст.8 Закона о товариществах собственников жилья).

Нередки случаи использования частных земельных участков для различных целей: от установления прохода через него до проведения изыскательских работ.

Законодательство делит сервитуты на два вида: частный и публичный. Общие правила установления сервитутов определяются ст. 23 Земельного кодекса РФ, где указано, что частный сервитут устанавливается гражданским законодательством, а случаи публичного сервитута и порядок его установления перечислены в той же статье Земельного кодекса РФ.

Частный сервитут устанавливается, когда собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой

недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Частный сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, если необходимо обеспечение интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут устанавливается по соглашению между субъектом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае отсутствия согласия (соглашения) об установлении или условиях сервитута спор подлежит разрешению судом по иску лица, требующего установления сервитута. Сам сервитут должен во всех случаях устанавливаться способом наименее обременительным для владельца обременяемого участка. И это обременение не лишает собственника участка прав собственности на него[[18]](#footnote-18). Собственник участка, обремененного частным сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за

пользование участком. По времени сервитут может быть временным или постоянным, однако не зависимо от времени его установления сервитуты подлежат государственной регистрации, о чем делается запись в Едином государственном реестре прав по месту нахождения обременяемого участка.

Особенность сервитута состоит в том, что он сам по себе не может быть самостоятельным предметом купли-продажи и не может передаваться каким-либо способом

лицам, не являющихся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения которого он установлен[[19]](#footnote-19). Сервитут может быть прекращен по требованию владельца земельного участка, на который был установлен сервитут, при условии отпадения оснований, по которым он был установлен.

**2.3. Строительство жилых домов с условием последующего формирования кондоминиума**

Законом о товариществе собственников жилья предусмотрено, что товарищество во вновь создаваемом кондоминиуме может быть образовано заказчиком, застройщиком или любым иным субъектом, включая органы власти государства или местного самоуправления, которые имеют или будут иметь право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество (ст. 48). Данный случай имеет место, когда жилой дом еще только возводится или должен начать возводится, а его будущие владельцы хотят создать на его основе кондоминиум. В подобной ситуации земельный участок предоставляется для целей строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Для получения земельного участка под строительство капитального объекта (жилого дома, при необходимости и иных объектов) заинтересованный гражданин, юридическое лицо обращаются в исполнительный орган государственной власти или местного самоуправления, обладающие полномочиями по предоставлению земельных участков.

Вся процедура предоставления земельного участка регулируется нормами земельного законодательства и построена так, чтобы максимально избежать бюрократических проволочек и злоупотребления

чиновниками и носит открытый и публичный характер.

При рассмотрении заявления должны быть учтены все условия и последствия предполагаемого размера объекта, в том числе данные об участке, сведения об обременениях земельного участка или его частей, о его экологическом состоянии, о состоянии недр, градостроительных документов и т. д. Это необходимо прежде всего для того, чтобы в максимальной степени избежать конфликтов и разногласий при предоставлении земельного участка. Законом также предусмотрено, что вся необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков, об обеспечении их объектами инженерной, транспортной, социальной инфраструктур и др. предоставляются соответствующими государственными и муниципальными органами бесплатно (ст. 31 ЗК РФ). Кроме того, на соответствующие органы власти возложена обязанность извещения населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Земельный участок под строительство может быть предоставлен как с предварительным согласованием мест размещения объектов строительства, так и без него. При чем в последнем случае предоставление земельного участка в собственность осуществляется исключительно на торгах, конкурсах и аукционах (ст. 30 ЗК РФ). Этой мерой должны быть ограничены махинации по злоупотреблениям со стороны чиновников, которые при таком порядке должны будут предоставлять земельные участки не по своей прихоти, а обязаны будут делать это победителям торгов.

При предоставлении участка без предварительного согласования размещения объекта строительства самой важной работой является формирование земельного участка как объекта оборота. Для этого необходимо:

- подготовить проекты границ земельного участка и установить его границы на местности (составить акт выбора земельного участка с его планом);

- определить категорию земель, разрешенное использование земельного участка. Перечень видов разрешенного использования определяется не произвольно, а на основе специальных классификаторов [[20]](#footnote-20);

- определяются технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. То есть определяется порядок использования всей инфраструктуры будущего здания: подключение к сетям тепловой и электрической энергии, к объектам канализации и т. д.;

- проведение государственного кадастрового учета вновь образованного земельного участка, так как предметом оборота могут быть только те земельные участки, которые прошли процедуру кадастрового учета.

