МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ УКРАИНЫ

СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ИМ. М.В.ФРУНЗЕ

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

ДНЕВНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

по гражданскому праву на тему:

**ПРАВОСОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ДОМ, КВАРТИРУ, КОМНАТУ).**

Студента 5-го курса группы 504,

Кругова Андрея Владимировича

Научный руководитель Байдалакина А.В.

Симферополь 1999 г.

**СОДЕРЖАНИЕ:**

**стр.**

**Введение. 3**

**I. Содержание права собственности граждан на жилое помещение. 4**

**II. Основания возникновения права собственности. 7**

1) Первоначальные :

1.1.индивидуальное жилищное строительство; **9**

1.2.приобретение права собственности на жилое помещение после

полной выплаты пая в жилищно-строительном (жилищном) кооперативе; **14**

1. Производные:

2.1.приватизация жилого помещения; **20**

3)Общие положения об удостоверении сделок: **37**

3.1.договор купли-продажи жилого помещения; **41**

3.2.договор пожизненного содержания;  **51**

3.3.договор мены жилого помещения; **53**

3.4.договор дарения жилого помещения; **53**

3.5.наследование жилого помещения; **55**

**III. Права и обязанности собственников жилого помещения.**

4) Права собственника; **60**

4.1. Залог недвижимого имущества (ипотека); **61**

5) Обязанности собственника; **66**

**IV. Основания прекращения права собственности на жилое помещение. 71**

**V. Защита права собственности на жилое помещение. 73**

**Заключение. 76**

Список используемой литературы  **78**

Приложение 1  **81**

Приложение 2  **82**

Приложение 3 **83**

Приложение 4 **84**

Приложение 5  **85**

**Введение.**

Выбор темы данной дипломной работы обусловлен ее особой актуальностью и значительностью.

Эта тема является важнейшей из проблем для молодого развивающегося государства как Украина.

***Предмет исследования*:** в данной работе являются правовые основы связанные с удовлетворением жилищных потребностей в общем и право собственности граждан на жилое помещение в частности, порядок приобретения в собственность жилья.

***Объект исследования*:** институт собственности граждан на жилье.

***Цель работы*:** на основании действующего законодательства, краткое исследование возникновения права собственности на жилое помещение, порядок удостоверения сделок; основания прекращения права собственности на жилое помещение.

***Задачи работы***: раскрыть особенности оформления документов и осуществление отдельных видов сделок в реализации права граждан на жилое помещение в соответствии с действующим законодательством.

***Методологические основы работы***: правовое исследование, основанное на анализе, изучении нормативной базы и правоприменительной практики.

***Основные источники работы*:** законодательство Украины о праве граждан на жилье, которое регулирует те или иные вопросы. Это Законы Украины “О собственности”, “О приватизации государственного жилищного фонда”, Жилищный кодекс Украины, Постановления Кабинета Министров Украины, Положение государственного комитета Украины по жилищно- коммунальному хозяйству, Постановления Верховной Рады Украины, Приказ фонда государственного имущества и Госжилкоммунхоза”, инструкция “О порядке совершения нотариальных действий нотариусами Украины.

***Практическое применение***: данная работа может быть использована студентами и аспирантами юридических факультетов в качестве учебного материала, и практического пособия - всеми кто интересуется вопросами возникновения права собственности на жилье.

**I. Содержание права собственности граждан на жилое помещение.**

Жилые помещения являются специфическим имуществом-недвижимостью. Специфика данного имущества выражается в следующих аспектах: во-первых, любое жилье, как в одноквартирном, так и в многоквартирном доме имеет связь с землей; во-вторых, жилые помещения используются достаточно длительное время; в-третьих, право собственности на квартиры имеет законодательно определенные ограничения; в-четвертых, жилые помещения невозможно перемещать без утраты целостности; в-пятых, сделки по распоряжению жильем должны регистрироваться в местных Советах.

Ранее приобретение квартиры или комнаты из государственного фонда жилья было невозможно. Это явно противоречило самому содержанию права собственности гражданина, то есть, права по владению, пользованию и распоряжению имуществом по своему усмотрению и в своих интересах. Наблюдалось чрезмерное ограничение права собственности граждан, сведение его функционального назначения к удовлетворению потребительских нужд собственника; на первый план выдвигались такие полномочия как владение и пользование. К распоряжению собственник прибегал редко.

Для современного правового регулирования характерно раскрепощение собственности граждан от многочисленных пут, которые ранее ее связывали. На собственность граждан в жилищной сфере в полной мере распространен принцип дозволительной направленности гражданско-правового регулирования, который получил закрепление в законодательстве.

Сейчас право собственности граждан на недвижимость в жилищной сфере означает, что собственник имеет право, в порядке установленном законодательством, владеть, пользоваться и распоряжаться ею, в том числе сдавать внаем, аренду, отдавать в залог в целом и по частям, продавать, видоизменять, перестраивать и сносить, совершать также иные действия, если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные и иные права и свободы других граждан, общественные интересы.

Право владения означает определенную законом возможность обладания жилым помещением. При этом следует иметь в виду, что кроме собственников законными владельцами жилых помещений являются лица, проживающие по договору жилищного найма, поднайма, а также граждане, вселившиеся в жилое помещение в качестве временных жильцов.

Члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, вправе владеть жилым помещением наравне с собственником, если при их вселении не было оговорено иное. Причем право владения жилым помещением сохраняется за членами семьи собственника и в случае прекращения семейных отношений с ним. В этом случае, бывшие члены семьи собственника становятся нанимателями жилого помещения и с ними должен быть заключен договор найма жилого помещения, который может быть расторгнут только на предусмотренных в законе основаниях.

Право пользования собственника жилым помещением заключается в эксплуатации жилого помещения в целях удовлетворения собственником своих жилищно-бытовых потребностей. Пользование жилыми помещениями носит строго целевой характер - для постоянного проживания. Ограничение права пользования, а значит, и ограничение права собственности, возможно только в соответствии с действующим законодательством.

Право распоряжения, как уже говорилось, означает право собственника определить правовое положение жилого помещения, то есть свободу его отчуждения и свободу его передачи в пользование другим лицам посредством договора найма или аренды. Собственник может распоряжаться принадлежащим ему жильем через следующие гражданско-правовые сделки: куплю-продажу, мену, дарение, обмен, составление завещания.

При этом частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам и стоимости.

Объектом частной собственности граждан в жилищной сфере могут быть: индивидуальные жилые дома, приватизированные, приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных действующим законодательством.

Данные объекты намеренно поименованы во множественном числе, чтобы подчеркнуть возможность обладания несколькими однородными и различными объектами одновременно одним гражданином.

Однако существует ряд ограничений права собственности граждан в жилищной сфере. Так, например, допускается использование собственником жилых помещений в домах для нужд промышленного характера, то есть под нежилые цели с разрешения местного совета. Собственник обязан использовать жилые и подсобные помещения без ущемления жилищных и иных прав и свобод других граждан. Право собственности на жилой дом следует отличать от права собственности на квартиру в многоквартирном доме. В последнем случае собственнику принадлежит только квартира, а фундамент, крыша, лестничные площадки и другие части дома, которые обслуживают квартиры, они составляют собственность государства, либо если это дом индивидуальных застройщиков общую собственность участников строительства.

Содержание и ремонт переданного в собственность жилого помещения осуществляется собственником с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации, ремонта жилищного фонда за счет средств собственника. Капитальный ремонт жилого дома, квартиры с переустройством или перепланировкой помещений производится с разрешения местных Советов.

Необходимо соблюдение санитарно-гигиенических требований, строительных норм и правил, противопожарных норм, как данного жилого помещения, так и других жилых помещений расположенных в этом доме.

***В этой главе я в общем рассмотрел права и обязанности собственников жилья, наиболее подробно они будут рассмотрены ниже*.**

**II. Основания возникновения права собственности граждан на жилое помещение.**

Возникновение, изменение и прекращение правоотношений собственности, как и любых иных правоотношений, связаны с наличием определенных юридических фактов, предусмотренных нормами объективного права и рассматриваемых, как правило, в качестве оснований возникновения (приобретения) и прекращения права собственности. Необходимость правового регулирования этих вопросов связана с объективной необходимостью обеспечения собственника возможность защиты своего права собственности и его доказательства в случае возникновения спора, то есть обеспечения гарантий защиты экономических интересов собственников в гражданском обороте.

Гражданским законодательством регулируются широкий круг юридических оснований (способов) возникновения и прекращения права собственности. Следует отметить, что обычно возникновение права собственности относительно конкретного имущества у одного определенного лица влечет его прекращение у другого лица, и поэтому одни и те же юридические факты становятся, как правило основаниями как возникновения, так и прекращения права собственности.

Гражданско-правовая доктрина и судебная практика еще со времен римского права делят способы возникновения права собственности на две большие группы: первичные и производные. В качестве основного критерия разграничения этих групп способов возникновения права собственности положено правопреемство, означающее наличие первичного приобретения права собственности лишь при отсутствии правопреемства, а при его наличии признается производное приобретение.

По мнению О.С.Йоффе, в качестве критерия разграничения первичных и производных способов возникновения права собственности необходимо применить также критерий согласованной воли. Так в частности, О.С.Йоффе указывает: “Первичные способы характеризуются тем общим для них моментом, что они не связаны с волей предыдущего собственника, поскольку такого вообще нет или же его воля не принимается во внимание”, а производные способы “характеризуются тем, что в таких случаях право собственности приобретается по воле предыдущего собственника и по согласию нового приобретателя”.[[1]](#footnote-1)1

По мнению Б.Б.Черепахина, вообще следует руководствоваться лишь критерием наличия волеизъявления предыдущего собственника и относить к первичным способам приобретения права собственности те, при которых приобретение права собственности те, при которых имеет место волеизъявление предыдущего собственника.[[2]](#footnote-2)2

***В этой главе мы узнаем что существуют как первоначальные , так и производные основания возникновения собственности, которые мы рассмотрим ниже.***

**1) Первоначальные основания:**

**1.1. Индивидуальное жилищное строительство.**

Индивидуальное жилое строительство на специально отведенном для этих целей земельном участке, наиболее распространенная форма приобретения права собственности на жилой дом.

Земельные и жилищные отношения имеют между собой тесную связь. Для того чтобы обзавестись индивидуальным жилым домом или подсобным хозяйством в виде дачи или загородного дома, необходим, прежде всего, земельный участок, который при прежней системе земельных отношений можно было ждать годами. Ряд новых законодательных актов о правах граждан в земельной сфере, принятых в последнее время, введение частной собственности на землю открывают новые возможности для решения жилищных проблем. Жилым домом считается строение, имеющее почтовый номер, вся или не менее половины полезной площади, которого предназначена для постоянного проживания, расположенное на земельном участке со всеми находящимися на нем вспомогательными строениями, сооружениями, элементами благоустройства в определенных границах.

Так, согласно Декрету Кабинета Министров Украины “О приватизации земельных участков” от 26.12.92г. за номером 1592, гражданам Украины передаются бесплатно земельные участки, предоставленные им для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома и хозяйственных построек (приусадебный участок), садоводства, индивидуального дачного и гаражного строительства. Установлено право распоряжения приватизированными участками путем продажи, дарения, завещания, обмена, залога, предоставления в аренду и т.п., без изменения их целевого назначения. Декретом[[3]](#footnote-3)1 предусматривается, что передача гражданам Украины бесплатно в частную собственность земельных участков для

указанных в нем целей осуществляется лишь один раз.

Граждане имеют право на получение или приобретение в установленном порядке земельных участков для жилищного строительства независимо от наличия у них другого жилого помещения, в том числе в других населенных пунктах.

Необоснованный отказ органов местного самоуправления в предоставлении и продаже в установленные сроки земельных участков для жилищного строительства влечет за собой штрафные и иные санкции.

Земельный участок, отведенный под жилищное строительство, должен быть использован по назначению в сроки, устанавливаемые органами местного самоуправления. При превышении установленного срока к застройщику органами власти применяются санкции, предусмотренные законодательством.

Право на осуществление строительства жилья предоставляется в порядке, установленном законодательством гражданину, которому это жилье передано в пользование, или застройщику, которому это жилье предоставлено собственником по договору.

Строительство жилого дома осуществляется на основе решения органов местного самоуправления, в срок не более одного месяца с момента обращения за ним, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией и существующими строительными нормами и правилами. Застройщик, организующий строительство, может осуществлять его самостоятельно, либо привлекая подрядчика. Права на получение земельного участка для строительства жилья можно реализовать только в зонах, предусмотренных градостроительной документацией, под которой понимается вся совокупность проектных документов, необходимых для строительства жилого дома. К градостроительной документации относятся: генеральная схема расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил Украины, схемы расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил крупных географических регионов и национально-государственных образований, генеральные планы городов, схемы и проекты районной планировки административно-территориальных образований.

Составляется договор о возведении индивидуального жилого дома на праве личной собственности на отведенном земельном участке между исполкомом городского совета с одной стороны и гражданином с другой. По договору гражданин обязан построить жилой дом на земельном участке, отведенном на основании решения исполкома и закрепленный государственным актом на право собственности на землю. На этом участке гражданин (застройщик) обязан возвести из качественного материала жилой дом в соответствие с проектом, утвержденным органом архитектуры и градостроительства. На этом же земельном участке разрешается строительство так называемых, надворных построек. Утвержденный проект на строительство дома и план размещения строения на земельном участке, выданный органом по делам строительства и архитектуры, является неотъемлемой частью этого договора.

При использовании земельного участка не в соответствие с той целью, для которой он предназначался, право на земельный участок может быть прекращено.

По окончании строительства, застройщик обязан сдать жилой дом государственной приемочной комиссии. До полного возведения жилого дома и принятия его в эксплуатацию государственной приемочной комиссией, застройщик не имеет право продавать дом или его часть (дарить, производить обмен) другим лицам без разрешения исполкома.

В случае разрушения дома от пожара или других стихийных бедствий, право на бессрочное пользование земельным участком сохраняется за застройщиком, если он в течение трех лет приступит к восстановлению разрушенного дома или возведению нового, за исключением случаев, когда генеральным планом города предусмотрено иное использование земельного участка. Восстановление разрушенного жилого дома, либо строительство нового осуществляется на основании решения местных Советов по типовому или утвержденному в установленном порядке индивидуальному проекту.

Все расходы по заключению настоящего договора относятся за счет застройщика. Договор, также, подлежит обязательному нотариальному удостоверению до начала строительных работ. Договор в случае спора, может быть, расторгнут только судом. Лицо, осуществившее самовольную постройку, которой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на не отведенном для этих целей земельном участке, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных норм и правил, не приобретает на нее право собственности. Такое лицо не в праве распоряжаться постройкой.

