**Содержание**

Введение

1. Строительство многоквартирных домов в городе Череповец

2. Взаимосвязь строительства жилых домов и управляющих компаний ЖКХ в городе Череповец

3.Законодательное обоснование возведения многоквартирного дома как объекта строительства

4. Возможность регистрации жилого дома как объекта недвижимости

5. Законодательное определение термина «возводимый или строящийся (создаваемый) объект

6. Управление многоквартирным домом

7. Налогообложение предприятия и физических лиц при переходе имущества по договорам дарения и продажи по льготной цене

8. Передача дома и регистрация права собственности

Заключение

Список использованной литературы

**Введение**

Актуальность выбранной темы: Право череповчан самостоятельно выбирать компанию, обслуживающую **жилой дом**, до сих пор остается весьма условным. С одной стороны, власти навязывают **жильцам** "свои" компании, с другой – выбирать гражданам пока особо не из чего. А покупатели новостроек зачастую получают **управляющую компанию** прямо от застройщика, в придачу к новой квартире.

В настоящее время около 93% жилищного фонда Российской Федерации находится в управлении государственных или муниципальных предприятий. Сегодня эти организации выполняют функции по управлению и обслуживанию жилищного фонда на основании законодательных и нормативных актов федерального, регионального и муниципального уровней, утративших силу с принятием Жилищного кодекса РФ. Теперь органы местного самоуправления (ОМС) уже не имеют права своим распорядительным актом назначать управляющие организации в многоквартирных домах со смешанной формой собственности, поскольку в этих дом есть другие собственники помещений, имеющие такие же права по выбору способа управления.

Цель работы: рассмотреть и обосновать взаимосвязь строительства и ЖКХ города Череповец.

Задачи работы:

- анализ строительства многоквартирных домов в городе Череповец,

- представить законодательное обоснование возведения многоквартирного дома как объекта строительства,

- рассмотреть возможность регистрации жилого дома как объекта недвижимости.

**1. Строительство многоквартирных домов в городе Череповец**

Жилые квартиры, введенные в эксплуатацию в 2005 - 2006 годах устанавливают достаточно адекватные цены, зависящие, прежде всего, от местоположения в целом, площади, а также этажности. В настоящее время ценовая ситуация на рынке недвижимости г. Череповец находится на стадии формирования. 128% составил рост цен на однокомнатные квартиры в Череповце (Вологодская область). Самая высокая стоимость квадратного метра жилья в Череповце - на однокомнатные квартиры. За 2005 год рост цен на строящиеся 1-комнатные квартиры составил 153%, за 2006 год - 128,5%. На конец прошлого года стоимость одного квадратного метра составила 21,5 тыс. рублей. На вторичном рынке жилья в Череповце самая высокая стоимость квадратного метра также регистрируется при продаже 1-комнатных квартир. Средняя стоимость квартир зависит от места расположения. Самая дорогая недвижимость в Зашекснинском районе города. По данным на март 2007 года, средняя стоимость 1-комнатной квартиры в этом районе Череповца составляет 1,4 млн рублей (42,9 тыс. рублей за 1 кв. метр), 2-комнатной квартиры - 2 млн рублей (38,4 тыс. рублей за кв. метр), 3-комнатной квартиры - 2,4 млн рублей (37 тыс. рублей за кв. метр). Самые дешевые квартиры в Череповце в Северном районе города. Там средняя стоимость 1-комнатной квартиры составляет 1,2 млн. рублей, 2-комнатной квартиры - 1,8 млн. рублей, 3-комнатной квартиры - 2,2 млн. рублей. Примерно одинаковая стоимость недвижимости в Зареченском и Индустриальном районах.

**2. Взаимосвязь строительства жилых домов и управляющих компаний ЖКХ в городе Череповец**

Право череповчан самостоятельно выбирать компанию, обслуживающую **жилой дом**, до сих пор остается весьма условным. С одной стороны, власти навязывают **жильцам** "свои" компании, с другой – выбирать гражданам пока особо не из чего. А покупатели новостроек зачастую получают **управляющую компанию** прямо от застройщика, в придачу к новой квартире.

Начнем с примера Рыбинская 40, 42. Для покупателей квартир в доме 40, по улице Рыбинской вселение в новостройку начиналось вполне типично для сегодняшнего Череповца – с переговоров с выбранной застройщиком ООО "Кострома" **управляющей компанией (УК)** ООО "Антарес-групп". Для начала гражданам предложили ознакомиться с договором **управления домом** и "Порядком получения квартиры". Согласно второму документу, от покупателей-соинвесторов **квартир** требовалось заключение договора с "СБК", а также "оплата по этому договору услуг по **содержанию и ремонту дома**, **коммунальных** и других услуг **управляющей организации** за 4 месяца с момента ввода дома в эксплуатацию".

"**Тариф на техническое обслуживание** не обоснован и, тем более, не согласован с соинвесторами. Одобрить дополнительные расходы может только общее собрание.