В дополнение к этому законом предусмотрено правило, по которому должен быть рассмотрен вопрос: проводить

торги (конкурс, аукцион) или предоставить земельный участок без их проведения. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков только в случае, когда была всего одна заявка и при обязательном условии предварительной публикации о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков (ст. 30 ЗК РФ).

Если принимается решение о проведении торгов, то после их проведения подписывается протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов).

Здесь встает вопрос о том, что в существующей застройке земельные участки, на которых расположены жилые здания и иные объекты недвижимости, входящие в состав кондоминиума, передаются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в нормативных размерах бесплатно (ст. 11 Закона о товариществах собственников жилья).

Если органы государственной или муниципальной власти готовы передать земельный участок для формирования вновь создаваемого кондоминиума, и при этом нет других претендентов на этот участок, то земельный участок будет передан для застройки бесплатно.

Однако как быть, если найдутся еще желающие, которые тоже собираются строить жилые дома? В этом случае должны проводится торги (конкурсы, аукционы), данная норма ст. 30 ЗК РФ является императивной. То есть предполагается возмездная передача земельного участка победителю, который предложит более высокую цену. Как быть в этой ситуации? По всей видимости, здесь представляется правильным при выставлении на торги земельных участков, назначать не просто какую либо цену на него, но и условия по благоустройству прилегающей территории (или любые другие капитальные вложения при застройке). Такое благоустройство тоже предполагает определенные расходы для того застройщика, который возводит жилой дом с целью создания кондоминиума. То есть для застройщиков кондоминиума при проведении торгов должны быть одни условия, которые должны сводиться к бесплатной передаче земли в собственность с одновременным благоустройством прилегающей территории, для остальных другие – которые включают в себя только стоимость участка по итогам торгов.

**2.4. Государственная регистрация кондоминиумов**

Кондоминиум, (как земельно - имущественный комплекс, так и отдельные объекты недвижимого имущества, входящие в состав кондоминиума), права на недвижимое имущество юридических и физических лиц и сделки с ним в соответствии с гражданским законодательством и Законом РФ от 21.07.97 N 122-ФЗ «Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация

является единственным доказательством существования зарегистрированного права (включая обременения, сервитуты), которое может быть оспорено только в судебном порядке. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав.

Как при отчуждении имущества, так и при приватизации первоочередное значение приобретает регистрация - именно с ней связывается возникновение права на недвижимое имущество.

Сам порядок регистрации кондоминиума приведен в ст.14 Закона о товариществах собственников жилья, где сказано, что кондоминиум, будучи единым комплексом, должен регистрироваться как целое образование наряду с отдельной регистрацией объектов недвижимости, входящих в состав кондоминиума с предоставлением паспорта домовладения.

Как указано в законе о товариществах собственников жилья, паспорт кондоминиума составляется территориальными органами БТИ на основе натуральных обмеров и сведений архитектуры и градостроительства, органами по землепользованию и хранится у домовладельцев, товарищества или службы заказчика (в зависимости от выбранной формы управления).

В паспорте должны быть указаны все необходимые данные о недвижимом имуществе, входящем в состав кондоминиума. То есть в самом начале регистрируются права собственников жилых помещений, затем на своем собрании они принимают решение о создании кондоминиума, затем регистрируют его с предоставлением паспорта кондоминиума.

Указанной регистрации так же подлежат договора аренды земельных участков, заключенные сроком более одного года, за исключением случаев предусмотренных федеральными законами (ст. 26 ЗК РФ).

В соответствии с Законом о товариществах собственников жилья домовладельцам кондоминиума в существующей застройке земельные участки в нормативных размерах передаются бесплатно.