В ряде случаев суд может узаконить самовольную постройку. Например, если постройка возведена на не принадлежащем застройщику земельном участке, но в последующем, данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку, либо, право собственности на данную постройку может быть признано за лицом в собственности, пожизненно наследуемом владении, бессрочном пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, и это лицо, в свою очередь, возмещает незаконному застройщику расходы на постройку в размере, определенном судом. Однако право на самовольную постройку не может быть признано в любом случае, если сохранение постройки повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц либо будет создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Самовольному застройщику вручается предписание о сносе постройки и приведении в порядок земельного участка, на котором она возведена. В предписании указывается срок, в течение которого застройщик обязан совершить указанные действия. В то же время предписание о сносе не лишает самовольного застройщика права требовать признания за ним права собственности на постройку в судебном порядке.

Собственником дома индивидуальный застройщик становится лишь после регистрации дома в местных Советах.

Правоустанавливающими документами на жилой дом, построенный на отведенном для этого земельном участке, являются: договор на застройку индивидуального жилого дома на праве личной собственности, зарегистрированный в органах местных советов; договор о предоставлении земельного участка для строительства жилого дома на праве личной собственности; регистрационное удостоверение договора. Неоформленные в нотариальном порядке договоры о праве застройки, заключенные отделами коммунального хозяйства до 26 августа 1948 года, а также относящиеся к этому времени решения исполкомов местных советов народных депутатов об отводе гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства, также могут входить в перечень этих документов.

Кроме регистрационного удостоверения на всех остальных правоустанавливающих документах должна быть отметка о регистрации в бюро технической инвентаризации (БТИ).

***В данное время вопрос индивидуального жилищного строительства среди большинства населения отнесен на второй план, в связи с большой дороговизной строительных материалов, отводом земли, оплаты труда наемных рабочих. В данное время строительством занимаются только преуспевающие бизнесмены или верхние эшелоны власти госаппарата которые имеют немалые средства и это является для них своеобразным вложением капитала. В частности хотелось бы отметить южную часть полуострова, где в межсезонье разворачиваются чуть ли не стройки века, и стоимость небольших коттеджей и эллингов “под ключ” в престижном уголке южнобережья далеко переваливает за десятки тысяч долларов.***

**1.2. Приобретение права собственности на жилое помещение после полной выплаты пая в жилищно-строительном и жилищном кооперативах.**

Ранее, при Советском союзе, широкое распространение получили жилищные и жилищно-строительные кооперативы, участие в них было одним из наиболее часто встречающихся способов приобретения права собственности на жилое помещение.

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (ЖК, ЖСК) образуются для строительства жилых домов и их последующей эксплуатации, а также для приобретения жилых домов, подлежащих капитальному ремонту и реконструкции.

ЖК и ЖСК считаются созданными с момента их регистрации в органе местной администрации и действуют на основе устава. ЖК и ЖСК являются собственниками имущества, переданных им денежных средств и купленного жилого дома.

Членом ЖК и ЖСК может быть лицо, достигшее 18 лет, нуждающееся в улучшении жилищных условий и постоянно проживающее в данном населенном пункте. Члены кооператива приобретают соответствующее жилое помещение только в пользование, сохраняя право собственности лишь на пай (паенакопление). По своей юридической природе пай представляет собой не имущество в натуре, не деньги и не долю в праве собственности, а обязательственное право требования выплаты соответствующей суммы при выходе из кооператива. Однако наличие такого права, основанного на членстве в ЖК и ЖСК, становится одновременно главным основанием для предоставления в пользование определенного имущественного объекта, остающегося кооперативной собственностью. Лицу, принятому в члены ЖК (ЖСК) по решению членов общего собрания, предоставляется квартира, причем решение общего собрания приобретает юридическую силу лишь после утверждения соответствующим органом местной администрации и выдачи ордера. Гражданин вправе обратиться в суд с иском о защите нарушенного или оспариваемого права на пользование жилым помещением, в частности, при отказе в выдаче ордера на жилое помещение, за которое не выплачен паевой взнос, а также при отмене решения общего собрания о приеме его в члены ЖК (ЖСК).

До выплаты паевого взноса пайщик обладает следующими правами: проживать со своей семьей в предоставленной ему квартире в доме кооператива; добровольно выбыть из ЖСК; в установленном порядке передать пай любому постоянно проживающему совместно с ним совершеннолетнему члену семьи; получить освободившуюся квартиру в доме того же кооператива в случае нуждаемости в улучшении жилищных условий; произвести обмен занимаемого жилого помещения на другое жилое помещение, в том числе в доме государственного или общественного жилищного фонда, либо на жилой дом, принадлежащий гражданину на праве собственности. Члену ЖСК принадлежит лишь право владения, пользования и ограниченного распоряжения предоставленным ему помещением. В то же время пайщик обязан выполнять требования устава кооператива и существующие правила пользования жилыми помещениями.

По мере выплаты ими своих паевых взносов (которые по общему правилу вносятся не полностью в момент создания кооператива, а в рассрочку) пайщики становятся собственниками жилых помещений, так как кооператив теряет на них всякие имущественные права. После выплаты паевых взносов членами кооператива, последний по решению общего собрания своих членов может подлежать преобразованию в кооператив по совместной эксплуатации имущества, не перешедшего в собственность его отдельных членов, а остающегося в собственности кооператива (например, подвалов, чердаков, лифтов и тому подобного имущества в кооперативном жилом доме). На практике многие кооперативы продолжают свою деятельность без преобразования и внесения соответствующих изменений в учредительные документы, и после уплаты членами полностью своих паевых взносов. Это порождает недоразумения и споры, особенно в случае необходимости определения судьбы имущества, которым член ЖК (ЖСК) считает нужным распорядится по своему усмотрению, в частности, путем составления завещания, обмена, дарения или продажи. Поскольку возникновение собственности гражданина на кооперативное жилое помещение связывается с моментом уплаты полной суммы паевого взноса и для этого не требуется никаких других условий. Следует считать, что не зависимо от содержания учредительных документов и любых решений прежнего кооператива этот последний автоматически утрачивает право собственности на имущество, находящееся в пользовании его члена, с момента полной выплаты паевого взноса и, следовательно, утрачивает право распоряжаться им, хотя бы и по решению общего собрания. Например, когда общее собрание членов кооператива постановляет передать квартиру в пользование лицу, нуждающемуся в улучшении жилищных условий, не смотря на то, что другой член кооператива собственник квартиры уже заключил договор ее продажи. Указанные обстоятельства послужили основанием для признания судом недействительным решения общего собрания членов ЖК (ЖСК) предоставившего квартиру своему пайщику, а не покупателю по нотариально удостоверенному договору, хотя собрание и ссылалось на то, что устав ЖК (ЖСК) не предусматривал возможности купли-продажи кооперативных квартир.

С момента возникновения права собственности член кооператива осуществляет его самостоятельно, заключая сделки по сдаче своего имущества в наем, его отчуждению и т. д., без согласия кооператива. Он не может быть выселен по мотиву исключения или выхода из ЖК (ЖСК).

В судебной практике возникал вопрос (в частности по делам о наследовании квартир в доме кооператива), с какого времени член кооператива становится собственником квартиры - с момента полной выплаты паевого взноса или же с момента регистрации в БТИ либо в другом надлежащем органе квартиры на его имя. При решении этого вопроса следует исходить из того, что сам факт полной выплаты паевого взноса членом кооператива автоматически влечет за собой приобретение им права собственности на квартиру.

Квартира в доме кооператива может принадлежать на праве общей собственности, например, паевой взнос за нее был выплачен супругами во время брака, либо на праве общей долевой собственности, когда право на квартиру перешло к двум или более наследникам. В связи с этим, необходимо иметь в виду, что член кооператива не вправе распоряжаться жилым помещением без согласия супруга, если оно является совместной собственностью, а также без согласия другого лица, являющегося участником общей собственности на квартиру.

В отличие от договора найма жилого помещения, члены семьи пайщика не обладают самостоятельным правом на предоставленное пайщику жилое помещение. С утратой права быть членом ЖК (ЖСК) пайщик и его семья утрачивают и право пользования кооперативным помещением. Исключением из этого правила являются случаи смерти пайщика, когда члены его семьи, проживающие с ним в помещении ЖСК, сохраняют право пользования данным помещением при условии вступления в члены кооператива одного или нескольких из них, в зависимости от наличия изолированных комнат в данной квартире.

Общее собрание членов кооператива вправе на общих основаниях принять в члены ЖК (ЖСК) одного или нескольких наследников при условии наличия для каждого из них изолированного помещения. Наследникам, не пользовавшимся квартирой при жизни наследодателя, а также отказавшимся от дальнейшего пользования, кооператив выплачивает стоимость наследуемого пая или доли его. Члены семьи умершего пайщика, не являющиеся наследниками, но проживающие совместно с ним и имевшие общее хозяйство, сохраняют право дальнейшего пользования занимаемой площадью в случае вступления одного из наследников в члены ЖСК. Если наследники откажутся от вступления в кооператив или если таковых не окажется, указанные члены семьи умершего пайщика вправе вступить в члены кооператива с внесением пая в размере, соответствующем занимаемой площади. Следовательно, другие члены семьи, а также лица, прекратившие семейные отношения с членом ЖК (ЖСК), не вправе претендовать на квартиру в доме кооператива как общую собственность. Они могут получить ее только по наследству.

Совместная собственность возникает только в результате совместного паенакопления супругов. Другие члены семьи, если они вкладывали свои средства в паенакопления пайщика, вправе лишь требовать соответствующего возмещения вложенных ими средств.

Если после смерти пайщика не осталось наследников по закону и по завещанию, то пай, как выморочное имущество переходит к государству в установленном порядке, а на освободившуюся площадь по решению общего собрания поселяется новый жилец.

Также интересен вопрос, связанный с расчетами между ЖК (ЖСК) и его членами при переходе права собственности на квартиру, пай за которую выплачен полностью и которая является собственностью граждан вследствие ее покупки. Передавая квартиру, член кооператива получает ее стоимость от покупателя. Он не вправе требовать от ЖК (ЖСК) еще и возврата суммы паевого взноса на основании факта его выбытия из кооператива. Взнос существует лишь постольку, поскольку квартира остается в собственности кооператива. Когда же происходит переход права собственности на нее к члену ЖСК, прекращаются обязательства ЖСК возвратить указанному лицу паевой взнос, отражающий стоимость квартиры. Пай теперь отсутствует. Обязательственного правоотношения между ЖСК и его пайщиком, возникающего из имущественного участия пайщика в создании кооперативной собственности, также больше не существует. Это материализовалось в вещное право члена кооператива на квартиру. Денежный эквивалент паевого взноса - стоимость квартиры, ставшей собственностью пайщика. Таким образом, происходит частичный раздел имущества кооператива. Большая его часть переходит в собственность пайщиков. Денежные же обязательства между ЖСК и его членами, соответствующие стоимости выбывших из состава кооперативного имущества квартир, погашаются.

Действительно, нет никаких оснований считать, что член ЖСК должен дважды получать стоимость продаваемой квартиры: сначала от покупателя, а затем от кооператива. Иное толкование приведет к тому, что покупателю, фактически уплатившему продавцу полную стоимость квартиры, придется оплатить еще раз, внося в ЖСК паевой взнос. При расчетах ЖСК со своими членами, в случае выхода из него, возникает и такой вопрос: должен ли ЖСК выплачивать выбывшему из него члену часть пая, соответствующую приходящейся на это лицо части стоимости имущества, остающегося в собственности ЖСК (лестничных площадок, лифтов и так далее). Представляется, что нет. Ведь стоимость данного имущества учтена в стоимости квартиры.

Новый собственник квартиры одновременно становится и владельцем пая в ЖСК. Это право на пай, переходящее автоматически в силу покупки квартиры, дает ее новому владельцу весь объем гражданских прав, связанных с обладанием пая, включая получение имущественных выгод от использования кооперативного имущества.

Если ЖСК сдает в аренду принадлежащие ему нежилые помещения в кооперативном доме, он получает доходы от арендной платы. Покупатель квартиры, при этом, даже если он и не является членом ЖСК, имеет право на получение своей части имущественных выгод от сдачи ЖСК этих помещений в аренду. Приобретатель квартиры, независимо от своего членства в ЖСК, получил вместе с квартирой и права, связанные с имущественным участием бывшего пайщика в строительстве данных помещений.

***Сейчас, идея ЖК и ЖСК скажем морально устарела, так как ранее, у той же молодежи были практические равные перспективы в жизни, а сейчас выигрывает только тот кому могут или помочь родители, (что тоже достаточно проблематично), или сами пытаются найти выход из сложившегося экономического положения. И если есть у людей деньги, они конечно купят квартиру в престижном районе с престижной планировкой и как сказано в рекламе фирмы “Консоль”: “...и соседей вы тоже сможете выбрать”.***

**2) Производные основания возникновения права собственности.**

**2.1. Приватизация жилого помещения.**

Право собственности гражданина на объекты жилья предусмотрено, прежде всего, Законом Украины “О собственности”.[[4]](#footnote-4)1 Самый приемлемый способ приобретения права собственности на жилое помещение - приватизация. Под приватизацией государственного жилищного фонда понимается отчуждении квартир, домов, комнат в квартирах и одноквартирных домах, где проживают два и более нанимателей, и относящихся к ним хозяйственных сооружений и помещений (подвалов, сараев и т.п.) государственного жилищного фонда в пользу граждан Украины.[[5]](#footnote-5)2

Также, вопросы приватизации государственного жилищного фонда регулируются Положением от 15.09.92г. № 56 “О порядке передачи квартир (домов) в собственность граждан”, утвержденным государственным комитетом Украины по жилищно-комунальному хозяйству, приказом государственного комитета Украины по жилищно-комунальному хозяйству от 05.08.94г. № 72, внесшим некоторые изменения в высшеобозначенное Положение, приказом Фонда государственного имущества и Госжилкоммунхоза от 26.03.96г. № 351\26 “Об утверждении Положения о порядке использования жилищных чеков для приватизации жилья и части имущества государственных предприятий”, а также Жилищным кодексом Украины.

К объектам приватизации, относятся квартиры в многоквартирных домах, комнаты в квартирах и одноквартирных домах, где проживают два и более нанимателей, которые используются гражданами на условиях найма.[[6]](#footnote-6)1

В соответствии с п.2.ст.2 и ст.3 Закона,[[7]](#footnote-7)2 не подлежат приватизации:

квартиры-музеи, дома-музеи; квартиры (дома), расположенные на территории закрытых военных поселений, предприятий учреждений и организаций, природных и биосферных заповедников, национальных парков, ботанических садов, дендрологических, зоологических, региональных ландшафтных парков, парков-памятников садово-паркового искусства, историко-культурных заповедников, музеев-заповедников;

комнаты в общежитиях ( кроме тех, на которые выдан ордер); квартиры(дома), которые находятся в аварийном состоянии (невозможно обеспечить безопасное проживание людей);

квартиры (комнаты, дома), отнесенные в установленном порядке к числу служебных; квартиры (дома), расположенные в зоне обязательного отселения, загрязненный вследствие аварии на ЧАЭС.

Приватизация квартир в реконструированных домах возможно лишь при условии, что данный дом включен в план реконструкции текущего года и реконструирован собственником.

Наниматели, которые проживали в квартирах до начала реконструкции, после ее окончания имеют приоритетное право на приватизацию этих квартир.