Не согласны граждане из **инициативной группы** и с целесообразностью **ремонтных работ**, которые собирается проводить **управляющая компания**. "С самого начала нам предлагается нести бремя ремонта, который планирует выполнять **управляющая компания**. Не понятно, почему будущие жильцы должны оплачивать недоделки, которые должны быть устранены перед сдачей дома в эксплуатацию".

Между тем, вынужденные подписывать **договора управления** граждане автоматически соглашаются с их условиями на 3 года (оговоренный в договоре срок его действия). А несогласные – просто не получают ключи. Что, по мнению застройщика и **УК**, вполне справедливо.

Что же касается установленных мэрией города Череповца **тарифов**, то они касаются всех домов, а не только муниципальных, и завышение **ставок** со стороны УК – незаконно. Кроме того, юрист считает "противоправными" требования застройщика подписывать договора с выбранной им **УК** и оплачивать ее услуги за 4 месяца "Собственники сами должны выбирать способ управления и **УК** на **общем собрании**. А застройщик не вправе даже проводить такое собрание".

Сейчас же, застройщики вовсю используют неувязки в законодательстве, препятствующие оформлению прав собственности на квартиры их законным (с точки зрения логики) владельцам до вселения, и сами старательно затягивают передачу этих прав.

Пример: Жилой дом на стадии завершения строительства. Компания-Заказчик/застройщик заключает договор с некой компанией-Исполнителем на предмет приемки жилого дома и дальнейшего выступления как Управляющая компания, которая будет осуществлять заселение жилого дома и его дальнейшую эксплуатацию, заключив договора с жильцами.

Выдержка из договора: "Заказчик обязуется:

1. Информировать Исполнителя о времени проведения очередного этапа сдачи-приемки (не позднее одного дня до ее проведения);

2. передать Исполнителю по акту ключи от квартир и от мест общего пользования после получения разрешения на ввод жилого дома".

"Исполнитель обязуется: осуществлять в соответствии с утвержденным проектом, приемку жилого дома под заселение;

... обеспечивать участие специалистов соответствующей квалификации во всех этапах приемки жилого дома в эксплуатацию с подписанием соответствующих промежуточных актов, акта приемки законченного производством строительно-монтажных работ объекта жилищного назначения, графика производства работ по второму этапу подготовки и передачи жилого дома под заселение, а также графика устранения замечаний приемочной комиссии..." (и еще много чего: сдача лифтов, подписание актов испытания инженерного оборудования и систем и др.)
Договор этот, по моему мнению, изобилует юридическими недочетами (Например, в нем упоминается некий Генподрядчик без расшифровки в тексте кто это такой и Подрядчик с которого можно требовать устранения недостатков выявленных Исполнителем и Приемочной комиссией в результате приемки жилого дома в эксплуатацию)

Несколько вопросов:

1. Какова правомочность такого договора? (в плане Приемки и такого Двустороннего его заключения, без расшифровки юр.лица, упомянутого как Подрядчик) О какого рода приемке может идти речь, если ей занимается государственная комиссия? Или это нормальная практика?

2. Есть ли возможность у Дольщиков повлиять на Заказчика и внести изменения в данный договор, дабы учесть их интересы, и привести в соответствие с Договором участия в долевом строительстве, где упоминается только Эксплуатационная организация, которой, по указанию Заказчика, Дольщиком оплачиваются коммунальные услуги и расходы по техническому обслуживанию и заключаются договора с управляющей компанией для дальнейшей эксплуатации жилого дома?

1. **Законодательное обоснование возведения многоквартирного дома как объекта строительства**

Когда застройщик возводит многоквартирный дом, то как объект строительства он принадлежит застройщику, поскольку он или строит его самостоятельно, или принимает его по окончании строительства от привлеченного подрядчика. Далее в результате работы по договору (долевого участия либо строительного подряда) застройщик передает квартиры в построенном доме потребителю, и первичное право собственности возникает у того, кто заказывал строительство конкретной квартиры. В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - закон о долевом строительстве), застройщик по заданию участника долевого строительства на основании договора за плату строит объект недвижимости и передает результат работы (в виде конкретного помещения) участнику долевого строительства. Затем участник долевого строительства представляет в подразделение Федеральной регистрационной службы необходимые документы: передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, а застройщик - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Право собственности на конкретное жилое (или нежилое, так как дольщики могут быть разными) помещение возникает у дольщика только после получения свидетельства о праве собственности. Таким образом, неправильным было бы говорить о передаче права собственности застройщиком дольщику.