Но в состав кондоминиума могут входить земельные участки и сверх нормативных размеров. Это земельные участки, расположенные в границах жилой группы или двора кондоминиума, на которых могут быть расположены детские площадки, дополнительные подъездные дороги, автостоянки или земля под гаражами или погребами домовладельцев и др. Данные участки уже могут быть переданы в состав кондоминиума уже за плату или в аренду. Однако если сами домовладельцы не захотят включить эти земли в состав кондоминиума, то эти участки остаются в государственной или муниципальной собственности.

Следует отметить, что земельные участки могут быть закреплены за домовладельцами только либо на праве собственности или на праве аренды. На получение земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование им рассчитывать не следует, так как в соответствии со ст. 20 ЗК РФ на этом праве земельные участки предоставляются только государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти [[21]](#footnote-21).

Однако действующим гражданским законодательством, регулирующим оборот недвижимости, не предусмотрено требование о государственной регистрации самого недвижимого имущества как объекта прав. Кроме того, в компетенцию органа, осуществляющего в соответствии с Законом о регистрации регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не входит регистрация кондоминиумов как объектов права (ст. 9 Закона о регистрации). То же самое следует и из названия ст. 23 Закона о регистрации – “Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах”. Более того, как уже говорилось, кондоминиум не является единым объектом прав.  
Таким образом действия учреждения юстиции по регистрации прав в этой сфере должны быть направлены на:

- объединение в одно целое разделов Единого государственного реестра прав (далее – ЕГРП), относящихся к земельному участку, расположенным на нем зданиям и сооружениям, а также общим помещениям, с целью информирования заинтересованных лиц о включении данных объектов в состав кондоминиума;

- регистрацию прав собственности на отдельные помещения;

-   регистрацию права общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме;

-   регистрацию ограничений (обременений) прав домовладельцев на отдельные объекты общего имущества.

Данные о кондоминиуме вносятся с целью отражения особого правового режима объектов недвижимости в его составе и соблюдения прав и законных интересов домовладельцев и приобретателей помещений, связанных с наличием общего имущества в составе кондоминиума.  
Согласно ст. 16 Закона о регистрации государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности и при представлении документов, необходимых для регистрации. В качестве правообладателя в соответствии со ст. 6 Закона о товариществах собственников жилья

может выступать любое физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование – собственники помещений в кондоминиуме.  
Исходя из этой нормы подача заявления о регистрации представителем органа местного самоуправления противоречит действующему законодательству и на основании абз. 3 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации влечет отказ в регистрации, поскольку с заявлением обратилось ненадлежащее лицо.Представитель органа местного самоуправления, обладающий сведениями, необходимыми для государственной регистрации прав на объекты недвижимости (при оформлении паспорта домовладения за счет городского бюджета), для регистрации кондоминиума в учреждении юстиции должен предоставить такие сведения правообладателям (п. 3 ст. 8 Закона о регистрации) либо иметь надлежащим образом оформленный документ о представлении интересов домовладельцев при регистрации кондоминиума (доверенность, подписанную председателем общего собрания домовладельцев - членов товарищества собственников жилья

либо выписку из протокола общего собрания домовладельцев - членов товариществах собственников жилья). Заявление подается на регистрацию права общей долевой собственности домовладельцев с указанием объектов, записи о которых подлежат внесению в единый государственный реестр.

**3. УПРАВЛЕНИЕ КОНДОМИНИУМОМ**

**3.1 Понятие, способы и**

**формы управления кондоминиумом**

В российском законодательстве закреплена общепринятая концепция кондоминиума, согласно которой в здании, являющемся кондоминиумом, отдельные помещения находятся в собственности домовладельцев, а остальные части здания (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности (ч. 5 ст. 1 Закона о товариществе собственников жилья). Таким образом, все здание находится в собственности домовладельцев.

Вполне понятно, что именно домовладельцы заинтересованы в том, чтобы иметь возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом. Также понятно, что для этого необходимо поддерживать здание в технически исправном состоянии, обеспечивать его коммунальными услугами, то есть осуществлять деятельность, обычно именуемую "управление кондоминиумом". Управление собственностью – это то, что должно осуществлять товарищество домовладельцев на регулярной основе в отношении собственности, т.е. осуществление всей деятельности по управлению зданием. Сюда входит не только уборка и техническое обслуживание здания, но и другие виды задач, такие как составление бюджета, получение сборов с владельцев и оплата счетов, организация собраний, планирование проведения капитальных ремонтов. Интерес "управлять" своей собственностью имеет и юридическую основу: согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ 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.