По общему правилу согласно ст.2 Закона[[8]](#footnote-8)3 и ст.3 Положения[[9]](#footnote-9)4 , квартиры (комнаты, дома), которые в установленном порядке отнесены к числу служебных, не подлежат приватизации.

Однако следует иметь в виду, что на практике нередко жилые помещения относятся к числу служебных с явными нарушениями закона.

По жилищному законодательству Украины, в соответствии со ст. 118 ЖКУ, служебные помещения предназначаются для заселения сотрудниками предприятий, организаций, учреждений, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или рядом с ним. Важно помнить при этом, что жилое помещение может быть включено в число служебных только по решению исполкома местного Совета. Под служебные жилые помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры.

На основании ст.121 ЖКУ предоставление служебных помещений осуществляется по решению администрации предприятия (органа управления кооперативной или общественной организации).

На основании данного решения исполком местного Совета выдает специальный ордер, согласно которому производится вселение граждан в служебные жилые помещения. Данный ордер является единственным основанием для вселения.

В случае, когда жилые помещения именуются служебным без соответствующего решения исполкома местного Совета, а ордера на вселение в такие жилые помещения не соответствуют установленной форме, выдаются не исполкомами, а иными другими ведомствами либо организациями, подписываются не уполномоченными на то лицами, такие жилые помещения не могут в установленном порядке быть отнесенными к числу служебных. Следовательно, граждане, проживающие в таких жилых помещениях, имеют право на приватизацию жилья.

Существует ряд основных требований, которые необходимо соблюдать при передаче занимаемых квартир (домов) в собственность граждан.

Прежде всего, следует иметь в виду, что занимаемые квартиры (дома) могут быть переданы либо в частную (для одиноких съемщиков), либо в коллективную собственность по письменному согласию всех совершеннолетних (18 и более лет) членов семьи с обязательным определением уполномоченного собственника квартиры (дома).

Передача жилья в собственность граждан осуществляется бесплатно исходя из расчета санитарной нормы (21 кв.м. общей площади на нанимателя и каждого члена семьи и дополнительно 10 кв.м. на семью). Общая площадь квартиры (дома) определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений квартиры (дома), веранд, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, террас, которые увеличиваются с использованием коэффициента для лоджий-0,5, для балконов и террас-0,3.

Размер общей площади, принадлежащей каждому квартиросъемщику в квартире, где проживают два и более квартиросъемщиков, определяется как сумма площадей занимаемых жилых комнат с учетом площади балконов, лоджий, террас и площади подсобных помещений квартиры, которая распределяется между всеми квартиросъемщиками пропорционально площади занимаемых ими жилых комнат.

Если общая площадь квартиры (дома), подлежащей приватизации, соответствует указанным выше санитарным нормам, то квартиры (дома) передаются квартиросъемщику и членам его семьи бесплатно.

В случае если общая площадь квартиры меньше площади в соответствии с санитарными нормами, квартиросъемщику и членам его семьи выдаются жилищные чеки, сумма которых определяется исходя из размера недостающей площади и восстановленной стоимости одного квадратного метра.

Оплата стоимости излишков площади приватизированного жилья может проводиться в рассрочку на 10 лет при условии внесения первого взноса не менее 10% от суммы, подлежащей оплате. В этом случае гражданин выдает органу приватизации письменное обязательство о погашении суммы задолженности.

Независимо от размеров общей площади занимаемого жилого помещения, бесплатно в собственность граждан передаются:[[10]](#footnote-10)1

однокомнатные квартиры;

квартиры (дома), полученные в случае сноса или отселения всех семей из домов (части домов) денежную компенсацию;

квартиры (дома), где проживают граждане, для которых установлена настоящая льгота Законом Украины “О статусе и социальной защите граждан, пострадавших вследствие чернобыльской катастрофы”;

квартиры (дома), где проживают граждане, удостоенные звания Героя Социалистического Труда, награжденные орденом Славы трех степеней, ветераны Великой Отечественной войны, войны-интернационалисты, инвалиды 1 и 2 групп, инвалиды с детства, ветераны труда, проработавшие не менее 25 лет - женщины, 30 лет - мужчины, ветераны Вооруженных Сил, репрессированные лица, реабилитированные в соответствии с Законом Украины “О реабилитации жертв политических репрессий в Украине”;

квартиры, где проживают семьи погибших при исполнении государственных и общественных обязанностей и на производстве;

квартиры, где проживают военнослужащие, льгота которым установлена Законом Украины “О социальной и правовой защите военнослужащих и членов их семей”;

квартиры, где проживают многодетные семьи (т.е.имеющие трех и более несовершеннолетних детей).

Предусмотрено, что граждане, не изъявившие желания приватизировать свое жилье, сохраняют за собой право получения и пользования жильем на условиях найма.[[11]](#footnote-11)2

До приватизации занимаемых квартир граждане имеют право переселится в квартиры меньшей площади. При этом им выплачивается денежная компенсация за разницу между общей площадью занимаемой квартиры и предоставляемой квартиры.

Прежде всего, отметим, что передача квартир (домов) в собственность граждан осуществляется на основании решения соответствующих органов приватизации.

Подготовкой и оформлением документов о передаче в собственность граждан квартир (домов) занимаются специально созданные органы приватизации (агентства, бюро).

Для приватизации занимаемого жилья квартиросъемщик обязан:

обратиться в орган приватизации или созданное им предприятие по оформлению документов, где он получит бланк заявления и необходимую консультацию;

при оформлении заявления на приватизацию квартиры (дома) квартиросъемщик должен взять на предприятии, обслуживающем жилой дом (в ЖЭКе), справку о составе семьи и занимаемых помещениях. В справке указываются все члены семьи, прописанные и проживающие вместе с нанимателем, а также временно отсутствующие лица, за которыми сохраняется право на жилище (согласие на приватизацию жилья временно отсутствующих членов семьи нанимателя подтверждается письменно и прилагается к заявлению).

В справке также указываются новорожденные, так как на них также учитывается норма площади, которая передается бесплатно независимо от времени их рождения.

При наличии у нанимателя или членов его семьи льгот на бесплатное получение занимаемого жилья, независимо от размеров общей площади, к заявлению прилагается соответствующий документ (копия удостоверения, справка и т.д.), подтверждающий право на льготные условия приватизации.

Оформленное заявление на приватизацию квартиры (дома) вместе со справкой о составе семьи и документом, подтверждающим право на льготные условия приватизации, передается нанимателем в орган приватизации для регистрации.

Орган приватизации на основании оформленного распоряжения готовит паспорт на квартиру (на домовладение), свидетельство о праве собственности на жилье и регистрирует его в специальной регистрационной книге.

Свидетельство о праве собственности на квартиру (дом) подлежит регистрации в бюро технической инвентаризации.

При выдаче собственнику квартиры (дома) свидетельства о праве собственности на жилье в паспортах всех совершеннолетних членов семьи собственника и в свидетельствах о рождении несовершеннолетних лиц делается отметка: “Право на бесплатную приватизацию жилья использовано в объеме \_\_\_ кв.м. при норме \_\_ кв.м.общей площади”.

Срок оформления документов от даты регистрации заявления гражданина до выдачи ему свидетельства о праве собственности на квартиру (дом) по закону не должен превышать одного месяца, хотя повсеместно проходит значительно больше времени.

Стоимость услуг по оформлению документов на приватизацию квартир определяется по расценкам исходя из себестоимости их выполнения, утвержденными местными органами государственной власти. Например, в г.Симферополе стоимость выдачи свидетельства для граждан - 62 грн., для юридических лиц - 250 грн., за ускоренное их оформление (до 5 дней)- соответственно 200 и 800 грн., в г.Киеве стоимость выдачи свидетельства для граждан - 50 грн., для юридических лиц - 320 грн., за ускоренное оформление 150 и 800 гривень.

Каждый гражданин, который приватизировал занимаемое им жилье бесплатно, с компенсацией или доплатой, считается использовавшим право на бесплатное получение жилья от государства. Получение нового жилья от государства возможно только на платной основе с использованием полученных при приватизации жилищных чеков.

В соответствии со ст.13 Закона[[12]](#footnote-12)1 размер затрат собственников квартир многоквартирных домов, приватизировавших квартиры либо выкупивших их у государства до принятия этого закона, на содержание дома и прилегающей к нему территории не должен превышать размер квартирной платы и стоимости коммунальных услуг, которые они платили ежемесячно, когда они были квартиросъемщиками.

Статьей 4 Закона[[13]](#footnote-13)2 определено, что жилищные чеки - это приватизационные бумаги, получают все граждане Украины и которые используются для приватизации государственного жилищного фонда. Они также могут использоваться для приватизации части имущества государственных предприятий и земельного фонда.

Граждане Украины, имеющие жилье на праве собственности, могут использовать полученные жилищные чеки для приобретения части имущества государственных предприятий. Таким же образом могут быть использованы жилищные чеки граждан, полученные в порядке компенсации за приватизированную квартиру (дом).

Постановлением Верховной Рады Украины от 31.01.96г. № 17 “Об утверждении коэффициента конверсии приватизационных имущественных сертификатов и жилищных чеков” утвержден коэффициент их конверсии (т.е. соотношения) в размере: 1 карбованец стоимости приватизационного имущественного сертификата соответствует 1 карбованцу стоимости жилищного чека.

В соответствии с пунктом 4 приказа Фонда государственного имущества Украины и Госкомжилкоммунхоза от 28.03.96г. № 351/26 “Об утверждении Положения о порядке использования жилищных чеков для приватизации имущества государственных предприятий” граждане Украины, которые не использовали права на приватизацию государственного жилищного фонда, могут получить жилищный чек в наличной форме. К ним относятся граждане:

имеющие жилье по праву собственности;

не имеющие жилья (проживающие в жилом помещении на условии поднайма либо аренды, находятся в интернатах и др.);

члены жилищных или жилищно-строительных кооперативов и члены их семей;

проживающие в жилых помещениях государственного жилищного фонда, приватизация которых не проводится или проводится путем выкупа;

проживающие в жилых помещениях государственного жилищного фонда, которые в соответствии с действующим законодательством приватизации не подлежат.

В соответствии со статьей 5 данного приказа граждане, проживающие в государственном жилищном фонде, подлежащем приватизации, используют жилые чеки в процессе приватизации нанимаемого ими жилья в виде депозитного счета.

Квартиросъемщики, имеющие право на приватизацию занимаемого ими государственного жилищного фонда, но не изъявившие желания принять участие в процессе его приватизации или по ряду причин не воспользовались этим правом, используют жилищные чеки в виде приватизационного депозитного счета исключительно для приватизации занимаемого ими жилья в установленном порядке.

Далее я немного хочу затронуть процесс образования Объединений собственников квартир или кондоминимумов. Это название только начинает появляться на слуху у населения. В этой части я расскажу про механизм образования Объединений граждан, а далее я затрону этот вопрос более детально.

Принятие Закона Украины “О собственности” и Закона Украины “О приватизации государственного жилищного фонда” и в связи с этим появление новых субъектов прав собственности на квартиры и нежилые помещения многоквартирном жилом доме, которые до вступления в силу этих законов принадлежали на праве собственности государству или жилищно-строительным (жилищным) кооперативам, вызвало необходимость принятия нормативного акта, четко регламентирующего ситуации, возникающие в связи с преобразованием обязательственных отношений внутри жилого дома при переходе к его жильцам права собственности на квартиры и нежилые помещения.

Необходимость принятия такого нормативного акта вызывалась тем, что согласно вышеназванному закону в собственность граждан переходит лишь квартира. Ни один из них не решает юридическую судьбу других частей многоквартирного дома (объекты общего пользования). По этому необходимо было решить вопрос об их принадлежности и правовом статусе.

С учетом этих обстоятельств Кабинет министров Украины принял Постановление “Об утверждении положения о порядке организации и деятельности объединений, создаваемых собственниками для управления, содержания и использования имущества жилых домов, находящегося в общем, пользовании” от 31.07.95г.№ 588.

Это означает, что владение, пользование и распоряжение объектами общего пользования многоквартирного дома осуществляется по соглашению всех собственников квартир и нежилых помещений.

Попросту говоря, обычный многоквартирный дом становится объектом обще долевой собственности, а объединение собственников квартир и нежилых помещений наделяется статусом юридического лица. Все жильцы, приватизировавшие квартиры в доме государственного жилищного фонда или ставшие собственниками квартир в результате выплаченного пая в доме жилищно-строительного (жилищного) кооператива, являются равноправными его пользователями, собственниками.

Все собственники квартир и нежилых помещений, которые находятся в многоквартирном доме, имеют не только одинаковые и равные права на долю в общем, имуществе, но и обладают всем объемом гражданских прав, связанных с его пользованием, владением и распоряжением, включая и получение имущественных выгод от пользования этого имущества. Сказанное можно проиллюстрировать на таком примере. Объединение (кооператив, товарищество) собственников квартир и нежилых помещений сдало в аренду принадлежащие ему нежилые помещения. В результате у объединения (кооператива, товарищества) образовалась прибыль (доходы) от арендной платы. Следовательно, все собственники квартир и нежилых помещений вправе получить свою часть имущественных выгод путем, допустим, соразмерного уменьшения взносов на обслуживание дома и придомовых территорий.

Собственник квартир и нежилых помещений многоквартирного дома являются собственниками и объектов общего пользования дома - межквартирных лестниц, лифтов, лифтовых шахт, коридоров, крыш, технических этажей, подвалов, мусоропроводов, вне квартирного инженерного обслуживания надворных построек и другого. Принадлежат объекты общего пользования многоквартирного дома собственникам квартир и нежилых помещений на праве обще долевой собственности. Доля каждого участника общей стоимости в праве собственности на объекты общего пользования пропорциональна доле площади принадлежащей ему квартиры в общей площади многоквартирного дома. Собственники квартир и нежилых помещений не вправе отчуждать свою долю в общей собственности, отказываться от нее в пользу других лиц отдельно принадлежащих им на праве собственности квартиры или нежилых помещений.

Объединение собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного дома понятие не новое. Еще в дореволюционной Украине известны были подобные объединения жильцов и назывались они товариществами собственников квартир. Они сослужили неплохую службу по сбережению квартир. После революции мало-помалу они стали распадаться, тем не менее, некоторые продержались вплоть до второй половины тридцатых годов.

Поистине новое - это хорошо забытое старое....

Объединение собственников квартир и нежилых помещений (далее - объединение), создаваемое для содержания и использования имущества жилых домов, находящегося в общем, пользовании, действует на основании Постановления “Об утверждении положения о порядке организации и деятельности объединений, создаваемых собственниками для управления, содержания и использования имущества жилых домов, находящегося в общем, пользовании” от 31.07.95г.№ 588 и статуса объединения.

Инициатором создания такого объединения может быть как собственник дома или уполномоченный им орган, так и граждане - собственники квартир, жилых помещений, а также собственники нежилых помещений дома.

О созыве учредительного собрания требуется письменное уведомление каждого собственника под расписку или же ему направляется заказное письмо. Такое уведомление должно быть вручено или отправлено не позднее, чем за 30 календарных дней до даты проведения собрания.