В этой ситуации также невозможно говорить о приватизации. Приватизация имеет место только в том случае, когда нечто находится в государственной собственности, а потом становится частной (приватной) собственностью. С целью прояснения этих вопросов одновременно с принятием закона о долевом строительстве были внесены поправки и в статью 122 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - закон о регистрации прав). Как в законе о долевом строительстве, так и в законе о регистрации прав содержатся перечни документов, которые застройщики должны представлять на начальном этапе строительства, а дольщики - при регистрации прав. Единообразный подход территориальных органов Федеральной регистрационной службы при проведении государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве, прав собственности и уступки прав, залога объектов недвижимого имущества в связи с долевым строительством обеспечит Инструкция, утвержденная приказом Министерства юстиции Российской Федерации (Минюст России) от 9 июня 2005 года № 82, в основном предназначенная для работников регистрирующих органов. Многие положения этого документа не представляют интереса для широких слоев застройщиков и заказчиков, однако важно то, что в Инструкции четко определены перечни документов (не так общо как в законах) и указаны конкретные требования к ним.

**4. Возможность регистрации жилого дома как объекта недвижимости**

Возможность регистрации жилого дома как объекта недвижимости в случае, если застройщик (подрядчик) не передал по окончании строительства

все квартиры дольщикам (заказчикам). Представляется не совсем правильным ставить вопрос о регистрации права собственности на весь дом. Конечно, теоретически возможна ситуация, когда многоквартирный дом строит и приобретает в этом доме абсолютно все помещения (и жилые, и нежилые) одно физическое лицо или одна организация. Тогда в регистрационной палате права собственности на все индивидуально определенные помещения должны быть зарегистрированы только на этого человека или организацию. В доме есть помещения, которые предназначены для индивидуального использования: жилые (квартиры) и нежилые (например магазин), а есть помещения общего пользования - лестничные клетки, колясочные, технические подвалы, чердаки. Именно индивидуально определенные помещения будут зарегистрированы на одно лицо, и на них же будет оформлено право собственности этого лица, а вот право собственности на весь дом регистрироваться не будет, потому что объектами индивидуальных прав (объектами отчуждения) являются только индивидуально определенные помещения. Например, если собственник всех помещений в доме решит продать часть квартир, тогда в государственный реестр не надо будет вносить какие-либо учетные изменения, касающиеся объектов недвижимого имущества как предметов сделок, а надо будет в отношении каких-то определенных квартир изменить лишь сведения о титульном владельце. Иными словами, если до момента сделки владельцем всех помещений в доме пыл, условно говоря, Иванов, то после совершения купли-продажи у Иванова останется 90 процентов квартир, а у 10 процентов квартир появятся новые собственники (Петров, Сидоров, Васильев и т. д.). Регистрационный учет будет вестись в отношении индивидуально определенных объектов недвижимости, которыми являются жилые помещения.

Непростая юридическая ситуация может сложиться, если некоторые собственники зарегистрируют свои права на какую-то часть жилых или нежилых помещений и получат свидетельства о праве собственности, а застройщик не передаст оставшиеся помещения и не оформит право собственности на себя. Это может произойти в том случае, если застройщик выполнил свое обязательство и построил объект недвижимости, а отдельные дольщики не выполнили свои обязательства по полной оплате объекта. Естественно, таким дольщикам застройщик не будет передавать построенные для них объекты. С юридической точки зрения такие помещения не могут считаться индивидуально определенными объектами недвижимости и будут иметь неопределенный юридически статус, и застройщик как владелец объектов строительства не может осуществлять с ними какие-либо операции, пока они не приобретут статус объекта недвижимости. Когда у застройщика возникнет необходимость совершить какую-либо сделку, он будет вынужден или зарегистрировать свое право собственности, или передать объект долевого строительства дольщику. Таким образом, на последнем этапе, когда дом уже фактически построен, и часть собственников уже зарегистрировала свои права, придет некий дольщик, на начальной стадии не участвовавший в финансировании строительства, внесет необходимые средства, и застройщик передаст ему построенный объект. Причем помещения в построенном доме еще не считаются квартирами, так как квартирой помещение называется только после его регистрации и появления соответствующей учетной записи, то есть после того, как новый дольщик зарегистрирует свои права собственности на эти еще не имеющие хозяев жилые помещения. До наступления этого момента дом в какой-то мере можно назвать незавершенным строительным или строящимся объектом.

**5. Законодательное определение термина «возводимый или строящийся (создаваемый) объект»**

Иногда по каким-то причинам строительство прекращается, договор подряда расторгается, то есть тот субъект, который оплачивал стоимость работ, строительных материалов и т. п. решает это имущество кому-то продать. В этом случае осуществляется описание незавершенного строительного объекта. В реестре прав появляется запись о том, на каком этапе остановлено строительство (сколько этажей построено и т. д.). Согласно статье 25 закона о регистрации прав такой объект будет называться незавершенным строительным объектом. Объект, строительство которого закончено, будет называться построенным многоквартирным домом после его государственного технического учета и государственной регистрации прав собственности на две и более квартиры. Многоквартирный дом юридически «возникает» именно в момент государственной регистрации права дольщика собственности на вторую квартиру в этом доме. Хотя в настоящее время не существует такого легитимного определения как «многоквартирный дом», исходя из смысла этого термина принято считать, что это дом, в котором находятся две или более квартир. В статье 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) дается определение жилого помещения. В статье 16 ЖК РФ под понятием «жилой дом» понимается индивидуально определенный дом, где нет квартир, а есть комнаты и подсобные помещения. В этой же статье определено и понятие «квартира» - жилое помещение, состоящее из комнат и подсобных помещений, которые имеют выходы в места общего пользования (например на лестницу). Таким образом, в статье 16 ЖК РФ через понятие «квартира» определяется понятие «многоквартирный дом».