Согласно ст. 2 Закона о товариществах собственников жилья, отношения собственности в кондоминиуме и порядок управления недвижимым имуществом в кондоминиуме должны регулироваться именно этим Законом. Пункт п. 1 ст. 20 Закона позволяет сделать вывод, что под управлением кондоминиумом понимается деятельность, направленная на обеспечение эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома. Право на управление кондоминиумом следует из права собственности, поэтому именно коллектив домовладельцев обладает всей полнотой прав по управлению своим имуществом (кондоминиумом). Иные лица - управляющий, служба заказчика - получают отдельные правомочия по управлению кондоминиумом от домовладельцев. Итак, непосредственным носителем права на управление кондоминиумом является домовладелец. Данный принцип должен быть положен в основу концепции управления кондоминиумом.[[22]](#footnote-22)

Поскольку каждый домовладелец является лишь обладателем доли в общем имуществе, то возникает объективная потребность в коллективном принятии решений по вопросам, затрагивающим общие интересы. Таким коллективным органом выступает общее собрание домовладельцев.

В соответствии с Законом "О товариществах собственников жилья" домовладельцы на общем собрании вправе решать следующие вопросы:

- о передаче объектов общего имущества в пользование (п. 4 ст. 8);

- об определении размера долей в общем имуществе (п. 1 ст. 9);

- об избрании способа управления кондоминиумом (п. 1 ст. 20);

- об изменении способа управления кондоминиумом (п. 3 ст. 20).

Закон о товариществах собственников жилья (ст. 20 п.2) предусматривает три основных способа управления кондоминиумом:

1) непосредственное управление всеми собственниками - при нахождении в кондоминиуме до четырех помещений и ограниченном (от двух до четырех) числе домовладельцев;   
 2) передача домовладельцами функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органами местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги;

3) образование товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом либо для последующего привлечения управляющего.

Первый способ дает домовладельцам возможность не прибегать к процедуре образования Товарищества собственников жилья и решать все общие вопросы управления кондоминиумом непосредственно самим. При этом процедура управления таким кондоминиумом законом не определена. Очевидно, что собственники должны договориться о правилах управления кондоминиумом и эта договоренность должна быть зафиксирована письменным договором или протоколом общего собрания. При этом возможны различные формы управления:

- распределение между собой функций по управлению кондоминиумом;

- выбор одного управомоченного из числа домовладельцев, который будет выступать от их лица, и осуществлять управление всем кондоминиумом;

- привлечение профессионального управляющего, с которым каждому домовладельцу необходимо заключить письменный договор на управление.

Второй способ - передача управления кондоминиума службе заказчика для домовладельцев практически мало что изменяет в их жизни, так как управление кондоминиумом в этом случае отходит к жилищно-коммунальным службам, что на практике зачастую означает возвращение к той же ситуации по обслуживанию жилых и нежилых помещений, которая была до создания кондоминиума, то есть приход к той же неэффективной системе, что была раньше, и от которой домовладельцы пытались уйти, создавая кондоминиум.

Форма товарищества собственников жилья довольно привлекательна для собственников жилья как минимум по двум причинам. Первая причина привлекательности товарищества собственников жилья - право заниматься хозяйственной деятельностью для получения дополнительного дохода к суммам обязательных платежей жильцов дома. Такой хозяйственной деятельностью является сдача помещений в аренду, обслуживание дома, работа с ценными бумагами, использование фасадов и крыш для размещения рекламы и т. д. Полученные такими способами доходы должны направляться непосредственно на облагораживание кондоминиума. Но главное преимущества товариществе собственников жилья - свобода выбора подрядчиков для эксплуатации и обслуживания дома.

Очевидно, что управление кондоминиумом возможно в двух формах: самостоятельное управление либо передача функций по управлению кондоминиумом специализированной организации (профессиональному управляющему). Каждая из этих форм управления имеет свои преимущества и недостатки.

