Жилье как объект имущественных прав

В соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента государственной регистрации соответствующих прав, если иное не установлено законом. Возникновение вещного права на недвижимость является основным юридическим последствием акта государственной регистрации. Государственная регистрация прав не предусмотрена для объектов государственной и муниципальной собственности. Государственная и муниципальная собственность являются не особыми видами вещных прав, а формами собственности, указывающими на принадлежность имущества публичному собственнику - государственному и муниципальному образованию.

Данные вещные права не указаны в качестве прав, подлежащих государственной регистрации, поскольку они не могут передаваться правообладателями другим лицам, их возникновение не связано с актом государственной регистрации.

В соответствии с п. 1 ст. 131, ст. 216 ГК РФ и Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственной регистрации подлежат вещные права на жилые помещения:

- право собственности,

- право хозяйственного ведения,

- право оперативного управления,

- сервитут.

В некоторых субъектах РФ учреждения по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрируют также и права пользования (проживания) жилым помещением лиц, не являющихся собственниками. Возможность и необходимость данной регистрации обосновывается и в научных публикациях.

Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ и ст. 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" обязательной регистрации подлежат ограничения (обременения) прав. Поэтому основным аргументом в пользу внесения сведений о правах пользования жильем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним является их обременительный характер для права собственности на жилое помещение. Возможность государственной регистрации таких прав обосновывается также наличием органов регистрации прав и полезностью сведений о таких правах для приобретателей жилого помещения.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним с 1998 г. осуществлялось учреждениями юстиции.

Во исполнение Указов Президента от 9 марта 2004 г. N 314 "О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти" и от 13 октября 2004 г. N 1315 "Вопросы Федеральной регистрационной службы" был принят Приказ Минюста России от 3 декабря 2004 г. N 183 "Об утверждении Общего положения о территориальном органе Федеральной регистрационной службы по субъекту (субъектам) Российской Федерации".

В соответствии с ним в субъектах РФ с 1 января 2005 г. были образованы соответствующие службы. Действовавшие ранее территориальные учреждения юстиции утратили свои полномочия в сфере государственной регистрации с 31 декабря 2004 г. Таким образом, с 1 января текущего года государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют территориальные органы Федеральной регистрационной службы Российской Федерации (далее - органы Росрегистрации).

При решении вопроса о государственной регистрации вещных прав на жилье, установленных ст. 292 ГК РФ, необходимо решить вопрос обязательного отражения в Едином государственном реестре иных жилищных правоотношений: договоров найма и безвозмездного пользования жильем, прав пользования жильем в силу завещательного отказа или на основании договоров пожизненного содержания с иждивением. Требование государственной регистрации поставило бы реализацию прав пользования жильем, регулируемых жилищным, семейным и наследственным законодательством, в зависимость от акта государственной регистрации.

Общая собственность прекращается в результате реального раздела общего имущества или выдела из него доли, осуществляемых по соглашению сособственников или по решению суда. При этом возникает право личной собственности на конкретную изолированную часть объекта в виде комнат и помещений. Если осуществляется выдел доли одного из сособственников, то другая часть объекта остается в долевой собственности остальных сособственников.

 Согласно разъяснению, содержащемуся в п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 10 мая 1989 г. "О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве личной собственности", выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного значения, соответствующих его доле, и влечет за собой прекращение общей собственности на указанную часть строений.

В случае дальнейшего отчуждения собственником части объекта, переставшего быть общей собственностью, соблюдения преимущественного права покупки не требуется. Если в Едином государственном реестре было ранее зарегистрировано право долевой собственности на целый объект - жилой дом, то после реального раздела сформированный для жилого дома раздел реестра закрывается и открываются новые разделы на каждую часть жилого дома как самостоятельные объекты прав. Записи о праве собственности каждого владельца вносятся в эти новые разделы реестра.