В уведомлении должна содержаться информация о создании объединения собственников, дата, время, место проведения и повестка дня учредительного собрания.

На учредительном собрании должны присутствовать персонально не менее половины собственников квартир, других жилых и нежилых помещений в доме и собственник дома (или уполномоченный им орган).

Если собственник жилого дома не явился, учредительное собрание является недействительным. В этом случае (когда нет кворума) назначается другая дата проведения собрания. Дата проведения нового собрания доводится до сведения заинтересованных лиц объявлением, которое размещается в общедоступных местах дома не позднее, чем за 7 календарных дней до даты проведения собрания.

Повторное собрание считается правомочным, если оно проводится не ранее чем через 14 календарных дней, но не позднее 30 календарных дней после первой даты его проведения. Если на повторное собрание явится собственник дома и не меньше 30 процентов собственников квартир, то такое собрание признается правомочным. Если снова учредительное собрание не состоится, то собственник дома или уполномоченный им орган самостоятельно разрабатывает проект устава объединения собственников в соответствии с Типовым уставом. То есть в этом случае инициатором может быть сам собственник, а не кто-то другой.

На учредительном собрании собственник дома или уполномоченный им орган информирует собственников квартир об основных принципах использования имущества жилого дома, находящегося в общем, пользовании, и порядок создания объединения собственников.

Также рассматриваются такие вопросы: создание объединения собственников; рассмотрение и утверждение проекта устава объединения собственников; создание рабочей (инициативной группы) для разработки проекта первой годовой сметы объединения собственников; в случае необходимости - срок и порядок созыва очередного собрания, другие вопросы.

В положении предусматривается, что на учредительном собрании каждый собственник, в том числе собственник дома, имеет один голос независимо от размера принадлежащих им квартир, жилых и нежилых помещений.

Решения на учредительном собрании принимаются простым большинством голосов присутствующих на нем собственников. Решение, принятое на учредительном собрании, является обязательным для всех собственников дома, квартир, других жилых и нежилых помещений, в том числе и для тех, кто независимо от каких-либо причин отсутствовал на учредительном собрании или не участвовал в голосовании.

Устав собственников может быть утвержден не только на учредительном собрании, но и без его проведения, путем письменного согласования собственниками. В этом случае устав считается утвержденным, если за него было подано простое большинство голосов от общего числа собственников.

Устав объединения собственников подлежит бесплатной государственной регистрации. Орган местной государственной исполнительной власти обязан его зарегистрировать в течение 30 календарных дней после подачи заявления о регистрации и протокола учредительного собрания. Отказ от регистрации направляется в письменной форме и может быть обжалован в судебном порядке любым членом создаваемого объединения. Объединение считается созданным с момента регистрации устава.

Устав объединения собственников должен отвечать Типовому уставу, утвержденному Государственным комитетом Украины по жилищно-комунальному хозяйству.

Устав объединения собственников должен содержать следующие сведения: название и местонахождение объединения; цели и предмет деятельности объединения; перечень имущества, находящегося в общем, пользовании; права и обязанности собственников в отношении имущества жилого дома, находящегося в общем, пользовании; название всех органов управления и контроля объединения, их полномочия, периодичность собраний, порядок голосования и принятия решений на них; порядок принятия сметы расходов и оплаты общих расходов; порядок реорганизации и ликвидации объединения и другие положения.

К уставу прилагаются такие документы: заверенные копии документов, устанавливающие право каждого собственника на владение домом, квартирой (квартирами), жилым помещениями; опись земельного участка по установленной форме; технический паспорт дома; перечень и опись каждой квартиры, жилого и нежилого помещения и сведения об их расположении, а также об их площадях; проект сметы на первый год деятельности объединения; копии заключения о техническом состоянии дома и необходимости ремонта и улучшений, которые должны быть осуществлены на протяжении 5 лет после регистрации устава.

Доля в общих затратах каждого собственника определяется пропорционально его доле в имуществе, находящемся в общем пользовании, и определяется в порядке, предусмотренном уставом объединения.

Отказ собственника от пользования имуществом, находящимся в общем, пользовании, не освобождает его от оплаты доли в общих затратах.

Объединение собственников вправе обратится в суд с иском о неуплате собственником дома, квартиры, жилого или нежилого помещения его доли в общих затратах, а также каких-либо штрафов, пени, процентов, начисленных на эту сумму.

Ремонт квартиры, жилого и нежилого помещения осуществляется собственниками за их счет.

Ремонт, техническое обслуживание, работы по устранению повреждений или разрушений имущества, находящегося в общем, пользовании, организуются объединением.

Если собственник жилья отказывается временно отселится для проведения ремонта или реконструкции жилого помещения, спор может быть разрешен в судебном порядке. Уполномоченный им орган обязан принимать участие в финансировании и организации ремонта дома в соответствии с требованием пункта 7 статьи 10 Закона Украины “О приватизации государственного жилищного фонда”, Постановления Кабинета министров Украины от 08.10.92г. №572 “О механизме введения Закона Украины “О приватизации государственного жилищного фонда”, Постановления Верховного Совета Украины от 26 ноября 1993г. №3665 “О государственной дотации на содержание квартир в домах ЖСК и МЖК”.

Конечно, документы - одно, практика - совсем другое. Требуется немало приложить усилий, чтобы они заработали.

Начать надо с домов жилищно-строительных (жилищных) кооперативов. Все-таки собственникам кооперативных квартир ближе мысли о том, что они не просто собственники своих квартир, но и хозяева дома. По существу нужно лишь подтвердить это право: право участников общей собственности многоквартирного дома.

Сложнее с домами государственного жилищного фонда. Психология их жильцов совсем иная: моя квартира или метры и ничего больше знать не хочу. Кто обслуживает дом? На какие средства? Пусть об этом болит голова у кого-то другого. Но почему? Почему не жить лучше, в лучших условиях, если представляется такая возможность? Ведь у объединений собственников квартир есть свои немалые преимущества. Это, прежде всего их защита как собственников недвижимости Законом Украины “О собственности” и уставом. Это - возможность по-хозяйски распоряжаться финансовыми средствами, выделяемыми из бюджета на покрытие убытков по содержанию дома, а значит, и контролировать их расходование, а, следовательно, и качество обслуживания и производимых ремонтных, профилактических и других работ в доме и на придомовой территории.

В пакете документов, выдаваемых объединению как юридическому лицу, и, прежде всего в уставе его оговорены права и обязанности собственников квартир. Вот некоторые из них: право собственности на занимаемые ими квартиры и объекты общего пользования; право на сдачу квартир в аренду, продажу, передачу по наследству; право участвовать в принятии решений по вопросам финансирования ремонта, обслуживания дома; право избирать и быть избранным в органы управления и контроля объединения. Впрочем, право собственности дарит не только радости. На этом пути приходится преодолевать и препятствия: например, со стороны местных органов государственной власти. Имеются случаи, когда местные органы отказывают в государственной регистрации объединения. А ведь еще до принятия постановления Кабинета министров Украины от 31.07.95г. № 588, в соответствии со статьей 39 ГК Украины те же самые жилищно-строительные кооперативы имели право реорганизовываться (трансформироваться) в объединения (кооператив, товарищество) собственников квартир.

Теперь, когда Кабинет министров Украины принял постановление “Об утверждении положения о порядке организации и деятельности объединений, создаваемых собственниками для управления, содержания и использования имущества жилых домов, находящегося в общем, пользовании” от 31.07.95г.№ 588, работа по созданию объединений собственников квартир и нежилых помещений пойдет увереннее и активнее.

И все же, таких объединений на Украине пока не много. Здесь не ставится вопрос о сплошном образовании в многоквартирных домах таких объединений. Они по существу альтернативная форма содержания и эксплуатации жилья. И, на мой взгляд, перспективная, как и истинно демократическая. Ибо речь идет о самоуправлении граждан в жилищной сфере.

Несколько слов о передаваемых объединениям средствах. Разумеется, это дотационные средства. Как известно, до введения реформы системы оплаты труда в соответствии со статьей 13 Закона Украины “О приватизации государственного жилищного фонда” сохраняется действующий порядок государственной дотации на обслуживание, содержание и ремонт приватизированного жилищного фонда, коммунальные услуги, а в соответствии с Постановлением Верховного Совета Украины “О государственной дотации на содержание квартир в домах жилищно-строительных (жилищных) кооперативов и молодежных жилищных комплексов” введена государственная дотация на коммунальные услуги, обслуживание и ремонт домов жилищно-строительных (жилищных) кооперативов согласно порядку, предусмотренному действующим законодательством для государственного жилищного фонда. Они перечисляются поквартально, как правило, из районного, городского бюджета на расчетный счет объединения. Плюс за обслуживание (квартплата) собственников квартир. Как показывает опыт, расходуют эти средства собственники квартир весьма рачительно, экономно. Соответствующий и спрос их к качеству обслуживания и ремонтных работ. Значит, можно надеяться, что улучшится и содержание многоквартирных домов. Выигрывают собственники квартир - выигрывает государство.

***В этом пункте я очень подробно рассмотрел все действия граждан, которые им необходимо выполнить на пути к собственности путем приватизации. Приватизация это одно из немногих благ, которое предоставляет нам правительство в данное время. Ведь без приватизации гражданин не сможет стать собственником, продать, обменять, подарить или оставит завещание на эту квартиру.***

**3) Общие положения о удостоверении сделок.**

В соответствии со статьей 42 ГК Украины, удостоверение сделок может осуществляться как в простой письменной форме так и в нотариальной. Такие сделки как договора купли-продажи, мены, дарения, пожизненного содержания должны быть обязательно удостоверены нотариально.

В соответствии со статьей 55 Закона “О нотариате” удостоверение договоров отчуждения жилого дома, квартиры, дачи и другого недвижимого имущества производится по месту нахождения указанного имущества.

При нотариальном удостоверении договоров или отчуждении жилого дома, а также другого недвижимого имущества, которое подлежит регистрации, нотариусу представляются документы, подтверждающие право собственности на указанное имущество.

Право собственности на жилой дом, квартиру, дачу и другое строение, которое отчуждается, может быть подтверждено одним из таких документов:

- нотариально заверенным документом купли продажи, пожизненного содержания, дарения, мены;

- свидетельством о приобретении жилого дома (части дома) с публичных торгов;

- свидетельство о праве частной собственности на дом (часть дома);

- свидетельством о праве собственности, которое выдается соответствующим органом (при приватизации);

- свидетельством о праве на наследство;

- свидетельством о праве собственности на часть в совместном имуществе супругов;

- договором о разделе имущества;

- решением суда, арбитражного суда.

Документы на имущество, которое подлежит регистрации, принимаются нотариусом при наличии отметки регистрирующего органа или регистрационного свидетельства, являющегося неотъемлемой частью правоустанавливающего документа.

Кроме правоустанавливающего документа на недвижимое имущество нотариусу представляется справка-характеристика БТИ, а в населенных пунктах, где инвентаризация не проведена, - справка исполкома, в которой изложена характеристика отчуждаемого строения.

Когда из справки-характеристики видно, что собственник, например, жилого дома совершает его перестройку или пристройку, в том числе перепланирование жилого дома, переоборудование нежилого помещения в жилое и, напротив, без соответствующего разрешения или без утвержденного проекта, нотариусу представляется решение исполкома или соответствующей местной администрации о разрешении совершить перестройку, пристройку, перепланировку.

При отсутствии такого решения нотариус отказывается в заверении договора отчуждения.

В случае вынесения решения соответствующим Советом народных депутатов о приостановлении права частной собственности на землю по основаниям, предусмотренным статьей 28 Земельного кодекса, договор отчуждения жилого дома, дачи, другого недвижимого имущества, которые находятся на этом земельном участке, может быть завершенным лишь в том случае, когда отчуждение совершается на снос предприятию, организации или гражданину, которым передается выкупленный земельный участок.

Договоры за несовершеннолетних, которым не исполнилось 15 лет, а также от имени граждан, признанных в судебном порядке недееспособными, совершают родители, усыновители, опекуны.[[14]](#footnote-14)1

Договоры от имени несовершеннолетних возрастом от 15 до 18 лет, а также от имени лиц, признанных в судебном порядке ограниченно дееспособными, могут быть совершены с

согласия родителей, усыновителей или попечителей.

В этих случаях необходимо также представить согласие органа опеки и попечительства на совершение сделки подопечным.[[15]](#footnote-15)1

Опекуны и попечители не вправе совершать дарение от имени подопечного.[[16]](#footnote-16)2

Поэтому представляется необходимым проверять наличие несовершеннолетних детей у физического лица, отчуждающего имущество.

При заключении договора отчуждения на имущество, которое находится в совместной собственности, необходимо согласие всех собственников этого имущества или уполномоченных лиц.

Нарушение правил ст.114 ГК о праве преимущественной покупки части в совместной собственности, путем продажи совладельцем своей части в имуществе другим лицам, а не участникам этой совместной долевой собственности является основанием для удовлетворения заявленных своевременно (в течение 3-х месяцев) последним требований о переводе на него прав и обязанностей покупателя.

Если дом или квартира были поделены между участниками совместной собственности в натуре, правила ст.114 ГК не применяются.

Договоры отчуждения имущества супругов, которое принадлежит им на праве общей совместной собственности, заключается с письменного согласия другого супруга.

Договор об отчуждении имущества может быть заключен и без согласия другого из супругов, если из правоустанавливающих документов, свидетельства о браке и других документов видно, что указанное имущество является не совместной, а частной собственностью супругов (приобретенной до регистрации брака, полученное во время брака в наследство, в дар и другое).[[17]](#footnote-17)1

Договор об отчуждении имущества может быть заключен без согласия одного из супругов в случае, если последний не проживает по месту нахождения имущества и место проживания его неизвестно. Для подтверждения этого обстоятельства должна быть представлена копия решения суда, которое приобрело законную силу о признании другого супруга безвестно отсутствующим.

Необходимо учитывать, что после расторжения брака в течение срока исковой давности один из супругов может представить иск к другому о разделе имущества.

В связи с этим договор отчуждения имущества, заключенный после расторжения брака, может быть в судебном порядке признан недействительным.

При заключении договора отчуждения с обеспечением исполнения обязательств стороны не всегда правильно применяют статью 195 ГК Украины о задатке. В случае, если договор отчуждения недвижимого имущества, требующий нотариальной формы, не был заверен нотариусом, а судом

отказано в признании его действительным, полученные стороной по расписке деньги как задаток не могут быть признаны задатком, который за невыполнение договора ответственная за это сторона, которая получила его, должна выплатить другой стороне в соответствующем размере. Правила статьи 195 ГК Украины распространяются на случаи, когда договор был заключен, а стороны его не выполняют. В данном же случае договор не был заключен, поскольку не соблюдено обязательной для этого нотариальной формы.