Члены товарищества домовладельцев могут осуществлять управление силами самих владельцев на добровольной основе. Главное преимущество в этом случае – низкие затраты. Кроме того, товарищество получает непосредственный контроль за исполнением решений и деятельностью, связанной с управлением. В случае управления самими владельцами можно отметить несколько недостатков. Отсутствие опыта в управлении может привести к нежелательным и высоким расходам. Кроме того, сложно будет найти добровольцев. Отдельные люди могут быть больше загружены работой, чем остальные.

Существует несколько преимуществ в найме профессионального управляющего по руководству управления собственностью. Специалисты, которые будут выполнять работу по управлению, скорее всего не будут игнорировать выполнение своих обязанностей, что могут делать добровольцы.  Существуют также и недостатки такового управления. Одним из самых очевидных будет повышение расходов. У товарищества могут быть также трудности в поиске специалиста или фирмы с необходимой квалификацией, которые могли бы отвечать потребностям товарищества и задачам деятельности правления товарищества. В России уже существует несколько частных фирм, предоставляющих услуги по техническому обслуживанию квартирных домов, однако, еще нет частных фирм, которые могли бы обеспечить все необходимые услуги по управлению собственностью. Ожидается, что в будущем предоставление таких услуг по профессиональному управлению собственностью станет возможным и здесь[[23]](#footnote-23).

**3.2. Характеристика отдельных**

**способов управления кондоминиумом**

Выбор способа управления кондоминиумом в современных условиях рыночных отношений зависит от наличия и доходности объектов, что оказывает существенное влияние на финансовые результаты текущего функционирования и развитие кондоминиума в перспективе. Это должно рассматриваться не как выбор управления материально-вещественными ценностями и потоками (иначе говоря, трубами, канализацией и т.д.) а как управление капиталом, финансовыми потоками, взаимоотношениями с бюджетом, кредитной и налоговой системами.

Представляя собой сложный комплекс недвижимого имущества с разветвленной инфраструктурой, кондоминиум нуждается в грамотном управлении. Ведь далеко не секрет, что эффективность использования полезных свойств того или иного имущества зависит прежде всего от уровня заботы и квалификации лиц, осуществляющих функции управления. Как уже говорилось выше, Закон о товариществах собственников жилья предусмотрел три различных способа управления кондоминиумом. Это предоставлет домовладельцам определенный выбор путей реализации своих прав в отношении принадлежащего им жилья:

1) передача функций по управлению кондоминиумом управомоченной государством или муниципальным образованием службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги;

2) непосредственное управление домовладельцами (этот способ может быть выбран лишь в кондоминиумах, где число домовладельцев не превышает четырех):

3) осуществление домовладельцами управления кондоминиумом через создаваемое товарищество собственников жилья.

Нужно отметить, что, к сожалению, действующим законодательством достаточно подробно регламентирован лишь порядок управления кондоминиумом через товарищество собственников жилья. Применительно же к регулированию первых двух способов управления очевидно наличие пробелов, устраняемых, правда, в определенной мере толкованием имеющихся правил.

Первый способ управления предполагает заключение договора между домовладельцами и службой заказчика. Закон, однако, не определяет его правовую природу. Толкование существующих норм позволяет определить такой договор как договор доверительного управления. В пользу данного вывода говорит ряд обстоятельств. Во-первых, при выборе рассматриваемого способа управления согласно п. 6 ст. 22 Закона «недвижимое имущество передается в управление». Данная формулировка в значительной мере воспроизводит содержащуюся в п. 1 ст. 1012 ГК РФ, который дает определение договора доверительного управления. Во-вторых, служба заказчика получает право самостоятельно выбирать организации и предпринимателей, привлекаемых для ремонта, реконструкции и прочих действий по содержанию кондоминиума, а также осуществлять иные действия, связанные с его текущей эксплуатацией. Иными словами, служба заказчика получает практически полный контроль над вверенным ей имуществом. В этом смысле объем прав службы заказчика в отношении имущества кондоминиума аналогичен правам доверительного управляющего.