**6. Управление многоквартирным домом**

Многоквартирный дом, право собственности, например, на 90 процентов квартир которого уже зарегистрировано, а на 10 процентов квартир нет, безусловно, должен управляться и обслуживаться, то есть должны заключаться договоры на его содержание и предоставление коммунальных услуг. Законодательством предусмотрены положения об управлении только полностью сформированным объектом, в котором 100 процентов помещений имеют своих собственников. Специального регулирования процесса управления многоквартирным домом, в котором не оформлены права собственности на часть квартир (на время переходного этапа, пока не оформлены права собственности на часть квартир), законодательством не предусмотрено. Но если 90 процентов квартир уже имеют своих собственников, то они сами могут принимать решения. Статьей 161 ЖК РФ предусмотрена возможность управления многоквартирными домами тремя способами:

1) непосредственное управление самими собственниками, когда не создается товарищество собственников жилья (ТСЖ) или жилищный кооператив и не привлекается управляющая организация;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3)  управление управляющей организацией. Для    принятия    общим    собранием собственников помещений решения о выборе способа управления многоквартирным домом необходимо простое большинство голосов от общего числа голосов, принимающих участие в собрании (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома имеет кворум, если в нем участвуют собственники помещений, обладающие более чем 50 процентами голосов от их общего числа (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ). При отсутствии кворума для того, чтобы годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме состоялось, должно быть проведено повторное общее собрание собственников. На общем собрании каждый собственник помещения обладает количеством голосов, пропорциональным его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ), поэтому в идеальном случае решение о выборе способа управления домом при единогласном голосовании могут принимать собственники помещений, обладающие более чем 51 процентом долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Для сравнения: принятие решения о проведении ремонта многоквартирного дома принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений.

В случае непосредственного управления многоквартирным домом (п. 1 ч. 2 ст. 161, ст. 164 ЖК РФ) общим собранием собственников жилья решаются такие вопросы, как: с какими организациями заключать договоры на содержание и ремонт дома, предоставление коммунальных услуг, кого нанимать для вывоза мусора и т. д. Затем заключаются договоры с организациями (может быть, одной организацией), одна из которых будет, например, обслуживать инженерные сети, другая - заниматься ремонтом крыш, третья - вывозом мусора и т. п. Подобные договоры имеют двусторонний характер: с одной стороны, они подписываются всеми или большинством собственников (на данный момент) помещений, а с другой - представителями соответствующих организаций (ст. 164 ЖК РФ). При этом каждый из подписавшихся собственников квартир должен иметь свой экземпляр договора.

Что касается коммунальных услуг, то ЖК РФ предусматривает для этого способа управления несколько иную схему отношений. Договор на предоставление коммунальных услуг заключает каждый собственник в отдельности. В этом случае так же заключается 2-сторонний договор, но он будет подписываться, с одной стороны, например представителем водоканала, а с другой - одним из собственников помещения жилого или нежилого фонда. Если это муниципальное помещение, то как собственник и сторона договора выступит муниципалитет, если помещение находится в частной собственности физического лица, то - физическое лицо, если организации, то - организация.

Жилищный кодекс Российской Федерации определяет процедуру отношений и для других способов управления. При выборе способа управления управляющей организацией (п. 3 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ) все услуги по содержанию, работы по ремонту и коммунальные услуги выполняются и предоставляются только одной управляющей организацией (ст. 162 ЖК РФ). При выборе способа управления уже существующим многоквартирным домом товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (п. 2 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ) за содержание и ремонт многоквартирного дома отвечает ТСЖ (кооператив), причем как перед членами ТСЖ (кооператива), так и перед лицами, не являющимися их членами (части 5 и 6 статьи 155ЖКРФ).