При заключении договора отчуждения жилых домов, квартир с участием физических лиц необходимо уделить внимание вопросам выписки из отчуждаемых жилых помещений лиц, ранее там проживавших. Неурегулированность вопросов прописки, выписки и вопросов собственности на жилые помещения может привести к ограничению права собственности граждан на жилое помещение. В частности, в случае невыписки бывших владельцев из отчуждаемого жилого помещения новый собственник не может прописаться в данное помещение и поэтому не может в полной мере осуществлять право пользования указанными помещениями. Целесообразно при заключении договора отчуждения жилых помещений требовать от продавца справку из паспортного стола.

Отчуждение имущества производится по ценам, которые устанавливаются по соглашению сторон. Но в соответствии с Инструкцией о порядке исчисления и взимания государственной пошлины за нотариальное заверение договора отчуждения жилых домов, дач, другого недвижимого имущества, которое принадлежит гражданам на праве частной собственности, стоимость их принимается в размере продажной собственности, но не ниже восстановительной стоимости этих строений. За заверение договоров отчуждения гражданам домов, которые принадлежат местным

Советам народных депутатов и другим предприятиям, организациям, сумма, с которой исчисляется и уплачивается пошлина, определяется исходя из фактической продажной стоимости строений, но не ниже балансовой стоимости с учетом износа.[[18]](#footnote-18)1

***В этом пункте я рассмотрел общие требования предъявляемые органами нотариата к удостоверению договоров, ниже я раскрою содержание договоров более детально.***

**3.1. Договор купли-продажи жилого помещения**[[19]](#footnote-19)2 **.**

Одним из наиболее распространенных способов приобретения жилых помещений является договор купли-продажи. По договору купли-продажи, одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар), в

собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Для того чтобы названная сделка стала основанием возникновения права собственности гражданина на жилое помещение, требуется соблюдение ряда условий.

Во-первых, необходимо наличие у сторон правоспособности и дееспособности. Это означает достижение сторонами 18-летнего возраста, (в случае, когда законом допускается вступление в брак до достижения 18 лет, гражданин, не достигший этого возраста приобретает дееспособность в полном объеме со времени вступления в брак).

Кроме того, если в договоре передачи жилья и свидетельстве о собственности на жилище в качестве собственников указаны несовершеннолетние, то в этом случае требуется согласие органов охраны детства на любое отчуждение.

Во-вторых, отчуждателю жилое помещение принадлежит на праве собственности, что подтверждается договором о приобретении в собственность жилого помещения или другим правоустанавливающим документом.

В-третьих, необходима регистрация сделки в органе местной администрации. Но прежде чем произвести какое-либо действие, связанное с оформлением жилого помещения, нужно определить, кто действительно является собственником недвижимости и какой правоустанавливающий документ это подтверждает.

Таким документом может быть либо регистрационное удостоверение, либо один из видов договоров: купли-продажи, мены, дарения или свидетельство о праве на наследство.

Рассмотрим основные особенности этих документов. Регистрационное удостоверение подразумевает, что квартира была приватизирована именно продавцами. В этом документе могут быть указаны как доли, так и несколько совладельцев. Указывается характер собственности: личная или совместная. На данном документе должна стоять гербовая печать городского бюро технической инвентаризации (БТИ), а также, должна стоять подпись начальника БТИ.

Нотариальные договора показывают, каким путем квартира перешла в собственность. Одна из особенностей этих договоров состоит в том, что они определяют как настоящих, так и предыдущих собственников. Также, можно определить, соответствует ли жилая площадь, указанная в договоре, реальной площади квартиры. Нередки случаи, когда владельцы квартир завышают размеры жилой площади. Из договора можно узнать инвентаризационную оценку БТИ, сумму сделки, либо доплаты. Особое внимание нужно обратить на печати. В конце каждого договора должен стоять оттиск личной печати нотариуса (для частного) или гербовая печать государственной нотариальной конторы. Затем, должны стоять круглая гербовая печать БТИ и прямоугольный штамп, подтверждающий регистрацию. В случае оформления договора у частного нотариуса, кроме вышеперечисленных документов, необходимо наличие справки, подтверждающей, что она не находится под арестом, не заложена или запрещением не состоит, которую выдает государственная нотариальная контора. В настоящее время на территории всей Украины вводится в действие единая электронная база арестов и запрещений, что на мой взгляд лишняя трата времени и средств. После проверки всех этих данных, можно смело приступать к оформлению договора купли-продажи.

Право собственности у приобретателя жилого помещения возникает с момента регистрации сделки в БТИ. До регистрации нотариально удостоверенного договора между сторонами существуют лишь обязательственные отношения. Если одна из сторон отказывается от договора до его регистрации, то дальнейшие взаимоотношения сторон определяются их новым соглашением или судом. Если договор не зарегистрирован и стороны договорились об его аннулировании, то достаточно заявления сторон в нотариальную контору. Нотариус в этом случае делает соответствующую надпись на первом и втором экземплярах договора и отметку в реестре. После же регистрации, договор не может быть аннулирован, а стороны должны заключить новый договор о расторжении этого договора и урегулировании своих отношений.

Фактическая передача жилого помещения покупателю не связана с моментом перехода права собственности, она может предшествовать регистрации или следовать за ней. Стороны могут своим соглашением определить время фактической передачи, но не могут изменить юридического значения самой регистрации.

В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе, по требованию другой стороны, вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Исполнение договора продажи жилого помещения сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения отношений с третьими лицами.

Любое отчуждение или приобретение квартиры или дома, допускается в нотариальном порядке. Удостоверение договоров об отчуждении квартиры производится по месту нахождения этой квартиры. Несоблюдение правил об обязательной нотариальной форме договора купли-продажи квартиры, делает такой договор недействительным с последствиями,[[20]](#footnote-20)1 то есть сделка будет считаться недействительной. Но, если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, суд вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать сделку действительной. Причем, в этом случае, последующего нотариального удостоверения сделки не требуется.

При удостоверении нотариусом сделок купли-продажи квартиры проверяется наличие документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое имущество и справка о регистрации в БТИ.

Существует множество видов договоров купли-продажи жилого помещения. Принципиальное значение в различии этих видов имеют следующие основания: связана ли эта сделка с покупкой жилья одновременно с обретением правомочий собственника или арендатора на соответствующий земельный участок, где расположено жилое строение или такая связь отсутствует.

По этому основанию выделяются два рода этих сделок: договоры купли-продажи, не влекущие наделение покупателя какими-либо правомочиями на земельный участок, на котором расположено жилое помещение; договоры купли-продажи с правом покупателя жилья на соответствующий земельный участок на условиях приобретения его в собственность.

К первой категории сделок купли-продажи недвижимости относятся договора по приобретению жилых помещений в

многоквартирных домах. Ко второй категории относятся все сделки по купле-продаже недвижимости, предметом которых является не только жилое помещение, как правило, дом или часть его, но и соответствующий земельный участок. По договору купли-продажи здания, сооружения или другой недвижимости передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, то к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве собственности, "допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на условиях, что и продавец недвижимости.

Купля-продажа квартиры в многоквартирном доме, в отличие от договоров купли-продажи жилого дома, регистрируется в органе местной администрации только с уведомительной целью, так как здесь земельные правоотношения не возникают и требования регистрации не носят разрешительный характер, как в случаях с покупкой дома.

Для оформления в нотариальном порядке договора купли-продажи, в зависимости от его разновидности, требуются определенные документы.

Если проводить классификацию договоров купли-продажи по предмету, то в зависимости от того, какие жилые помещения отчуждаются, можно выделить следующие виды договоров и определенные для каждого из них, предоставляемые нотариусу документы:

купля-продажа приватизированных квартир: договор о передаче жилья в собственность граждан, зарегистрированный в органах местных Советов, свидетельство о собственности на жилище, справка районного (городского) БТИ об оценке стоимости жилья.

кооперативные квартиры с выплаченным паем: свидетельство собственности на жилье, справка ЖСК о сумме выплаченного пая,

жилые помещения, приобретенные в порядке наследования: свидетельство о праве на наследство, свидетельство о собственности на жилище, справка БТИ об оценке стоимости.

комнаты в коммунальных квартирах: свидетельство о собственности на комнату (с указанием ее размера и общей площади), справка из жилищно эксплуатационной конторы (ЖЭК) об оплате коммунальных услуг, договор передачи комнаты в собственность, зарегистрированный в органах местных Советов, соглашение об определении долей, заверенное нотариально и зарегистрированное в органах местных Советах, справка-характеристика БТИ об оценке стоимости коммунальной квартиры, с указанием размеров долей всех ее собственников, заявление всех соседей-собственников, что они не возражают против ее продажи, так как они имеют право преимущественной покупки продаваемой комнаты за указанную договорную цену.

Правоустанавливающим документом на жилой дом, кроме договоров купли-продажи, мены, свидетельства о праве на наследство, договора дарения, служит типовой договор застройки частного индивидуального дома. В случае, когда дом переводится из садовых участков в индивидуальное жилое домовладение с присвоением почтового адреса, помимо типового договора застройки индивидуального жилого дома, должен быть акт приемки-сдачи этого дома. Он выдается архитектурным отделом города или района, домовая книга.

Оформление договоров купли продажи, в которых жилое помещение находится в общей долевой собственности, имеет ряд своих существенных отличий. Отчуждение такого жилого помещения требует согласия всех участников общей собственности. Такое согласие должно быть дано в письменном виде и удостоверено нотариусом.

В тексте договора об отчуждении доли указываются арифметические доли, а не конкретные реальные части квартиры. Может быть указан лишь порядок пользования конкретными частями при наличии ранее состоявшегося нотариально удостоверенного и зарегистрированного в БТИ соглашения между собственниками о таком порядке пользования в соответствии с долями участников. Продавец должен предоставить письменные доказательства того, что он известил участников общей долевой собственности о намерении продать свою долю посторонним с указанием цены и других условий, на которых продается доля, а именно: их заявление об отказе осуществления права преимущественной покупки продаваемой доли квартиры (с указанием условий продажи доли).

Приобретенное супругами во время брака жилое помещение, является их общим совместным имуществом, независимо от того, кто из них указан в договоре в качестве приобретателя и на чье имя это жилое помещение было зарегистрировано. Так как это жилое помещение будет являться совместно нажитым имуществом супругов, приобретенным за счет их собственных средств, следовательно, для отчуждения жилого помещения одним из супругов, требуется письменное согласие другого, заверенное в нотариальной конторе.

Существенным условием договора купли-продажи жилых помещений, является обязанность продавца предоставить перечень лиц, проживающих в данном жилом помещении и сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением и после его приобретения покупателем (члены семьи бывшего собственника). Если в жилом помещении прописаны несовершеннолетние члены семьи собственника, отчуждение жилого помещения допускается с разрешения органа опеки и попечительства. В этом случае для покупки квартиры требуется решение органа местных советов “О разрешении продажи квартиры”. В случае же заключения сделки без такого разрешения, договор о купле-продаже может быть легко расторгнут в суде. Нежелательно обременение покупки жилого помещения залогом или договором найма, что влечет существенные ограничения на распоряжение им.

Наиболее сообразительные граждане указывают в договорах суммы, равные оценочной стоимости БТИ, согласно справке на продажу. Благодаря этим действиям, минимизируется стоимость нотариального оформления.

Особое место в договоре купли-продажи жилого помещения занимает цена. Наличие цены в договоре обязательно, так как несоблюдение этого правила влечет за собой признание договора незаключенным, а условия о применении цены, которая, при сравнимых обстоятельствах, обычно, взымается за аналогичные товары, работы или услуги не распространяются на данный вид договора. Оценка жилого помещения необходима и продавцу и покупателю. Одному - чтобы спрогнозировать возможный доход от продажи своей собственности, другому - чтобы быть уверенным, что запрашиваемая цена не завышена.

При купле-продаже жилья приоритет принадлежит рыночным методам оценки. Доминирующий метод - это метод прецедентов или сравнения. В отличие от своего западного аналога, в отечественной практике он носит стихийный характер с достаточно широкой вариацией цены продажи по аналогичным объектам, что определяется особенностями украинского рынка жилья. К таковым мы можем отнести следующие. Во-первых, отсутствие информационной базы, но это не говорит об отсутствии информации. Информация есть и в значительном объеме, но эта информация первична, не систематизирована и плохо поддается анализу. Во-вторых, наличие дополнительного фактора в балансе спроса и предложения. Баланс, с одной стороны, определяет прирост населения, его состав и структуру, личные доходы, а с другой - предложение существующего жилья и новое строительство. Дополнительным фактором на отечественном рынке является усиление роли жилого фонда, как объекта инвестиций. В результате спрос на жилье усиливается, что неизбежно ведет к росту цен и лишь затем - к росту предложения. В-третьих, нестабильность экономики, а также прогрессирующая инфляция привели к использованию доллара в качестве системы координат при осуществлении оценок стоимости жилья на отечественном рынке.

Таким образом, метод оценки на отечественном рынке жилья имеет ряд особенностей.

1) Источники информации: данные по собственным сделкам и информация периодических изданий. Данные информационных фирм, данные о регистрации владельцев, информация, полученная от других оценщиков практически не используется.

2) Факторы влияния. Месторасположения здания. Это основной фактор, отражающий связь строения с участком земли, на котором оно возведено. Корректировка по данному фактору, обычно, ограничивается "престижностью" того или иного района, опуская при этом прочие элементы. Они следующие.

а) Планировка и размещение жилых и подсобных помещений, общую и жилую площадь помещений. Зачастую, планировку определяют как "сталинская", "хрущевка", "старый фонд", новая и улучшенная.

б) Этаж и этажность здания. Принято выделять первый этаж, последний и прочие этажи. По этажности выделяют пятиэтажные здания и многоэтажные (более пяти этажей).

в) Коммунальные услуги. Электроснабжение, водоснабжение, канализация, телефонная связь и прочее.

г) Дополнительное оборудование. Сантехника, электрические и газовые плиты, вентиляция и так далее.

д) Конструкция здания. Панельные дома, крупноблочные и мелкоблочные, кирпичные, монолитные и деревянные.

е) Наличие и удаленность от автомобильных и железных дорог, аэропортов и прочих шумосоздающих сооружений.

ж) Рыночная конъюнктура - колебание спроса и предложения в момент оценки, продажи.

з) Состояние здания, его возраст.

и) Состояние окружающей среды, сейсмическая обстановка.

к) Факторы ограничения в правах владения.

3) Временные корректировки. Приведение тех или иных сделок к одному моменту времени практически не производится, так как наличие достаточного объема сделок на момент оценки позволяет сопоставить варианты, находящиеся в одной временной плоскости, эти расчеты трудоемки мало достоверны.

4) Определение стоимости объекта. Существует два направления исчисления стоимости на основе стоимости одного квадратного метра общей площади и на основе стоимости аренды одного квадратного метра. В первом, наиболее распространенном случае, общая стоимость определяется путем умножения общей площади на стоимость 1 квадратного метра.

5) Особые условия сделки. Проверка таковых практически отсутствует, в первую очередь, в связи с недостатком информации. Мнение оценщика при анализе сделок о наличии особых условий, определяется, как правило, продажной ценой. Ее резкое отклонение в ту или иную сторону говорит о наличии дополнительных фактов: наличия близких или родственных отношений между сторонами сделки, продажи под нажимом и т. д. У нас предпочитают в договоре о купле-продаже указывать инвентарную стоимость, что не дает необходимой для анализа информации.