После реального раздела или выдела доли жилой дом, оставаясь целым объектом недвижимости, перестает быть единым объектом гражданских прав. Однако в силу физической и эксплуатационной целостности объекта недвижимости сохраняется общая собственность владельцев его частей на общее имущество дома (конструкции, оборудование, общие помещения, коммуникации и пр.). Их отношения могут быть урегулированы применением по аналогии ст. 290 ГК РФ "Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме" и ст. 8 "Права собственности на общее имущество в кондоминиуме", ст. 9 "Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме" Федерального закона о товариществах собственников жилья. Названные нормы устанавливают режим долевой собственности собственников квартир или иных помещений на общие помещения и несущие конструкции дома, электрическое и сантехническое оборудование, находящееся как в помещениях, так и за их пределами, элементы благоустройства и озеленения. Опираясь на эти нормы, в соглашении о разделе жилого дома целесообразно определить доли в праве на общее имущество (как правило, пропорциональные площади реальной доли каждого собственника), а также порядок пользования, сохранения и ремонта общего имущества.

Доля в праве на общее имущество дома: не отчуждается отдельно от права собственности на квартиру или конкретную часть дома, не подлежит отдельной государственной регистрации и переходит автоматически вместе с правом собственности на отдельное помещение. На долю в праве на общее имущество дома не распространяется право преимущественной покупки. Содержание данного права долевой собственности заключается в пользовании и владении общим имуществом, а также участии в соразмерных доле расходах по его содержанию.

Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента регистрации договора. Это общее правило нуждается в уточнении. Например, в случае приобретения квартиры в собственность путем приватизации возникает вопрос: о какой регистрации идет речь? Во всяком случае, не о государственной регистрации сделки, установленной ГК РФ намного позже законодательной регламентации приватизации - 1 января 1995 г., и осуществляемой с 31 января 1998 г. по мере поэтапного создания соответствующих учреждений юстиции в регионах (ныне - органы Росрегистрации). Регистрация договоров приватизации жилья является функцией органов местного самоуправления, но не учреждений по государственной регистрации прав.

Статья 217 ГК РФ устанавливает приоритет норм о приватизации перед нормами ГК РФ в части порядка передачи имущества, приобретения права частной собственности, прекращения права государственной или муниципальной собственности.

Глава 28 ("Заключение договора") и ст. 433 ("Момент заключения договора") ГК РФ вводят государственную регистрацию сделки как дополнительный юридический акт, необходимый для ее заключения. Однако сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации не во всех случаях. Исходя из требований п. 1 ст. 164 ГК РФ, содержащей отсылки к ст. 131 ГК и Закону о государственной регистрации прав, регистрация сделки необходима в случаях, установленных ГК РФ. Если договор не подлежит государственной регистрации, он считается заключенным в соответствии с основными положениями о заключении договора - с момента достижения сторонами оформленного надлежащим образом соглашения по всем существенным условиям (ст. 432 ГК РФ). Таким образом, договор безвозмездной передачи заключается в порядке, предусмотренном приватизационным законодательством, а государственной регистрации сделки в учреждении Росрегистрации, установленной ГК РФ, не требуется. При этом Законом о приватизации установлен и иной, отличный от ГК РФ, момент приобретения права частной собственности на государственное или муниципальное жилье: право собственности гражданина возникает с момента регистрации договора безвозмездной передачи в уполномоченном органе местного самоуправления. В соответствии с п. 2 ст. 4 Закона о государственной регистрации прав необходимо регистрировать только возникшее право собственности гражданина. В этом случае государственная регистрация имеет не правоустанавливающее, а правоподтверждающее значение, поскольку право на недвижимость возникает не с момента государственной регистрации, а с иного установленного законом момента (п. 2 ст. 8 ГК РФ). Следует отметить, что к моменту формирования органов Росрегистрации уже сформировалась практика, в соответствии с которой требовалась государственная регистрация договоров безвозмездной передачи в учреждениях юстиции только на том основании, что в ст. 7 Закона о приватизации есть упоминание о "регистрации" договора передачи жилья в собственность по договору приватизации. Такой порядок нарушает права граждан. Возникает необходимость получения дополнительных документов (технического описания жилого помещения) и расходов по оплате государственной регистрации сделки, срок приватизации удлиняется на месяц, необходимый для государственной регистрации, изменяется момент возникновения права собственности на приватизированное жилье.