Бремя же содержания помещений, которые еще не переданы дольщикам (в нашем примере - 10 процентов), остается лежать на застройщике, несмотря на то, что его права как владельца помещений не зафиксированы. Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ) и законом о долевом строительстве установлено, кто и в какой момент несет риски. После подписания акта передачи все риски содержания переходят к дольщику. Согласно части 6 статьи 4 закона о долевом строительстве риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик. При отношениях строительного подряда риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора строительного подряда, до приемки этого объекта заказчиком несет подрядчик (п. 1 ст. 741 ГК РФ). Помимо этого, для управления вновь построенным домом ЖК РФ также допускает возможность создания товариществ собственников жилья еще до фактического появления самих собственников. В этом случае ТСЖ создают будущие собственники помещений, то есть именно те дольщики, которые финансируют строительство (ст. 139 ЖК РФ). Решение о создании ТСЖ в строящемся многоквартирном доме должно приниматься на общем собрании будущих собственников, которое проводится в общем порядке, установленном для собрания собственников помещений. Это очень перспективный вариант управления, так как дает возможность создать организацию, имеющую правление и председателя, который будет выражать интересы собственников. Самое важное то, что такая организация будет участвовать в приемке дома, фиксировать недостатки, вести работу по их устранению и т. д. По мере регистрации прав собственности на жилые помещения члены товарищества будут приобретать статус собственников помещений, и все вопросы, связанные с управлением дома, организацией его содержания, коммунального обслуживания, будет решать товарищество собственников жилья. В перспективе ТСЖ будет заключать договоры с выбранными им организациями относительно содержания, ремонта дома и коммунального обслуживания, в число которых теоретически может войти и застройщик, если для товарищества предложенные им условия окажутся выгодными. Товарищество может заключить договор управления с управляющей организацией. В этом случае обязательственные отношения возникнут между управляющей организацией и ТСЖ, а собственники, независимо от членства в товариществе, будут иметь отношения с ТСЖ (соответственно членские или договорные).

Надо учитывать важное новое положение ЖК РФ, устанавливающее момент возникновения обязанности собственника жилого помещения в многоквартирном доме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии со статьей 153 ЖК РФ такая обязанность возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение. Причем у любого собственника: гражданина, организации, муниципального образования, субъекта Российской Федерации, Российской Федерации. До заселения жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности, расходы на их содержание и коммунальные услуги несут ее ответствующие органы государственно власти и органы местного самоуправления или лица, которым указанные органы пере дали на это право. Для собственников речь идет об оплате содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома. Такое имущество возникает только после появления нескольких собственников помещений в многоквартирном доме.

Из этого положения следует, что сложившаяся практика вменения приобретателям квартиры обязанности оплачивать содержание, ремонт жилья и коммунальные услуги с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или с момента передачи квартиры по акту, или вручения ключей не соответствует положению статьи 153 ЖК РФ. В общем случае все подобные расходы должны нести застройщики за счет средств, выделенных на строительство объекта недвижимости.

Если после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию управление его содержанием осуществляет ТСЖ, то его взаимоотношения застройщиком могут складываться непросто. Возможно, застройщик откажется заключить договор с ТСЖ в качестве заказчика (потребителя) и не будет оплачивать расходы на содержание многоквартирного дома (обслуживание лифта, вывоз бытовых отходов и т. п.). Поскольку главное для застройщика - построить квартиры, передать их и приступать к строительству нового объекта, скорее всего, он не будет вступать в товарищество, хотя такой вариант не исключен в случае, если он хочет влиять на принятие решений или намеревается приобрести право собственности на часть квартир. Если застройщик не стал членом товарищества, то по возмездному договору он должен будет вносить средства на отопление и освещение своих (не переданных) общих помещений, а члены товариществ будут платить взносы. В любом случае застройщик вправе предложить дольщика урегулировать в договоре вопросы распре деления расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома. Расходов на ремонт дома в принципе быть не должно, разве что застройщик построит некачественный объект, а при получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию этот факт по каким-то причинам не будет выявлен.

**7. Налогообложение предприятия и физических лиц при переходе имущества по договорам дарения и продажи по льготной цене**

В настоящее время продажа квартир не облагается налогом на добавленную стоимость (НДС). Такая норма содержится в пакете законодательных актов, призванных содействовать созданию рынка доступного жилья. Согласно новым подпунктам 22 и 23 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ) в редакции Федерального закона от 20 августа 2004 года № 109-ФЗ с 1 января 2005 года не подлежат обложению НДС операции по реализации жилых домов, жилых помещений, долей в них, а также передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир. Эти нормы распространяются как на граждан, так и на организации.

Что касается дарения, то 1 июля 2005 года принят Федеральный закон № 78-ФЗ «О признании утратившими силу некоторых законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с отменой налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения», который с 1 января 2006 года предусматривает освобождение от налогообложения объектов дарения близким родственникам. В соответствии с этим законом в пункт 181 статьи 217 НК РФ вносятся изменения, согласно которым освобождаются от обложения налогом на доходы физических лиц доходы, полученные в порядке дарения, в случае, если даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации (супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой и внуками, полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами). Этим же законом признаны утратившими силу Закон Российской Федерации от 12 декабря 1991 года № 2020-I «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения» и другие законодательные акты.