***В этом подпункта описана форма, содержание договора и основные требования к нему, в далее, к остальным договорам применяются такие же требования как к договору купли-продажи.***

**3.2. Договор пожизненного содержания.[[21]](#footnote-21)1**

Договор пожизненного содержания является видоизмененным договором купли - продажи с условием пожизненного содержания, предусматривается ст.425 в ГК Украины. По договору пожизненного содержания, одна сторона, являющаяся лицом нетрудоспособным по возрасту или по состоянию здоровья (отчуждатель), передает в собственность другой стороне (приобретателю имущества)квартиру, дом или его часть, взамен чего приобретатель имущества обязуется предоставлять отчуждателю пожизненно материальное обеспечение в натуре в виде жилища, питания, ухода и необходимой помощи.

Договор пожизненного содержания должен быть нотариально удостоверен[[22]](#footnote-22)2. Данные отношения направлены на поддержание надлежащего уровня материального обеспечения и являются правовой формой нетрудоспособных граждан.

Договор пожизненного содержания относится к односторонним договорам, поскольку обязанности по договору возникают у приобретателя имущества. Поскольку договор направлен на предоставление пожизненного обеспечения, отношения по договору являются длящимися и не определены каким либо сроком. Сторонами в данном договоре могут быть только граждане.

Предметом договора является жилой дом или его часть. В связи с принятием Закона Украины “О собственности”, предметом договора может выступать так же квартира.

Необходимо в договоре указывать оценку отчуждаемого имущества.

Существенным условием является систематическое материальное обеспечения отчуждателя. Материальное обеспечение, предоставляемое отчуждателю, выражается в натуре - в виде жилища, питания, ухода, необходимой помощи.

Все элементы материального обеспечения должны быть конкретизированы при заключении договора.

Договор пожизненного содержания может быть расторгнут в следующих случаях:

- по требованию отчуждателя, если приобретатель имущества не исполняет обязанностей, принятых им на себя по договору (не обеспечивает надлежащий уход, питание);

- по требованию приобретателя имущества, если оно по независящим от него обстоятельствам его имущественное положение изменилось настолько, что он не в состоянии предоставлять отчуждателю обусловленное обеспечение.

При расторжении договора по указанным выше основаниям собственность возвращается отчуждателю, а расходы по содержанию отчуждателя, произведенные приобретателем имущества до расторжения договора, не возвращаются.

***В наше нелегкое время, когда при минимальной пенсии люди преклонного возраста пытаются выжить, этот вид договоров прочно занял свою нишу в договорных отношениях гражданского права Украины.***

**3.3. Договор мены жилого помещения.**[[23]](#footnote-23)1

По договору мены каждая из сторон передает другой стороне в собственность один товар в обмен на другой. Каждая из сторон является одновременно и продавцом и покупателем. В качестве встречного предоставления передается имущество (жилое помещение). К договору мены

применяются правила договора купли-продажи.

Обмениваемые жилые помещения должны быть равноценны, если же существует различие по цене между имуществом, предоставляемым по договору, то сторона, предоставившая имущество, цена которого ниже, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать имущество, если иное не предусмотрено договором.

Право собственности на жилое помещение переходит к сторонам одновременно после исполнения обязательств по передаче соответствующего имущества обеими сторонами.

***Этот договор является как бы двойным договором купли- продажи, и требования к нему соответственно такие же.***

**3.4. Договор дарения жилого помещения.** [[24]](#footnote-24)2

Право собственности на жилое помещение может возникнуть посредством договора дарения. По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) имущество в собственность. При наличии встречной передачи имущества или права любого встречного обязательства договор не признается дарением, то есть обязательно наличие безвозмездности передачи имущества.

Договор дарения жилого помещения должен быть заключен в письменной форме и подлежит оформлению в органах нотариата.

Передача подаренного жилого помещения осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей от квартиры) либо вручения правоустанавливающих документов.

Дарение - это договор , который предполагает волю дарителя и согласие одаряемого на получение имущества в собственность. Поэтому одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара отказаться от него в письменной форме (если договор не зарегистрирован в БТИ)путем составления соглашения сторон о расторжении договора, в случае если договор уже зарегистрирован в БТИ, сторонам придется составлять новый договор дарения или оспаривать через суд. При этом даритель может потребовать возмещения реального ущерба, причиненного ему отказом , в связи с его расходами на письменное оформление и регистрацию.

При нотариальном оформлении и при регистрации предоставляются документы аналогичные документам по купле-продаже жилого помещения. Запрещается дарение жилья от имени малолетних граждан, признанных недееспособными, их законными представителями: работникам лечебных, воспитательных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругам и родственникам этих граждан; государственным служащим органов местных Советов в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими своих служебных обязанностей. Если договор дарения жилого помещения совершается в пользу несовершеннолетних, то при нотариальном удостоверении нотариус должен взять от законного представителя несовершеннолетнего или попечителя разрешение на получение дара.

***В этом договоре все тоже что и в купле-продаже, только этот договор безвозмездный.***

**3.5. Наследование жилого помещения.** [[25]](#footnote-25)1

Наследование жилых помещений, находящихся в собственности наследодателя, осуществляется по закону и по завещанию.

Наследование по закону имеет место, если завещание не оставлено, если завещана только часть имущества или завещание в определенной части признано недействительным. Предусмотрены две очереди признания наследников по закону: в первую очередь наследуют дети (в том числе усыновленные), супруг и родители (усыновители) умершего, а также ребенок умершего, родившийся после его смерти; во вторую очередь - братья и сестры умершего, его дед и бабка как со стороны отца, так и со стороны матери.

Наследники второй очереди призываются к наследованию по закону лишь при отсутствии наследников первой очереди или при непринятии ими наследства, а также в случае, когда все наследники первой очереди лишены завещателем права наследования.

К числу обязательных наследников по закону относятся несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя, а также нетрудоспособные супруг, родители и иждивенцы умершего независимо от завещания. Они имеют право на не менее двух третей доли наследства.

Внуки и правнуки наследуют в том случае, когда ко времени открытия наследства нет в живых того из их родителей, который был бы наследником.

Если не оставлено завещание и отсутствуют указанные выше наследники по закону, имущество переходит в собственность государства и другие лица не могут претендовать на наследуемое имущество, даже если они состоят в дальних родственных отношениях с наследодателем. Например, гражданка ***А*** намеревалась заключить договор купли-продажи квартиры своей дальней умершей родственницы (гражданка ***А*** являлась племянницей умершей). Завещание составлено не было и наследование должно было осуществляться по закону. Но лица , имеющие право на наследование по закону отсутствовали. Гражданка ***А*** не входила не в один перечень наследников по закону и обязательных наследников, следовательно никаких прав на данное жилое помещение не имела. И тем более, распоряжаться этим имуществом не могла из-за отсутствия на него права собственности.

Жилое помещение может перейти в собственность гражданина путем наследования по завещанию. Требование закона в отношении формы завещания весьма строги. По общему правилу, завещание должно быть составлено письменно с указанием места и времени его составления и собственноручно подписано завещателем. Если завещатель не в состоянии подписать завещание (в силу физических недостатков, болезни или по иным причинам), по его просьбе это может быть сделано другим гражданином (его называют рукоприкладчиком) в присутствии нотариуса или другого лица, имеющего право удостоверить завещание. При этом необходимо указать в завещании, почему наследодатель не может сам его подписать.

Завещание должно быть нотариально удостоверено. Нотариальная форма служит одним из непременных условий действительности завещания. Из этого правила сделаны, однако, определенные исключения. При особых обстоятельствах к нотариально удостоверенным приравниваются завещания, удостоверенные указанными в законе должностными лицами. Сюда относятся:

а) завещания граждан, которые находятся на излечении в больницах, других стационарных лечебно профилактических учреждениях, санаториях или проживают в домах для престарелых и инвалидов. Такие завещания могут быть удостоверены главными врачами, их заместителями по медицинской части или дежурными врачами этих больниц, лечебных учреждений, санаториев, а также директорами и главными врачами домов для престарелых и инвалидов;

б) завещания граждан, которые находятся во время плавания на морских судах или судах внутреннего плавания. Эти завещания должны быть удостоверены капитаном судна;

в) завещания граждан, которые находятся разведочных, арктических и других подобных им экспедициях. Такие завещания удостоверяются начальником этой экспедиции;

г) завещания военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях. Право удостоверения таких завещаний предоставлено начальникам, их заместителям по медицинской части, старшим и дежурным врачам этих военно-лечебных учреждений;

д) завещания военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет государственных нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, а также завещания рабочих и служащих, членов их семей и членов семей военнослужащих. Эти завещания удостоверяются командиром или соответственно начальником этих частей, соединений, учреждений или заведений;

е) завещания лиц, которые находятся в местах лишения свободы. Такие завещания удостоверяются начальником мест лишения свободы.

Любое завещание может быть впоследствии отменено или изменено завещателем. Как правило, это происходит в связи с составлением нового завещания. При этом нет необходимости, чтобы в новом завещании обязательно содержалось указание об отмене ранее составленного завещания. Здесь действует принцип: новое завещание автоматически отменяет ранее составленное в той части, в какой между этими завещаниями есть различия.

Передача жилья в собственность по завещанию может сопровождаться указанием в завещании условий о возложении какого-либо обязательства в пользу другого лица или других лиц. Это поручение именуется завещательным отказом. Например, на наследника возлагается , к которому переходит жилое помещение, завещатель возлагает обязательство предоставлять другому лицу пожизненное право пользования данным помещением. При принятии наследства наследник обязан выполнить это условие.

Оформление права собственности на наследуемое жилье требует наличия определенного юридического состава (совокупности юридических фактов).

Сначала наследник должен выразить свое согласие на принятие наследства. Признается, что наследник принял наследство, когда он фактически вступил во владение жильем (вселился в него, платит квартплату и т. д.) или когда он подал в нотариальный орган по месту открытия наследства заявление о принятии наследства. Местом открытия наследства в данном случае может быть последнее постоянное место жительства наследодателя, а оно не известно, то - место нахождения имущества. Принятие наследства должно состояться в течение шести месяцев со дня его открытия (со дня смерти наследодателя) .

Нотариальной конторой выдается свидетельство о праве на наследство. Свидетельство подтверждает уже имеющееся у наследника право, которое он приобрел, заявив о вступлении в наследство или фактически приняв его. Заявление о выдаче свидетельства подается в нотариальную контору по месту открытия наследства. Нотариус при оформлении проверяет время открытия наследства, родственные и другие отношения между наследодателем и наследниками, наличие завещания, факт принятия наследства, состав наследуемого имущества.

Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со времени открытия наследства , независимо от того, выдано ли "свидетельство о праве на него. Это можно проиллюстрировать следующим примером. Наследница ***С*** до истечения шести месяцев со дня открытия наследства заключила письменный договор на продажу ***Б*** полученного по наследству жилого дома. Договор был зарегистрирован и нотариально оформлен. Затем ***С*** обратилась в суд с иском к ***Б*** о признании договора купли-продажи недействительным и выселении ответчицы из дома. В обоснование своего требования истица сослалась на то, что договор был совершен до истечения шестимесячного срока со дня открытия наследства и до получения свидетельства оправе на него. Суд в удовлетворении иска отказал, поскольку истица в течение установленного срока обратилась в нотариальный орган с заявлением о принятии наследства и стала собственницей жилого дома со дня смерти наследодателя. По письменному договору купли продажи ***С***. получила условленную сумму и передала дом во владение ответчице, как покупателю. Договор был оформлен в надлежащем порядке. В соответствии с Постановлением Пленума Верховного суда Украины от 22.03.92г. "О некоторых вопросах, возникающих у судов по делам о наследовании" получение свидетельства на наследство является правом, а не обязанностью наследника. Отсутствие такового. следовательно, не влечет за собой утрату истицей наследственных прав, поскольку наследство было принято в установленные шесть месяцев.

Также, если наследник фактически принял имущество, но нотариальной конторой по каким-либо причинам отказано в выдаче свидетельства, требования заявителя, несогласного с действиями этого органа, рассматриваются в порядке особого производства. В тех же случаях, когда при оспариваний отказа либо при рассмотрении судом заявления об установлении факта принятия наследства возникает спор о гражданском праве, такие требования подлежат рассмотрению в порядке искового производства. Иск предоставляется в суд по месту нахождения наследуемого жилого помещения.

Если жилое помещение находится в общей долевой собственности, то наследование его доли осуществляется по тем же правилам, и наследование всего дома или всей квартиры. Если оставлено завещание, то наследник получит ту долю жилого помещения, которая указана в завещании. Однако при наличии обязательных наследников им причитается не менее двух третей доли, которая положена им по закону.

В случаях, когда завещания нет или в нем не указаны конкретные комнаты, причитающиеся наследникам, они передаются в соответствии с их долями, но так, чтобы на каждого было не менее одной комнаты. Не допускается право наследования части комнаты. Если причитающееся помещение больше чем доля наследника, то он выплачивает денежную компенсацию, если комната меньше, то компенсация предоставляется ему. Такой раздел наследуемого имущества в натуре осуществляется путем заключения соглашения в нотариальном порядке и только при отсутствии спора между наследниками. Соглашение может быть удостоверено после получения свидетельства о праве на наследство, где указывается только арифметическая доля каждого наследника, но до регистрации жилого помещения в местной администрации. Наследники могут решить, что жилье станет собственностью одного из них, а остальные получат денежную компенсацию.

Если жилое помещение находилось в совместной собственности супругов во время брака, то в случае смерти одного из супругов другой- вправе получить в нотариальной конторе свидетельство о собственности на долю в общем имуществе. О выдаче такого свидетельства сообщается наследникам. Размер доли пережившего супруга в этом документе не может превышать половины от общего имущества супругов.

**III. Права и обязанности собственников жилого помещения.**

**4) Права собственников жилого помещения.**

Как уже говорилось в первой главе, собственник недвижимости в жилищной сфере имеет право в порядке, установленном законодательством, владеть, пользоваться и распоряжаться ею, в том числе совершать с ней ряд гражданско-правовых сделок: купли-продажи, найма, аренды, залога, мены, дарения, составления завещания.

Выше мы уже рассмотрели особенности заключения и оформления договоров купли-продажи, мены, дарения и наследования. В данной главе будут подробнее рассмотрены договор найма жилого помещения и договор залога жилого помещения.

**4.1. Договор залога жилого помещения (ипотека).**[[26]](#footnote-26)1

Перевод системы хозяйствования на принципы рыночной саморегуляции тесно связан с процессом децентрализации системы распределения ресурсов, в том числе финансовых. Растет число горизонтальных связей между субъектами хозяйствования, развиваются различные формы их взаимодействия. В условиях рынка отношения кредитор-должник становятся типичными, массовыми. Один из важнейших аспектов правового регулирования этих отношений - создание развитой системы средств, обеспечивающих исполнение обязательства должника перед кредитором. Особенно остро встает эта проблема в период кризиса системы хозяйствования и ее перехода на новые принципы функционирования и управления, когда возрастает вероятность невыполнения должником своих обязательств перед кредитором.