Момент возникновения права на недвижимость имеет важное значение при определении наследственных прав граждан. Государственной регистрации подлежат не документы на недвижимость, а подтверждаемые ими гражданские права. Согласно п. 2 ст. 17 ГК РФ правоспособность гражданина прекращается его смертью. Соответственно, после смерти гражданина не может быть осуществлена ни государственная регистрация его права, ни государственная регистрация сделки с его участием, поскольку одним из основных условий законности сделки является право- и дееспособность сторон. В день смерти физического лица утрачивается его правосубъектность, открывается наследство, и возникшие при жизни права и обязанности переходят к наследникам в порядке правопреемства. Поэтому учреждения юстиции не регистрируют права на основании справок о полной выплате умершим пая в кооперативе, решений судов о признании права умершего, договоров приватизации на имя умерших. Если указанные документы подтверждают возникновение права при жизни гражданина, то они являются основанием для включения имущества в наследственную массу, но не для государственной регистрации прекратившегося права наследодателя.

Например, если гражданин заключил договор безвозмездной передачи жилья и зарегистрировал его в местной администрации, но до государственной регистрации договора и права собственности в учреждении юстиции скончался, то жилое помещение включается в наследственную массу, государственная регистрация прав наследников осуществляется на основании выданных нотариусом свидетельств о праве на наследство.

**Как осуществляется страхование жилых помещений и какие права дает страхование?**

В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, может осуществляться страхование жилых помещений в соответствии с законодательством (ст. 21 ЖК РФ). Например, в г. Москве во исполнение Постановления Правительства Москвы от 15 августа 1995 года N 694 "О системе страхования в городе Москве жилых помещений" последовательно развивается социально ориентированный комплекс мер по защите имущественных интересов и жилищных прав москвичей с использованием механизмов страхования.

Страхование жилых помещений (далее - жилищное страхование) проводится на принципе добровольности и с учетом гарантий Правительства Москвы. При этом не ограничивается право граждан на страхование жилья на иных условиях. Уполномоченной Правительством Москвы организацией по реализации системы страховой защиты жилищного фонда города является государственное учреждение - "Городской центр жилищного страхования".

Отбор страховых организаций для участия в московской системе страхования жилых помещений осуществляется на конкурсной основе, победившие в конкурсе страховые организации заключают договоры с городским центром жилищного страхования. Правительство Москвы рекомендовало уполномоченным страховым организациям формировать и использовать резервы для финансирования мероприятий по предупреждению и снижению вероятности наступления страховых событий в жилищном фонде города в размере не менее 10% страховых взносов, полученных по договорам страхования жилых помещений.

Согласно Положению о системе страхования в городе Москве жилых помещений, утвержденному Постановлением Правительства Москвы от 1 октября 2002 г. N 821-ПП, целью системы страхования является защита имущественных интересов собственников жилья и жилищных прав пользователей жилых помещений, нарушаемых вследствие воздействия случайных неблагоприятных обстоятельств, а также обеспечение сохранности жилищного фонда города.

Страхователи жилых помещений - собственники или наниматели жилых помещений жилищного фонда города, постоянно проживающие и зарегистрированные в них по месту жительства, а также родители, усыновители, опекуны или попечители от имени несовершеннолетних или недееспособных собственников, нанимателей жилых помещений. Страхователем жилого помещения, находящегося в общей собственности граждан, может выступать по соглашению всех участников общей собственности лишь один из сособственников, постоянно проживающий и зарегистрированный в застрахованном жилом помещении. Страхователями не могут выступать иностранные граждане и лица без гражданства.

Страховщики жилых помещений - юридические лица любой организационно-правовой формы, предусмотренной российским законодательством, созданные для осуществления страховой деятельности, получившие в установленном порядке лицензию на осуществление страхования соответствующего вида и прошедшие конкурсный отбор.

Объект страхования - жилое помещение (квартира, комната), включая его конструктивные элементы, элементы отделки, инженерное оборудование, элементы внутренних коммуникаций, относящиеся к этому помещению и соответствующие типовому проекту строения, в котором расположено данное жилое помещение. На страхование принимаются жилые помещения, расположенные в домах жилищного фонда города, на содержание которых выделяются дотации из бюджета города Москвы.