На наш взгляд, это очень разумные шаги, так как ранее люди были вынуждены придумывать разнообразные схемы ухода от налогов, чтобы вступить в права наследования или стать собственником квартиры, передаваемой им по договору дарения. Во многих случаях суммы налогов становились непреодолимым препятствием к приобретению прав собственности. Благодаря изменениям в законодательстве родственники сами смогут выбирать, какой вариант решения жилищной проблемы их устраивает больше: через наследование или дарение недвижимого имущества. Например, родители, имеющие двух взрослых детей, хотят, чтобы принадлежащая им квартира отошла одному из детей. Если квартира будет подарена ему при жизни родителей, то она выбывает из наследуемой массы, и второй ребенок уже не сможет претендовать на эту квартиру. Если же будет написано завещание, и в нем будет указано, что наследует квартиру именно первый ребенок, то второй ребенок может оспорить завещание, поставив вопрос о дееспособности родителей на момент составления завещания или заявить права на обязательную долю наследства, например, как инвалид. Таким образом, истинная воля родителей будет искажена. Имея возможность выбора, люди смогут свободнее принимать выгодное для них решение.

Надо иметь в виду, что новые собственники жилых домов и квартир после перехода к ним права собственности станут плательщиками налога на имущество физических лиц. Кроме того, при наличии задолженности по поимущественным налогам умершего лица либо лица, признанного умершим, она погашается в пределах стоимости наследственного имущества (пп. 3 п. 3 ст. 44 НК РФ), то есть наследником.

**8. Передача дома и регистрация права собственности**

В буквальном смысле слова «передача» дома не осуществляется. Большим заблуждением является то, что после завершения строительства дом надо обязательно «передавать на баланс». Это последствия порочной практики социалистического порядка управления «жилищным фондом». Как известно, ранее все многоквартирные дома, за исключением домов жилищно-строительных и жилищных кооперативов, являлись государственной собственностью и составляли «государственный жилищный фонд». В соответствии со статьей 3 Жилищного кодекса РСФСР «находящиеся на территории РСФСР жилые дома, а также жилые помещения в других строениях образуют жилищный фонд. В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера». Позднее «государственный жилищный фонд» был передан в муниципальную собственность и стал «муниципальным жилищным фондом». При этом многоквартирные дома «числились на балансе» государственных и муниципальных предприятий и учреждений как переданные им на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. После начала приватизации и «выбытия» квартир из публичной собственности соответствующие бухгалтерские проводки, за редким исключением, не делались. И многоквартирные дома продолжали «висеть» на балансе государственных и муниципальных унитарных предприятий. Как ни странно, такая ситуация существует в отдельных муниципалитетах по сей день. Новые дома по договоренности застройщиков с органами местного самоуправления передаются «на баланс» муниципальных управляющих организаций, а последние привлекают в качестве подрядчиков аффилированные с застройщиком организации. Для управления многоквартирным домом «передачи на баланс» не требуется. Речь должна идти о предоставлении услуг по управлению и содержанию, а также о выполнении работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома на основании возмездного договора управления (ст. 162 ЖК РФ). При этом допустимо понимание «передачи» многоквартирного дома как описания состава общего имущества (для установления взаимных обязательств) и фиксации его технического состояния (для определения результатов деятельности по управлению).

На самом деле от застройщика дольщику передается право на конкретный объект, конкретное построенное помещение, в результате которого у собственника помещения возникает право на долю в общем имуществе в многоквартирном доме (ст. 36 ЖК РФ). Необходимо отметить, что в соответствии со статьей 289 ГК РФ право на долю в общем имуществе в многоквартирном доме возникает только у собственника жилого помещения, а собственники нежилых помещений таким правом формально не обладали. Другими словами, принимая квартиру, любой участник долевого строительства должен принимать не только помещение, в котором он будет проживать или использовать для иных допускаемых законодательством целей (например для сдачи внаем гражданам, торговли, бытового обслуживания потребителей), но фактически и весь дом. Он имеет право обследовать состояние всех подъездов, крыши, фундамента, лифтов, потому что в каждой составной части дома он имеет свою долю, которая легко вычисляется путем деления площади конкретного принадлежащего ему помещения на площадь всех индивидуальных помещений. Если, например, площадь квартиры владельца составляет, условно говоря, 1 процент от общей площади всех индивидуально определенных помещений многоквартирного дома (то есть за исключением помещений общего пользования, относящихся к общему имуществу), то это значит, что в каждом элементе общего пользования дома 1 процент принадлежит владельцу конкретной квартиры. Таким образом, даже стена квартиры, находящейся в другом подъезде, на 1 процент также находится в общей долевой собственности владельца конкретной квартиры. Поэтому владельцу следует проверять состояние («принимать») всех элементов дома. Однако многие люди не понимают, насколько это важно, и заботятся только о том, чтобы именно их квартира была хорошо отделана и лишь впоследствии, когда начинается период эксплуатации, а застройщик уходит, начинают замечать существенные недоделки. Какой бы добросовестной и профессиональной ни была комиссия, она не будет осматривать каждый элемент здания так дотошно, как собственники помещения, поэтому есть смысл создавать ТСЖ, привлекать добросовестных и грамотных экспертов для определения качества строительства. Чем больше требований к застройщику сформулируют эксперты, чем больше шансов, что эти требования будут выполнены застройщиком, тем лучше будет качество дома и тем надежнее и дешевле он будет в эксплуатации.