Второй способ управления представляет собой непосредственное управление кондоминиумом домовладельцами. Однако это отнюдь не предполагает осуществления домовладельцами своими силами, например, покраски полов, побелки потолков, ремонта прохудившейся крыши. Закон предоставляет возможность домовладельцам заключать договоры с физическими и юридическими лицами, осуществляющими ремонтно-эксплуатационную или строительную деятельность. В целях обеспечения сохранности недвижимого имущества в кондоминиуме, безопасности и комфортности проживания или пребывания в нем граждан указанные организации и предприниматели должны иметь лицензию на осуществление соответствующей деятельности в случае, если такая деятельность является лицензируемой. Безусловно, ряд функций, например, ремонтно-эксплуатационное обслуживание кондоминиума либо выполнение несложных строительных работ, может осуществляться непосредственно домовладельцами. Причем наличие у домовладельцев специального разрешения (лицензии), исходя из смысла Закона, не требуется.

Порядок взаимоотношений между домовладельцами при осуществлении данного способа управления разумно определить в специальном договоре. Наиболее подходящим в этом плане является договор простого товарищества. Тем не менее далеко не всегда возможно договориться о заключении договора, удовлетворяющего интересам всех домовладельцев.

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместногоуправления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества вкондоминиуме , владения, пользования и в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом. Каждый домовладелец в кондоминиуме имеет право стать членом товарищества собственников жилья, что дает ему многочисленные преимущества (как перед домовладельцами, отказавшимися вступать в товарищество собственников жилья, так и перед домовладельцами обыкновенных “многоэтажек”, где не образовано товарищество собственников жилья), а именно:

-все жизненно важные для домовладельцев вопросы решают сами члены товарищества собственников жилья на общих собраниях;

-члены товарищества собственников жилья сами решают, кто будет управлять кондоминиумом (товарищество собственников жилья либо уполномоченное им лицо организация или индивидуальный предприниматель, имеющие соответствующую лицензию) и с какой эксплуатационной организацией заключить договор на обслуживание и эксплуатацию.

Члены товарищества собственников жилья также, на основе принятого годового бюджета товарищества сами устанавливают размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия, которая пропорциональна доле принадлежащих домовладельцу помещений в кондоминиуме (в кв.м).

Помимо этого, члены товарищества собственников жилья

могут осуществлять совместный контроль (посредством принятия соответствующих решений) над соблюдением домовладельцами, арендаторами, нанимателями правил пользования жилыми (нежилыми) помещениями; обустроить экологическую среду обитания жильцов дома, обеспечить безопасность квартир, подъездов, двора; установить сервисное обслуживание дома в зависимости от качества жизни.

Поскольку товарищества собственников жилья имеет право заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной в уставе, и, в соответствии с уставными целями, по решению общего собрания членов товарищества собственников жилья

полученный доход используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Одним из направлений этой деятельности может стать, например, сдача в аренду помещений, принадлежащих товариществу собственников жилья на праве собственности; предоставление в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объектов общего имущества какому-либо лицу (лицам) (ст. 29 Закона о товариществах собственников жилья).

В заключение отмечу, что товарищества собственников жилья являются именно теми структурами, которые формируют конкуренцию в сфере управления жилищным фондом выбором управляющей компании, обеспечивающей эффективное использование имущественно-земельного комплекса. Повышение эффективности эксплуатации жилфонда, уровня благоустройства повышает стоимость недвижимости, что является важным стимулирующим фактором их создания. Более трети городского жилфонда страны может быть вовлечено в процесс создания товарищества собственников жилья, управление которым является перспективным направлением развития малого бизнеса, обеспечит спрос на управленцев недвижимостью (не менее 0,4 млн. квалифицированных рабочих мест), будет способствовать сохранности жилого фонда как существенной составляющей национального богатства.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

На основании проведенного исследования правового регулирования формирования и установления режима кондоминиума можно сделать следующие выводы теоретического и практического порядка.

1. Кондоминиум – это единый имущественный комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание и иные объекты недвижимости. Кондоминиум может состоять из отдельной части здания размером не менее одной блок-секции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел. Отдельная часть здания может быть выделена в отдельный кондоминиум при условии, что надстройка, реконструкция, перестройка либо снос этой блок-секции не нарушает целостность других частей здания, не входящих в состав данного кондоминиума.