Не могут являться объектами страхования жилые помещения:

- признанные в установленном порядке аварийными;

- имеющие физический износ свыше 60%;

- расположенные в домах, включенных Правительством Москвы в ежегодный перечень адресов жилых домов, подлежащих освобождению в связи со сносом, реконструкцией, переоборудованием в нежилые, с изъятием земельного участка и по другим основаниям;

- на которые обращено взыскание по обязательствам;

- подлежащие конфискации;

- в отношении которых в предусмотренных законом случаях прекращены права найма или собственности.

Применительно к Положению страховыми случаями признаются повреждение или уничтожение застрахованного жилого помещения в результате следующих событий:

1) пожара (воздействия пламени, дыма, высокой температуры при пожаре), в том числе возникшего вне застрахованного помещения;

2) взрыва газа, применяемого в системах газоснабжения жилых строений для бытовых надобностей, в том числе произошедшего вне застрахованного жилого помещения;

3) аварий систем отопления, водопровода, канализации, а также внутренних водостоков (включая места сопряжения водоприемных воронок с кровлей), в том числе произошедших вне застрахованного жилого помещения.

Повреждение (уничтожение) застрахованного жилого помещения вследствие проведения правомерных действий по ликвидации пожара, аварий систем отопления, водопровода, канализации, внутренних водостоков приравнивается к повреждению (уничтожению) жилого помещения вследствие самого пожара или аварий указанных систем.

Страховая субсидия - целевые бюджетные средства, предназначенные исключительно для оплаты материалов и работ, необходимых для восстановления поврежденного жилого помещения. При нецелевом использовании средств страхователем он может быть лишен в дальнейшем права на получение страховой субсидии.

Величина страховой субсидии при повреждении жилого помещения в результате страхового случая рассчитывается исходя из величины причиненных убытков и установленного размера ответственности Правительства Москвы. Величина причиненных убытков рассчитывается исходя из действительной (страховой) стоимости жилого помещения, которая определяется на основании учетных данных МосгорБТИ и правовых актов органов исполнительной власти города Москвы, принимаемых для целей жилищного страхования.

При уничтожении в результате страхового случая жилого помещения (признании жилого помещения непригодным для проживания) Правительство Москвы гарантирует (с учетом установленных долей ответственности):

- страхователю-собственнику - предоставление другого жилого помещения взамен утраченного либо возмещение убытков в размере страховой стоимости;

- страхователю-нанимателю - предоставление другого жилого помещения взамен утраченного.

Гражданам, зарегистрированным по месту жительства в уничтоженном жилом помещении, предоставляется другое жилое помещение (квартира), благоустроенное применительно к условиям города Москвы, отвечающее санитарным, техническим нормам и требованиям, установленным правовыми актами города Москвы, и соответствующее норме предоставления жилого помещения.

Жилое помещение взамен утраченного предоставляется с учетом всех имеющихся в пользовании у граждан и членов их семей жилых помещений, в том числе принадлежащих им на праве собственности. Если иное, кроме уничтоженного, жилище соответствует норме предоставления, то другое жилое помещение взамен утраченного не предоставляется и возмещение убытков в части ответственности Правительства Москвы не производится. Страхователям-собственникам жилое помещение взамен утраченного в результате страхового случая передается в собственность.

При признании страховщиком факта наступления страхового случая материалы страхового расследования передаются в городской центр жилищного страхования для выплаты страхового возмещения в части обязательств (гарантий) Правительства Москвы. При наличии признаков уничтожения жилого помещения его осмотр и составление акта производятся с обязательным участием представителя городского центра жилищного страхования.

Причиненные в результате страхового случая убытки определяются как сумма убытков, причиненных конструктивным элементам, элементам отделки, инженерному оборудованию, элементам внутренних коммуникаций, относящимся к этому помещению и соответствующим типовому проекту строения, в котором расположено застрахованное жилое помещение. Расчет убытков производится в соответствии с правовыми актами органов исполнительной власти города Москвы, принятыми для целей жилищного страхования. При этом изменение процента износа конструктивных элементов и элементов отделки квартиры за время действия договора не учитывается. Не учитываются также повреждения, связанные с предыдущими страховыми случаями и не устраненные страхователем до наступления последнего страхового случая или с событиями, произошедшими до начала или после окончания действия договора страхования.