Регистрация права собственности осуществляется добровольно каждым дольщиком. К сожалению, российским законодательством не установлена обязанность регистрировать право собственности. Например, если человек по акту приема-передачи получил построенное помещение, то он имеет право зарегистрировать свои права в едином государственном реестре прав (ЕГРП), но в принципе он может и не делать этого. В таком случае гражданин ограничит свои возможности распоряжения принадлежащим ему имуществом, но заставить его зарегистрировать права фактически невозможно, хотя это может привести ко многим негативным последствиям для других собственников и управляющей организации. В частности, в соответствии со статьей 153 ЖК РФ владелец, не оформивший права собственности из-за нежелания или по причине постоянного проживания в другом населенном пункте, не обязан оплачивать содержание и ремонт жилья. Мы уже говорили, что эта обязанность возникает лишь с момента возникновения права собственности. Может возникнуть и следующая коллизия - в распоряжении гражданина имеется квартира, он ее отремонтировал, живет в ней, ходит по лестнице, пользуется лифтом, мусоропроводом, но обязанности оплачивать содержание дома не возникло, поскольку им не произведена регистрация права собственности. Конечно, добросовестные граждане осуществляют такую регистрацию, поскольку они заинтересованы в закреплении своих прав.

Если лицо, не оформив права и не став собственником, не будет вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, но будет пользоваться жилой площадью, энерго-, водоснабжением и остальными элементами дома, то это фактически будет неосновательным обогащением за счет других лиц, потому что, если, например, 70 процентов жильцов дома платят за обслуживание лифтов, то, значит, 30 процентов жильцов пользуются им бесплатно. Обязательства вследствие неосновательного обогащения урегулированы главой 60 ГК РФ. Потерпевшими от таких действий могут быть и добросовестные собственники помещений в доме (если управляющая организация будет вынуждена снизить перечни, объемы и качество своих услуг и работ из-за недостаточного финансирования), и управляющая организация (если она будет полностью выполнять свои обязательства перед добросовестными собственниками помещений при недофинансировании). Приобретатель - лицо, которое без законных оснований сберегло имущество (денежные средства) за счет других лиц (потерпевших), обязан возвратить последним неосновательно сбереженное имущество (неосновательное обогащение). При этом ГК РФ не связывает отнесение лица к категории «приобретателя» с наличием у него права собственности на помещение в многоквартирном доме. В случае невыполнения этой обязанности потерпевшим надо обращаться в суд с требованием о взыскании с приобретателя необходимых средств.

Когда застройщик возводит многоквартирный дом, то как объект строительства он принадлежит застройщику, поскольку он или строит его самостоятельно, или принимает его по окончании строительства от привлеченного подрядчика. Далее в результате работы по договору (долевого участия либо строительного подряда) застройщик передает квартиры в построенном доме потребителю, и первичное право собственности возникает у того, кто заказывал строительство конкретной квартиры. В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - закон о долевом строительстве), застройщик по заданию участника долевого строительства на основании договора за плату строит объект недвижимости и передает результат работы (в виде конкретного помещения) участнику долевого строительства. Затем участник долевого строительства представляет в подразделение Федеральной регистрационной службы необходимые документы: передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, а застройщик - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Право собственности на конкретное жилое (или нежилое, так как дольщики могут быть разными) помещение возникает у дольщика только после получения свидетельства о праве собственности. Таким образом, неправильным было бы говорить о передаче права собственности застройщиком дольщику.

В этой ситуации также невозможно говорить о приватизации. Приватизация имеет место только в том случае, когда нечто находится в государственной собственности, а потом становится частной (приватной) собственностью. С целью прояснения этих вопросов одновременно с принятием закона о долевом строительстве были внесены поправки и в статью 122 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - закон о регистрации прав). Как в законе о долевом строительстве, так и в законе о регистрации прав содержатся перечни документов, которые застройщики должны представлять на начальном этапе строительства, а дольщики - при регистрации прав. Единообразный подход территориальных органов Федеральной регистрационной службы при проведении государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве, прав собственности и уступки прав, залога объектов недвижимого имущества в связи с долевым строительством обеспечит Инструкция, утвержденная приказом Министерства юстиции Российской Федерации (Минюст России) от 9 июня 2005 года № 82, в основном предназначенная для работников регистрирующих органов. Многие положения этого документа не представляют интереса для широких слоев застройщиков и заказчиков, однако важно то, что в Инструкции четко определены перечни документов (не так общо как в законах) и указаны конкретные требования к ним.