2.Работа по формированию кондоминиума заключается в подготовке и утверждении технической документации на домовладение, определении доли каждого домовладельца на общее имущество, включая земельный участок.

3.Имущество в кондоминиуме находится в индивидуальной собственности – жилые помещения в частной, государственной или муниципальной собственности граждан, юридических лиц или органов государственной и муниципальной власти; и в общей долевой собственности – остальное общее имущество, в том числе земельные участки.

4. Управление кондоминиумом может осуществляться: непосредственно сами домовладельцами

(при незначительных размерах кондоминиума и ограниченном числе домовладельцев); службой заказчика, когда функции управления кондоминиумом передаются уполномоченной государством или органами местного самоуправления службам и товариществом собственников жилья. Товарищество собственников жилья как некоммерческая организация, является наиболее эффективной формой управления кондоминиума.

5. Кондоминиум, будучи единым комплексом, должен регистрироваться как целое образование наряду с отдельной регистрацией объектов недвижимости, входящих в состав кондоминиума с предоставлением паспорта домовладения.

6. Закон о товариществах собственников жилья не отвечает на вопросы о том, кто именно должен заключать договор (или договоры) со "службой заказчика" (кто-то один или все домовладельцы), должны ли заключаться договоры "службой заказчика" с теми домовладельцами, которые не участвовали в принятии решения на общем собрании и как домовладельцы могут поменять эту организацию на другую в рамках второго способа управления (должно ли быть, в частности, "переуполномочивание службы заказчика").

7. Статья 11 Закона о товаришествах собственниках жилья говорит, что в существующей застройке земельные участки, входящие в состав кондоминиума, передаются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно в нормативных размерах. Но это может произойти только в том случае, когда определен порядок предоставления земельных участков в частную собственность. Если же в каком то регионе России такой порядок не определен и земля не передается в частную собственность, то выполнить условие ст. 11 Закона о товариществах собственников жилья не представляется возможным. По смыслу же закона кондоминиум - это единый комплекс: здание плюс земельный участок, в котором жилые помещения находятся в собственности конкретных субъектов, а все остальное имущество в общей долевой.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ**

**Нормативно-правовые акты**

1.Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года. (Российская газета, 25 декабря 1993 года, с.3-6).

2.Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая, от 30 ноября 1994 года № 52-ФЗ.

3.Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая, от 26 января 1996 года № 14-ФЗ.

4.Земельный кодекс Российской Федерации от 30 октября 2001 года №136-ФЗ.

5.ФЗ “О введении в действие части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации”от 30 ноября 1994 года

№ 52-ФЗ (Российская газета, 8 декабря 1994 года, с.3).

6.ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 года №137-ФЗ.

7.Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 года №72- ФЗ

8.Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 года № 28-ФЗ.

9.Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю» от 17 июля 2001 года № 101-ФЗ.

**Литература**

10. Комментарий к земельному кодексу Российской Федерации Под ред. С. А. Боголюбова. М. 2001

11.Брагинский М. И. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации М. 1995.

12.Государственный земельный кадастр, библиотечка российской газеты, выпуск №14, Законодательно-правовая база о земельных участках М. 2001.

13.Комментарий к Закону «Об основах жилищной федеральной политики» Под ред. В. Б. Исаков. М., 1999. С 50

14.Исаков В. Б. Комментарий к Жилищному законодательству // М. 2001

15.Крассов О. И. //Право частной собственности на землю М. 2000

16.Кулагин М.И. Государственно-монополистический капитализм и юридическое лицо // Избранные труды: Сборник. М., 1997.

17.Петров В. В. Земельное право России. М., 1998.

18.Суханов Е. А. // Учебник Гражданского права, Том I «Бек», М., 1998

19.Тихомиров М. Ю. Гражданское право. Словарь-справочник. М. 1996.

20.Табашников В. Н. // Журнал «Законодательство». 1998. №9.

21.Материал взят с сайта:

http://www.rels.obninsk.com/Rels/Limited/Nsub/Lm/shop/Sup-30/code1.html

22.Савельев Д. // Долевая собственность в кондоминиуме Российская юстиция. 2000. 10.