Выплата страховой субсидии производится путем безналичных расчетов на счет страхователя (выгодоприобретателя) или, по его поручению, - специализированной подрядной организации, производящей восстановительный ремонт квартиры на основании договора со страхователем (выгодоприобретателем).

Размер страховой субсидии по каждому очередному страховому случаю (включая расходы, целесообразно произведенные страхователем для предотвращения или уменьшения ущерба застрахованному жилому помещению) не может превышать разницу между установленной в договоре страховой стоимостью и ранее произведенными выплатами по предыдущим страховым случаям, произошедшим за период действия договора. Если по фактам, связанным с наступлением страхового случая, возбуждено уголовное дело в отношении страхователя (например, по подозрению в умышленном поджоге), принятие решения о возмещении убытков в части ответственности Правительства Москвы приостанавливается до окончания расследования или судебного решения.

В случае получения страхователем возмещения причиненных убытков полностью или частично от лица, виновного в их причинении, городской центр жилищного страхования освобождается от обязанности по их возмещению в размере, равном полученному страхователем возмещению убытков от виновного лица (пропорционально установленной доле ответственности). Если возмещение убытков по договору страхования произведено, то страхователь обязан возвратить городскому центру жилищного страхования средства в размере страховой субсидии.

**В чем состоят права и обязанности собственника жилого помещения?**

Право собственности на жилое помещение может возникать по разным основаниям: в результате приватизации, в порядке наследования или дарения, по договорам купли-продажи, мены и др. Переход и возникновение права собственности на жилые помещения подлежит государственной регистрации и подтверждается правоустанавливающими документами. Право собственности охраняется законом. Переход прав собственности на жилое помещение от бывшего к новому владельцу (отчуждение) может производиться несколькими способами.

Отчуждение может производиться посредством следующих сделок с жилым помещением:

- купля-продажа,

- дарение,

- мена,

- рента,

- передача жилья по наследству.

Жилые помещения (квартиры, дома) - это недвижимое имущество. Право собственности на недвижимость, ограничения этого права, его возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Право собственности бессрочно. Права всех собственников защищаются равным образом. Чтобы иметь гражданские права, в том числе право собственности, гражданин должен быть правоспособным, а чтобы полностью самостоятельно их осуществлять, нужно быть дееспособным. Право собственности на жилое помещение возникает только на основаниях, предусмотренных законом (по договору приватизации, купли-продажи, дарения и др., в порядке наследования, при новом строительстве и др.). Подтверждением права собственности на жилое помещение служат правоустанавливающие документы. Состав этих документов зависит от того, каким образом получено в собственность данное жилое помещение. Имущество, и в частности жилые помещения, может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Федерации, муниципальных образований (п. 2 ст. 212 ГК РФ). Права всех собственников защищаются равным образом (п. 4 ст. 212 ГК РФ).

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества (в том числе жилого помещения) любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе (ст. 209 ГК РФ):

1) отчуждать свое имущество в собственность другим лицам (по договорам купли-продажи, дарения, мены, ренты, а также по завещанию и др.);

2) передавать, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом (например, сдавать жилое помещение в найм, аренду);

3) отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Однако при этом собственник должен использовать жилое помещение только для проживания граждан. Подобное ограничение прав собственника жилого помещения установлено гражданским законодательством (ст. 288 ГК РФ). Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое (ст. 288 ГК РФ). Собственник жилого помещения не вправе нарушать права и интересы других лиц. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

В соответствии со ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения вправе предоставить его во владение или в пользование на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании физическому лицу, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания этого помещения и, если это квартира, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Если это комната в коммунальной квартире, то ее собственник несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Каковы права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения?

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника (ст. 31 ЖК РФ). Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов семьи.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между ними и собственником. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда. Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, имеет права, несет обязанности и ответственность, предусмотренные жилищным законодательством. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Каковы особенности пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу?

Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в завещании срок (отказополучатель), пользуется данным жилым помещением наравне с его собственником (ст. 33 ЖК РФ). По истечении установленного завещательным отказом срока право пользования жилым помещением прекращается, за исключением случаев, когда к моменту истечения срока завещательного отказа у отказополучателя возникло право пользования этим же помещением на ином законном основании.

Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования этим жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между ними. Отказополучатель вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

В чем особенности проживания в жилом помещении, предоставленном по договору пожизненного содержания с иждивением?