**Заключение**

Таким образом, для управления многоквартирным домом «передачи на баланс» не требуется. Речь должна идти о предоставлении услуг по управлению и содержанию, а также о выполнении работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома на основании возмездного договора управления (ст. 162 ЖК РФ). При этом допустимо понимание «передачи» многоквартирного дома как описания состава общего имущества и фиксации его технического состояния (для определения результатов деятельности по управлению).

Когда застройщик возводит многоквартирный дом, то как объект строительства он принадлежит застройщику, поскольку он или строит его самостоятельно, или принимает его по окончании строительства от привлеченного подрядчика. Далее в результате работы по договору (долевого участия либо строительного подряда) застройщик передает квартиры в построенном доме потребителю, и первичное право собственности возникает у того, кто заказывал строительство конкретной квартиры. В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - закон о долевом строительстве), застройщик по заданию участника долевого строительства на основании договора за плату строит объект недвижимости и передает результат работы (в виде конкретного помещения) участнику долевого строительства. Затем участник долевого строительства представляет в подразделение Федеральной регистрационной службы необходимые документы: передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, а застройщик - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**Список использованной литературы**

1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 21.10.1994г.

2 Федеральный закон от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

3 Федеральный закон от 29 декабря 2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

4 Федеральный закон от 29.12.2006 № 251-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 18 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

5 Федеральный закон от 15.06.1996 № 72 – ФЗ «О товариществах собственников жилья».

6 Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

7 Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 492 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

8 Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05 2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

9 Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05 2006 № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

10 Постановление мэра города Череповца от 27.11.2006 № 5171 «Об утверждении тарифов на обязательные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах».

11 Постановление мэра города Череповца от 27.11.2006 № 5173 «Об утверждении цен на обязательные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в которых собственниками не принято решение о способе управления многоквартирным домом и (или) об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения»

12 Постановление мэра города Череповца от 27.11.2006 № 5166 «О тарифах на услуги по водоснабжению и водоотведению»

13 Анализ финансовой отчетности: Учебное пособие / Под ред. О.В.Ефимовой, М.В. Мельник. – М: Омега-Л. 2004, 408 с.

14 Баликоев В.З. Общая экономическая теория. Учебное пособие / Новосибирск: Издательская компания «Лада», 1999, 678 с.

15 Бердникова Т.Б. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия: Учебное пособие / - М: ИНФРА-М. 2001, 215с.

16 Вершигора В.В. Менеджемент: Учебное пособие / - М: ИНФРА-М, 1999, 256 с.

17 Кодраков Н.П. Бухгалтерский учет. Учебное пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. – М: ИНФРА-М, 2000, 584 с.

18 Любушин Н.П., Лещева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учебное пособие для вузов / - М: Юнити – Дана. 2002, 471 с.

19 Экономика предприятия: учебник / Под ред. Проф. О.И.Волкова - М: ИНФРА-М, 2008, 416 с.

20 Артемьева Г.Н. Состояние жилищного фонда и проблемы оздоровления предприятий ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ № 3. 2007 г. Часть I, с.4 .

21 Вепрецкая Т.П. Организация и проведение конкурса на передачу в управление муниципального жилищного фонда. Юрисконсульт НП «ЛСУ ЖКК».

22 Гордеев Д.П. Новый порядок управления многоквартирными домами. Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ № 3. 2008 г. Часть I, с.10 .

23 Гребень М.В. Практика управления жилищным фондом. Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ № 4. 2006 г. Часть I., с. 17.

24 Киркорова Н.П. Основные аспекты ценообразования в сфере оказания услуг. Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ № 4. 2006 г. Часть I., с. 21.

25 Маликова И.П., Филаретова Л.П. Методические рекомендации по формированию стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту жилых зданий методом экономически обоснованных расходов и расчету соответствующих цен. «АКЦ Жилкомаудит». Москва, 2007. с. 72.

26 Маркварт. Э. Основные принципы и направления реформирования муниципального хозяйства. Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ № 12. 2004. часть 1.,с.15.

27 Михайлов В.С. Передача многоквартирных домов муниципального жилищного фонда в управление собственникам жилья. Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ № 4. 2006 г. Часть I., с. 10.

29 Рекомендации по заключению договоров управления многоквартирными домами. «АКЦ Жилкомаудит». 2005. с. 57.

30 Салама Ю.М. Управляющие компании в ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ № 11. 2004. часть 1.с.15.

31 Сандалова Н.В. Частный бизнес в ЖКХ. ЖКХ № 5 2006. стр. 29.

32 Тихомиров М.Ю. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации. – Изд. Тихомирова М.Ю., 2008 г.

33 Филимонов С.Л. Об управлении в жилищной сфере. Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ № 1. 2005г. Часть I. с. 14, 21, 18.

34 Холопов С.Н. Современные экономические модели управления в ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ № 7 . 2008 г. Часть I, с.3 .

35 Чуксеева Н.В. Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ № 1. 2007 стр.30

36 Шерешовец С.В. Выбор способа управления многоквартирным домом. Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ № 4. 2007 г. Часть I., с. 13.