23.Потяркин Д. // Товарищества собственников жилья Российская юстиция.1999. N 6,7.

24.Васильева Н.В. Зарубежный опыт государственного регулирования жилищной сферы: экономико-правовые аспекты // Законодательство и экономика. 2002. N 7.

1. Подробнее об этом см.: Васильева Н.В. Зарубежный опыт государственного регулирования жилищной сферы: экономико-правовые аспекты // Законодательство и экономика. 2002. N 7. [↑](#footnote-ref-1)
2. Тихомиров М. Ю. // Гражданское право. Словарь-справочник. М. 1996. С. 250. [↑](#footnote-ref-2)
3. Васильева Н.В. Зарубежный опыт государственного регулирования жилищной сферы: экономико-правовые аспекты // Законодательство и экономика. 2002. N 7. [↑](#footnote-ref-3)
4. . Российская газета 1994.11.января . [↑](#footnote-ref-4)
5. .О товариществах собственников жилья. Федеральный Закон 1996.15.мая. № 72-ФЗ Российская газета 1996.26.мая. [↑](#footnote-ref-5)
6. .Российская газета . 97.10.октября. [↑](#footnote-ref-6)
7. . Кузнецова О. Кондоминиум на регистрации // Домашний адвокат.2003. №1. [↑](#footnote-ref-7)
8. . Малько А. В. Родионов О. С. Правовые режимы в российском законодательстве // Журнал российского права. 2001. №9. [↑](#footnote-ref-8)
9. . Информация с интернет сайта: http://www.urbaneconomics.ru/work/zakroy.html#2 [↑](#footnote-ref-9)
10. См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 3 апреля 1998 г. N 10-П "По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года "О товариществах собственников жилья" в связи с запросом Советского районного суда города Омска"// Собрание законодательства РФ. 1998. N 15.Ст. 1794. [↑](#footnote-ref-10)
11. Постановление Правительства РФ 1997. 26 сентября № 1223 (в ред. 2000. 21 августа) Об утверждении Положенияоб определенииразмеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах. // Российская газета. 1997. 10.октября. [↑](#footnote-ref-11)
12. 1.Государственный земельный кадастр библиотечка российской газеты, выпуск №14 Законодательно-правовая база о земельных участках. М., 2001. С. 33. [↑](#footnote-ref-12)
13. .О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации Федеральный Закон 2001.25.октября. № 137-ФЗ // Российская газета 2000.30.октября. [↑](#footnote-ref-13)
14. . Кузьминский. О. Кондоминиумам предложили больше жаловаться // Коммерсант. 2003. № 34 [↑](#footnote-ref-14)
15. .О государственном земельном кадастре. Федеральный Закон 2000. 2.декабря. № 28-ФЗ // Российская газета 2000.10.января. [↑](#footnote-ref-15)
16. . Комментарий к земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. С. А. Боголюбова. М. 2001. С.115

    2.Земельный кодекс Российской Федерации. 2001. 25.октября. №136-ФЗ // Российская газета от 30.10.2001 г.

    3. Российская газета 2001.20.июля.

    [↑](#footnote-ref-16)
17. Тихомиров М. Ю. Гражданское право. Словарь-справочник. М. 1996. С. 464 [↑](#footnote-ref-17)
18. . Комментарий к земельному кодексу Российской Федерации // Под ред. С. А. Боголюбова. М. 2001 С. 81 [↑](#footnote-ref-18)
19. Комментарий к земельному кодексу Российской Федерации // Под ред. С. А. Боголюбова. М. 2001. С.105. [↑](#footnote-ref-19)
20. Система классификаторов для целей ведения Государственного земельного кадастра, М.2000. С13. [↑](#footnote-ref-20)
21. .Комментарий к земельному кодексу Российской Федерации // Под ред. С. А. Боголюбова. М. 2001 С 69. [↑](#footnote-ref-21)
22. . Савельев Д.Б. Проблемы правового регулирования управления кондоминиумом // Юрист. 2002. N 3. [↑](#footnote-ref-22)
23. Материал взят с интернет сайта: http://www.rels.obninsk.com/Rels/Limited/Nsub/Lm/shop/Sup-30/code1.html [↑](#footnote-ref-23)