В связи с этим особое значение приобретает проблема всестороннего исследования способов обеспечения обязательств, в частности, залога как наиболее действенного из них.

Закон Украины “О Залоге” в отличие от ранее действовавшего законодательства предусматривает различные виды залога, в том числе ипотеку (залог недвижимого имущества) как наиболее действенный из них.

Основная правовая функция ипотеки заключается в укреплении обязательственных отношений путем обеспечения интереса кредитора-залогополучателя по обязательству. Этот интерес, обеспечиваемый ипотекой, состоит в

надлежащем исполнении должником-залогодателем лежащих на нем обязанностей либо в покрытии им убытков, которые кредитор может понести в случае неисполнения этих обязанностей. Достигается обеспечение такого интереса тем, что должник путем угрозы отчуждения предмета ипотеки побуждается к выполнению своих обязанностей. Такой свойственный ипотеке обеспечительный характер роднит ее с другими способами обеспечения обязательств - неустойкой, поручительством, гарантией и задатком.

Таким образом, развитие рынка недвижимости невозможно без наличия специфической системы финансирования сделок на нем, залогом по которым или гарантом надежности возврата кредита выступает сам объект недвижимости или право собственности на него. Жилые помещения являются товаром длительного пользования, имеют высокую цену, но при этом представляют собой одно из жизнеобеспечивающих благ, наряду с пищей и одеждой. Следовательно, в связи с невозможностью обеспечения всех жителей бесплатным государственным жильем, необходимо создать возможность его приобретения самими гражданами на соответствующих условиях.

Ситуация на жилищных рынках сейчас обострилась. Цены на жилье почти достигли среднемировых в крупных городах, в то время как доходы населения значительно отстают от подобных показателей. Одной из мер по выходу из кризиса, является возрождение института ипотечного кредитования, которая "оживит" взаимодействия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Ипотека устанавливается на основании договора между залогодателем и залогодержателем. Залогодержатель - кредитор по кредитному договору или иному обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право на удовлетворение своего денежного требования к должнику по этому обязательству за счет недвижимого имущества залогодателя, преимущественно перед другими кредиторами залогодателя за изъятиями установленного законом. Залогодателем может быть любое лицо, которому жилое помещение принадлежит на праве собственности, 3алогодатель может отчуждать имущество с переводом за приобретателя долга по обязательству, обеспеченному залогом, либо путем сдачи в аренду, но обязательным условием является согласие залогодержателя, данное в письменной форме.

Для перехода предмета ипотеки по завещанию согласия залогодержателя не требуется. Залогодержатель обязан создавать надлежащее условие для содержания заложенного имущества, исключающие его порчу, уничтожение, своевременно производить текущий и капитальный ремонт, а также застраховать предмет залога на его полную стоимость. В качестве залогодержателя жилого помещения могут выступать только банки и другие кредитные учреждения, имеющие специальную лицензию. Несмотря на то, что в последнее время на финансовом рынке появился целый ряд компания и фирм, представляющих кредиты на жилищное строительство под залог имеющегося или строящегося жилья, их условия кредитования (срок предоставления кредита - не более одного года, процентная ставка от 0,5 до 0,7 процента в день) не позволяет воспользоваться их услугами гражданам со средними доходами. В большинстве случаев в качестве залогодержателей выступают банки, дающие кредиты под залог квартир.

Залогодержатель вправе проверять по документам фактическое наличие и условия содержания, переданного в ипотеку имущества, требовать от залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения и обеспечения соответствующего содержания, переданного в ипотеку имущества, а также требовать от любого лица прекращения посягательства на переданное в ипотеку имущество. Залогодержатель вправе потребовать досрочного выполнения обеспеченного ипотекой обязательства, если переданное имущество в результате повреждения, потеряло свои стоимостные свойства; если залогодатель распорядился переданным в ипотеку имуществом без согласия залогодержателя и если залогодатель помимо своей воли утратил право собственности на заложенное жилое помещение.

Договор должен быть нотариально заверен и подлежит регистрации в БТИ. Договор вступает в силу с момента его регистрации, при этом на имущество накладывается запрещение (арест), т.е. пока залогодатель не рассчитается с залогодержателем, залогодатель не сможет производить действий с имуществом которое он заложил.

Для регистрации требуются следующие документы: справка из БТИ о стоимости квартиры, подлинники правоустанавливающих документов на жилое помещение (свидетельство о собственности на жилище, подлинники договоров), копию устава и лицензию и регистрационное свидетельство, если залогодержатель юридическое лицо. Залог жилого дома или квартиры предоставляется не во всех случаях, а для обеспечения погашения ссуды, предоставленной для строительства, реконструкции или капитального ремонта жилого дома. Но жилой дом или квартира могут быть предметом ипотеки и в том случае, если собственник и члены его семьи проживают в другом жилом доме и имеют достаточное, в соответствии с установленными нормами жилой площади, жилое помещение. Комнаты, составляющие часть дома или квартиры, не могут быть предметом залога (ипотеки).

Если жилое помещение (дом, квартира) являются совместной собственностью, то его ипотеку можно осуществить только с согласия всех собственников. Если речь идет об общей долевой собственности, то собственник доли может заложить свою долю без согласия других собственников.

Лица, проживающие в жилых домах на условиях договора найма жилого помещения, договора аренды или иных основаниях, предусмотренных законом не подлежат выселению при продаже заложенного дома (квартиры) с публичных торгов. Ранее заключенный с ними договор сохраняет силу. Такие лица имеют право на преимущественную покупку занимаемого ими жилого помещения.

Продажа заложенного жилого помещения на публичных торгах не является основанием для выселения покупателем проживающих в нем залогодателей и членов его семьи. Между собственником, приобретшим жилой дом (квартиру), и проживающими в нем такими лицами, заключается договор аренды жилого помещения на обычных условиях.

Удовлетворение требований залогодержателя из стоимости жилого заложенного помещения производится по решению суда, арбитражного суда, за исключением случаев, когда нотариально удостоверенном соглашением залогодержателя и залогодателя, заключенным после возникновения основания для обращения взыскания на предмет ипотеки, предусмотрено удовлетворение требований залогодержателя из стоимости заложенного имущества в бесспорном порядке. Взыскание на предмет ипотеки может быть обращение только по решению суды, когда этим предметом является жилой дом, квартира, используемые залогодателем для личных целей или когда для заключения договора требовалось согласие или разрешение другого лица или органа управления.

Обращение взыскания на предмет ипотеки производится путем продажи заложенного имущества с публичных торгов, которое производится специализированными организациями, имеющими лицензию Министерства юстиции Украины. Выбор этих организаций осуществляется судебным исполнителем. Информация о торгах за месяц до их проведения публикуется в органах печати.

Залогодатель до завершения публичных торгов вправе погасить сумму, обеспеченного ипотекой обязательства. В этом случае торги закрываются, а договор ипотеки считается прекратившим свое действие.

Специализированная организация обязана выдавать свидетельство о приобретении заложенного имущества на публичных торгах покупателю, который с момента государственной регистрации, приобретает право собственности на предмет ипотеки.

Если иное не предусмотрено договором, залогодатель вправе сдать нанимателю находящуюся в жилом доме свободную квартиру лишь с согласия залогодержателя. Однако, он вправе сдать такую квартиру нанимателю без согласия залогодержателя по срочному договора аренды жилого помещения на срок истекающий не позднее погашения ссуды. В этом случае собственник, приобретший жилой дом (квартиру) на публичных торгах, по истечении предусмотренного договором срока не обязан возобновлять этот договор аренды.

**5) Обязанности собственника жилья.**

Собственники жилых помещений на ряду с широким объемом прав имеют совокупность обязанностей. Это поддержание жилого помещения в надлежащем состоянии, своевременное проведение текущего ремонта помещений, в котором собственник проживает, участие его денежными средствами в проведении текущих и капитальных ремонтов многоквартирных домов и инженерного оборудования.

Осуществление собственником своих прав на жилое помещение не должно нарушать прав и охраняемых действующим законодательством интересов других лиц. Собственник обязан использовать жилое помещение строго по его целевому назначению - постоянному проживанию. Предоставление или использование им жилых помещений для нужд промышленного характера не допускается. Такое возможно лишь после осуществления процедуры перехода жилого помещения в нежилое, путем получения разрешения в местной администрации. Переустройство и перепланировка жилого помещения может производиться только с разрешения исполкома местного Совета.

Также основной обязанностью собственников жилья является регулярная оплата жилья и коммунальных услуг. Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом жилых помещений, принадлежащих гражданам на правах собственности, производится собственников по ставка, определенным для обслуживания государственного коммунальных фондов. То есть, оплата жилья и коммунальных услуг производится на тех же условиях, что и для нанимателя жилых помещений в домах вышеназванных фондов. Это обусловлено тем, что лишь незначительная часть квартплаты идет на поддержание внутриквартирного оборудования, в основном, плата идет на содержание дома и придомовой территории. Десятилетиями, размер квартирной платы зависит лишь от размера занимаемой жилой площади. Ни количество, ни "качество, подсобных помещений и мест общего пользования в расчет не принимается. В настоящее время размеры ставок оплаты жилья и ставок технического обслуживания жилого дома зависят от комфортности проживания, то есть от того, какими удобствами располагает дом. В отдельных квартирах квартплата взымается за общую площадь квартиры, включая площадь вспомогательных помещений. Определению оплаты жилья могла бы способствовать классификация всех жилых помещений по определенным категориям, в зависимости от места расположения общей жилой площади , обеспеченности коммунальными услугами и т. д. Соответственно, оплата жилья будет дифференцированной, исходя из того, к какой категории отнесено то или иное жилище.

В основе всех расчетов стоит необходимость обеспечить возмещение всех издержек на содержание и ремонт жилья. Ставки оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливаются не произвольно, а на основе Положения утвержденного приказом Госжилкоммунхоза от 17.10.96г. № 87. Из расчета экономически обоснованных ставок и тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства и методике определения нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг.

Существующий порядок финансирования затрат на капитальный ремонт государственного жилищного фонда на переходный период сохраняется, и эти затраты не включаются в жилищно-коммунальные услуги, оплачиваемые гражданами. Повышение оплаты будет осуществляться одновременно с применением мер социальной защиты граждан. Им должны предоставляется компенсации такой оплаты в пределах социальной нормы жилой нормы и нормативов потребления коммунальных услуг[[27]](#footnote-27)1 . Компенсация (субсидии) представляют собой денежные средства, переданные гражданам в качестве помощи для оплаты жилья в пределах социальной нормы жилой площади. Социальная норма площади эквивалентна минимальному размеру предоставления жилых помещений, которые устанавливаются органами государственной власти субъектов обеспеченности, состава семьи, типа жилых помещений и других факторов.

В системе факторов, определяющих установленные права семьи на получение субсидии для компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, основополагающее значение имеет также размер совокупного дохода семьи. При исчислении среднего совокупного дохода в составе семьи учитываются: супруги, их дети и родители, другие родственники , нетрудоспособные иждивенцы, проживающие совместно с собственником жилья, и оплачивающие жилье и коммунальные услуги по единому лицевому счету, а также иные лица, имеющие в соответствии с законами и другими правовыми актами равное с собственником жилья и остальными членами его семьи право пользования жилым помещением.

Величина компенсации определяется как разница между принятыми на данный период размерам платы за часть жилых помещений, занимаемых по социальной норме площади жилья, и коммунальных услуг в соответствии с нормативами их потребления и предельно допустимыми расходами граждан на оплату жилищно-коммунальных услуг с учетом совокупного дохода семьи, действующих льгот и утвержденного бюджета.

Субсидии предоставляются нуждающимся гражданам Городским центром жилищных субсидий через созданные в административных округах отделы или коммерческие организации на договорной основе. При расчете жилищных субсидий учитываются: размеры платы за наем жилых помещений по ставкам для домов со всеми удобствами, лифтом, не зависимо от материала стен и наличия мусоропровода, размер платы за жилые помещения по ставкам их оплаты для домов со всеми видами удобств, размер платы за коммунальные услуги, исходя из ставок оплаты услуг за отопление, централизованное горячее водоснабжение, газоснабжение и т. д. Субсидия не может превышать фактически начисленную оплату за жилье. Собственники, имеющие более одного жилья или сдающие жилые помещения в наем или в аренду утрачивают право на субсидию. Субсидия назначается на основании предоставления документов о составе семьи, размерах занимаемой площади, расходах на оплату услуг и совокупном доходе семьи. Субсидия назначается семье сроком на год с момента подачи заявления. Субсидии предоставляются в безналичной форме и используются только для оплаты жилья. В условиях поощрения самостоятельности собственников жилого фонда в решении вопросов содержания жилых помещений, их обслуживания и ремонта большое значение имеет появление такой новой формы объединение собственников в жилищной сфере как кондоминимум.

Кондоминимум - товарищество собственников жилых помещений с установление условий совместного владения и пользования межквартирными элементами, лестницами, лифтами, крышами, коридорами и т. д. Такая форма владения, как кондоминимум, сближает собственников жилых помещений, повышает их ответственность друг перед другом. Такая форма совместной собственности широко распространена в Европе, а начиная с 60-х годов и в США.

Члены кондоминимума совместно реализуют свое право по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью. Предметом деятельности товарищества является обеспечение надлежащего состояния недвижимого имущества, осуществление деятельности по строительству, реконструкции, эксплуатации и управлению жилищный фондом, бесперебойное снабжение домовладельцев коммунальными услугами, другие аспекты, связанные с представлением и защитой интересов домовладельцев. В собственности данного товарищества не может находится недвижимое имущество. Все недвижимое имущество, приобретенное кондоминимумом, является имуществом, находящимся в общей собственности его членов. Правлению в товариществе предоставляется право управления многоквартирным домом, включая контроль издержек и цен на услуги, оказываемые коммунальными и иными предприятиями, право выбора эксплуатирующих и ремонтных организаций . Затраты по содержанию дома в этом случае несет товарищество как юридическое лицо. Члены товарищества - собственники квартир вносят плату в размерах и порядке, определенном уставом кондоминимума. Доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности товарищества, подлежат использованию только на цели, являющиеся предметом его деятельности и не подлежат распределению между домовладельцами.. Регистрация кондоминимума носит уведомительный характер с предоставлением органу местной администрации нотариально удостоверенного устава. Права юридического лица товарищество приобретает с момента получения регистрационного свидетельства.

Собственники государственной недвижимости в кондоминимуме, независимо от площади их объектов, не могут иметь больше 30% общего числа голосов в товариществе. Высшим органом управления кондоминимума является общее собрание. Во время его каждый член товарищества обладает количеством голосов пропорциональным размеру находящегося у него в собственности жилья, исходя из соотношения 10 кв. метров жилой площади за один голос.

Общее собрание компетентно: вносить изменения и дополнения в устав кондоминимума, утверждение сметы расходов и определение размеров обязательных платежей и взносов, передача третьим лицам в пользование объектов общей собственности.