Сторонами возникающих в этом случае правоотношений являются собственник жилого помещения и лицо, которому предоставляется право пожизненного содержания с иждивением. Стороны могут детально урегулировать взаимные права и обязанности в договоре пожизненного содержания и иждивением, ориентируясь на следующие правовые нормы. В соответствии со ст. 34 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением на условиях, которые предусмотрены ст. 33 ЖК РФ, если иное не установлено договором.

Иными словами, гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением:

- пользуется жилым помещением наравне с его собственником;

- несет солидарную с собственником жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданином.

Что такое общее имущество в многоквартирном доме?

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;

3) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (ст. 36 ЖК РФ).

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом дома, однако при этом уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на их общем собрании, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие ЖК РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Доля собственника помещения в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на жилое помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

При приобретении в собственность жилого помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве собственности на общее имущество в этом доме. Условия договора, которыми переход права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

Обязанности собственников жилых помещений по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 39 ЖК РФ). Доля таких обязательных расходов для каждого собственника жилого помещения определяется его долей в праве собственности на общее имущество дома. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством РФ. Согласно ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Какие вопросы решает общее собрание собственников дома и в каком порядке оно проводится?

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), о строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе о введении ограничений пользования им;

3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

5) другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 45 ЖК РФ).

Помимо годового, могут проводиться и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из собственников жилых помещений. Согласно ст. 48 ЖК РФ правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или удостоверена нотариально.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем принимают участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения собрания или (в случае его проведения в форме заочного голосования) дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В соответствии со ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании, за исключением предусмотренных п. 1 - 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в объявленную повестку дня, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников жилых помещений не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

Собственник жилого помещения вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если этим решением нарушены его права и законные интересы. Заявление об обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков этому собственнику.

В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично в письменной форме. При этом нормы ЖК РФ, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст. 47 ЖК РФ решение общего собрания может быть принято и путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Заочное голосование осуществляется только посредством письменно оформленных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

При голосовании, осуществляемом посредством письменных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

**Литература**

1. "КОММЕНТАРИЙ К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ "О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ"
(постатейный) (С.П. Гришаев)
2. "КОММЕНТАРИЙ К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ "О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ" (ПОСТАТЕЙНЫЙ)" (под ред. А.Н. Ткача) (ЗАО Юстицинформ, 2005)
3. "ДОГОВОРНОЕ ПРАВО. ДОГОВОРЫ О ПЕРЕДАЧЕ ИМУЩЕСТВА"
(Книга 2) (издание 4-е, стереотипное) (М.И. Брагинский, В.В. Витрянский)
(Издательство "Статут", 2002)
4. "ПОСТАТЕЙНЫЙ КОММЕНТАРИЙ К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ "О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ"
(2-е издание, исправленное и дополненное) (под ред. П.В. Крашенинникова)
(Издательство "Спарк", 2001)
5. "ВЗЫСКАНИЕ НАЛОГОВОЙ НЕДОИМКИ ЗА СЧЕТ ИМУЩЕСТВА НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКА"
(О.В. Пантюшов) ("Право и экономика", 2006, N 5)
6. "НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ СИСТЕМЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО"
(С.Г. Певницкий) ("Юридический мир", 2006, N 3)
7. "ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ УЧАСТИЕМ В ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВАХ"
(С.Г. Певницкий) ("Правовые вопросы строительства", 2006, N 1)
8. "НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ НОВОГО ЗАКОНА О НАЛОГЕ НА ИМУЩЕСТВО, ПЕРЕХОДЯЩЕЕ В ПОРЯДКЕ НАСЛЕДОВАНИЯ ИЛИ ДАРЕНИЯ"
(Л.К. Айвар, И.Л. Трунов) ("Право и политика", 2006, N 3)
9. "ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ, ВОЗНИКАЮЩИЕ НА ОСНОВАНИИ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОГО ПРАВА"
(Р.А. Мерзликина) ("Юрист", 2006, N 3)
10. "ОСОБЕННОСТИ РАСПОРЯЖЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОМУ ДОГОВОРУ"
(Л.Г. Вострикова) ("Право и экономика", 2005, N 12)