Исполнительный органом кондоминимума - Правление оно вправе принимать решения по всем вопросам товарищества, за исключением отнесенных к компетенции Общего собрания.

**IV. Прекращение права собственности граждан на жилое помещение.**

Прекращение права собственности происходит по основаниям, зависящим и не зависящим от воли собственника(правопрекращающим юридическим фактам). К первым относятся сделки по отчуждению своего жилого помещения самим собственником (купля-продажа, мена, дарение). Порядок прекращения права собственности у отчуждателя (и порядок возникновения его у покупателя) нормами о данных сделках и договорах.

Право на жилье может быть утрачено также в результате умышленного уничтожения его собственником. Более разнообразны случаи, когда право собственности прекращается помимо воли его хозяина. Сюда относятся принудительное изъятие имущества при обращении на него взыскания по обязательствам; реквизиция; национализация; конфискация; изъятие земельного участка, на котором расположено жилое помещение. Согласно общему правилу, изъятие жилых помещений допускается только в случае прямого указания на это в законе. Так, согласно земельный участок изымается в публично-правовых интересах (прокладки магистрали, строительства и т.п. ). Собственник жилого строения, находящегося на этом участке, получает либо равноценное по площади жилье, либо ему возмещается стоимость сносимого дома или осуществляется перенос строения на новый участок за счет средств того, в чьих интересах производится изъятие. Требование об изъятии не подлежит удовлетворению, если государственный орган или орган местного самоуправления , обратившийся с этим требованием в суд, не докажет, что использование участка в целях, для которых он изымается , невозможно без прекращения права собственности на данное жилое строение.

В Положении "О порядке и условиях возмещения убытков собственникам жилых помещений, отселении их из домов, подлежащих сносу, реконструкции, комплексному капитальному ремонту и по другим основаниям" от 12.06.96г.[[28]](#footnote-28)1 утвержден порядок возмещения убытков. При расчете размера возмещаемых убытков следует руководствоваться ценами на материалы, строительно-монтажные и другие работы, действующими на момент изъятия земли или составления акта о возмещении потерь. Расчеты убытков и потерь должны быть согласованны с собственником сносимых строений. Между застройщиком и владельцем жилья подписывается договор, в котором указывается согласовывается оценка потребительской стоимости утрачиваемого жилья и форма компенсации за стоимость постройки. Такой договор нотариально заверяется и регистрируется в органах мастных Советов. К числу оснований изъятия у собственника жилого помещения помимо его воли и без компенсации относится прежде всего обращение взыскания на имущество по его долгам. Такое изъятие допустимо только на основании судебного решения. Законом могут быть предусмотрены случаи такого рода и в несудебном порядке. Например, при обращении взыскания по исполнительным надписям нотариусов или по договору залога при обращении залогодержателем взыскания на имущество в несудебном порядке - по нотариально удостоверенному

соглашению с залогодателем. Право собственности на жилье, ставшее объектом взыскания осуществления права собственности на жилое помещение влечет принудительное лишение собственника права на жилье. Использование не по назначению, либо систематическое нарушение собственником прав и интересов соседей, бесхозяйственное обращение собственника с жильем могут стать основанием для принятия судом по иску органа местного самоуправления решения о продаже такого помещения с торгов. Изложенная ситуация предполагает либо уже начавшееся использование собственником своего жилья не по назначению, ибо систематическое нарушение прав соседей (создание обстановки невозможной для совместного проживания), либо начавшееся разрушение жилья в результате бесхозяйственного обращения с ним. Собственник предупреждается органом местного самоуправления о необходимости устранения допущенных ими нарушений с установлением соразмерного срока на него, включая необходимый ремонт разрушаемого помещения. Лишь после этого он подвергается риску судебного изъятия и принудительной реализации принадлежащего ему объекта недвижимости.

**IV. Защита права собственности граждан на жилое помещение.**

Собственность граждан на недвижимость в жилищной сфере охраняется уголовным, административным и гражданским законодательством. Нормы гражданского права обеспечивают, прежде всего, правовое регулирование и охрану отношений собственности при нормальных условиях использования собственником принадлежащего ему имущества без нарушений его прав. В случае нарушения прав собственника, законодательством предусмотрена защита права собственности.

Как и охрана, защита права собственности граждан на жилое помещение, осуществляется различными отраслями права, которые часто дополняют друг друга. Например, суд, рассматривая дело о хулиганских действиях, происходивших на квартире, вправе рассмотреть гражданский иск о возмещении ущерба, нанесенного этими действиями собственнику жилого помещения.

Существуют два способа защиты права собственности: вещно-правовой и обязательственно-правовой.

К вещно-правовым способам защиты относятся исковые требования, если имущество имеется в натуре или его можно восстановить. Выше отмечалось, что жилые помещения специфический объект права собственности, жилье нельзя похитить, утерять, однако оно может оказаться вышедшим из владения собственника помимо его воли, незаконного изъятия, незаконного заселения или незаконного препятствования в осуществлении права. Самый распространенный вид вещно-правовой защиты - это виндикационный иск (право требования не владеющего собственника к владеющему несобственнику о возврате вещи). Собственник имеет право истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Лицо, являющееся не владеющим собственником, выступает в гражданском процессе истцом, оно доказывает , что ответчик незаконно владеет жильем. Предметом вендикационного иска, в рассматриваемой ситуации, являются жилые помещения, которые по незаконным основаниям выбыли из владения собственника. Нет оснований для такого рода иска, если жилая площадь была передана во владение не ее хозяину на основе договора или в силу закона. Например, по наследству при объявлении в судебном порядке гражданина умершим, а затем отмены этого решения собственник в таких случаях может воспользоваться обязательственно-правовым способом защиты.

Ответчики по вендикационным искам подразделяются на добросовестных и недобросовестных. Данное деление позволяет различно подходить к вопросу об изъятии жилого помещения исходя из проявления воли ответчиков. Добросовестный приобретатель не знал и не должен был знать о том, что лицо, у которого он приобрел жилое помещение, не имело права отчуждать его. Возможность незаконного добросовестного приобретения жилого помещения существенно ограничены так как право на жилье возникает либо при полном внесении паевого взноса, либо по сделкам, предусмотренным законом с обязательным нотариальным оформлением и регистрацией. Можно привести следующий случай добросовестного незаконного приобретения жилого помещения- при подделке нанимателем необходимых правоустанавливающих документов и отчуждении им незаконно занимаемого помещения.

Виндикационный иск к незаконному добросовестному владельцу подлежит удовлетворению в случаях, когда ответчик приобрел жилое помещение безвозмездно. Например, по наследству или по договору дарения. Такой владелец при возврате жилья собственнику вправе требовать возмещения произведенных на ремонт и другие улучшения затрат.

Недобросовестным является владелец который, например, самовольно вселился в квартиру или приобрел ее по сделке, зная, что отчуждатель не имел на нее права. В таких случаях всегда вправе истребовать свое жилье, а также возмещение ущерба при ухудшении его состояния.

По негаторному иску собственник может требовать устранения всякого нарушения его права, даже если не было лишения владения (при использовании лестничных площадок, коридоров для хранения ненужных личных вещей затрудняющем пользование ими других собственников). Особенности данного вида защиты в том, что требования об устранении препятствий можно предъявить только в момент нарушения прав собственника.

Наряду с защитой правомочия пользования, негаторным иском защищается и распоряжение(исключение из описи при аресте имущества). Ответчиками по таким искам являются: должник, у которого произведен арест имущества, и те организации и лица, в интересах которых наложен арест на имущество. К исковому заявлению по данным делам прилагается копия об аресте имущества, копия приговора, решения, иного постановления, во исполнение которого наложен арест, другие документы, подтверждающие заявленные истцом требования (договоры дарения, купли-продажи, завещания).

Защита прав собственников жилья также осуществляется также обязательственно-правовым способом. Этот способ делится на договорной и внедоговорной. Договорной способ применяется в случае нарушения одной из сторон договора его условий, то есть неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств. Например, арендатор не произвел обусловленного договором ремонта помещения. Арендодатель может требовать либо производства ремонта от арендатора , либо произвести ремонт самому и возместить расходы за его счет.

Внедоговорные обязательственно-правовые способы защиты права собственности также служат восстановлению имущественного положения субъектов. Так, если по вине физического лица жилое помещение окажется поврежденным, то причинитель вреда обязан восстановить его до прежнего состояния или возместить собственнику нанесенный ущерб при отсутствии непреодолимой силы или умысла потерпевшего.

**Заключение.**

Из выше сказанного видно, что механизм рыночных отношений в жилищной сфере постепенно совершенствуется и расширяется, однако, этот процесс наряду с преимуществами имеет и ряд недостатков. Таким образом, отказ от государственного контроля недопустим. Необходимо сосуществование двух взаимодополняющих методов решения жилищной проблемы: государственного и рыночного, которые будут способствовать гражданам наиболее эффективно отстаивать свои жилищные права и использовать предоставленные государством свободы и их гарантии. И в связи с этими обстоятельствами Украина создала план развития государственной жилищной политики и коммунального хозяйства. Это выразилось в виде “Концепции развития жилищно-комунального хозяйства Украины” и “Концепции Государственной жилищной политики”. Содержание последней я передам в двух словах.

Несовершенство финансово-кредитной системы, централизация строительства, реконструкция и содержание жилищного фонда, ограничения в выделении земельных участков и сооружении индивидуального жилья, отсутствие стимулирующих факторов в разрешении жилищных вопросов значительно обострили жилищную проблему. Более 2,6 миллиона семей (в том числе, имеющих право на первоочередное получение квартир) длительное время находятся на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий. Одновременно, несмотря на низкий уровень обеспеченности граждан жильем, объемы жилищного строительства ежегодно уменьшаются. К тому же нуждаются в существенных изменениях действующие законодательные и другие нормативные акты, регулирующие отношения в жилищной сфере.

Концепция государственной жилищной политики определяет основные направления реализации права граждан Украины на жилье.

Целью государственной жилищной политики является создание условий для реализации права граждан на жилье, расширение жилищного строительства, улучшение содержания и сохранности жилищного фонда.

Сооружение, реконструкция и содержание жилья является одним из приоритетных направлений социально-экономического развития страны, важным фактором снижения социальной напряженности общества. В конечном итоге можно сказать, что жилищная проблема нашей страны, будет оставаться актуальной еще долгие годы.

**Список используемой литературы, законов и подзаконных нормативных актов:**

1 Конституция Украины.

2 Гражданский Кодекс Украины по состоянию на 01.05.99г.

3 Жилищный Кодекс Украины по состоянию на 01.05.99г.

4 Земельный Кодекс Украины по состоянию на 01.05.99г.

5 Кодекс о браке и семье Украины по состоянию на 01.05.99г.

6 Закон Украины “О собственности” от 07.02.1991г. № 697-XII.

7 Закон Украины от 19.06.92г. № 2482-XII“О приватизации государственного жилищного фонда”, с изменениями и дополнениями, внесенными Законами Украины от 22.02.94г.№ 3981- XII, от 05.02.97г. № 40/97-ВР.

8 Закон Украины “О реабилитации жертв политических репрессий в Украине” от 24.06.91г. № 48.

9 Закон Украины “О статусе и социальной защите граждан, пострадавших вследствие чернобыльской катастрофы” от 27.08.93г. № 222.

10 Закон Украины “О социальной и правовой защите военнослужащих и членов их семей” от 15.05.96г. № 54.

11 Закон Украины “О Залоге” от 02.10.92г. № 2654-XII.

12 Закон “О нотариате” от 02.09.93г. № 3425-XII.

13 Декрет Кабинета Министров Украины “О приватизации земельных участков” от 26.12.92г. № 1592,

14 Постановление Кабинета министров Украины “О механизме введения Закона Украины “О приватизации государственного жилищного фонда” от 08.10.92г. № 572.

15 Постановление Кабинета Министров Украины от 26.04.93г. № 305 “О выпуске в обращение приватизационных жилищных чеков”

16 Постановление Кабинета министров Украины “Об утверждении положения о порядке организации и деятельности объединений, создаваемых собственниками для управления, содержания и использования имущества жилых домов, находящегося в общем, пользовании” от 31.07.95г.№ 588.

17 Постановление Кабинета Министров Украины от 04.07.92г. № 369. “О содействии развития молодежного строительства” с изменениями и дополнениями, внесенными постановлениями КМ от14.04.97г.№ 334.

18 Постановление Верховной Рады Украины “О государственной дотации на содержание квартир в домах ЖСК и МЖК” от 26.11.93г. № 3665.

19 Постановление Верховной Рады Украины “О концепции государственной жилищной политики от 30.06.95г. № 254/95-ВР.

20 Постановление Верховной Рады Украины “Об утверждении коэффициента конверсии приватизационных имущественных сертификатов и жилищных чеков” от 31.01.96г. № 17.

21 Постановление Верховной Рады Украины “О введение в действие Закона Украины «Про внесение изменений в Закон Украины «О приватизации государственного жилищного фонда» от 18.02.97г. № 43/97-ВР.

22 Постановление Пленума Верховного Суда Украины № 7 от 04.10.91г. “О практике применения судами законодательства, регулирующего право собственности граждан на жилой дом”.

23 Постановлением Пленума Верховного суда Украины от 22.03.92г. "О некоторых вопросах, возникающих у судов по делам о наследовании".

24 Положение государственного комитета Украины по жилищно-комунальному хозяйству “О порядке передачи квартир (домов) в собственность граждан”, от 15.09.92г. № 56.

25 Приказ Госкомитета Украины по земельным ресурсам «Об утверждении Порядка передачи земельных участков в частную собственность гражданам Украины» от 15.02.93г. № 10.

26 Приказ государственного комитета Украины по жилищно-комунальному хозяйству от 05.08.94г. № 72.

27 Приказ Фонда государственного имущества и Госжилкоммунхоза “Об утверждении Положения о порядке использования жилищных чеков для приватизации жилья и части имущества государственных предприятий” от 26.03.96г. № 351\26.

28 Инструкция о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Украины утвержденная приказом министерства Юстиции Украины от 18.06.94г. с изменениями на 06.05.98г.

29 Правила государственной регистрации объектов недвижимого имущества находящихся в собственности юридических и физических лиц утвержденного госжилкоммунхозом Украины 13.12.95г. № 56.

30 «Советское гражданское право», Брагинский и др., Учебник Москва “Юридическая литература” 1983г. с.388.

Советское гражданское право под редакцией Йоффе О.С. Изд-во МГУ - 1958.- Т.1.

31 “Ипотека залог недвижимости” И.И.Пучковская Харьков 1997г.,Консум,с.3.

32 Учение о правопреемстве в гражданском праве//В кн.: «Проблемы гражданского и административного права», под редакцией Черепахина Б.Б., Москва 1962.

33 «Право собственности в Украине” под редакцией Шевченко Я.Н. Киев “Блиц-информ”. 1996г.с.3.

«Жилищное законодательство Украины», сборник нормативных документов, Харьков 1997г.ООО Конус.

34 «Покупка продажа недвижимости в Украине», сборник нормативных документов, Харьков 1997г.ООО Конус.

1. 1 Йоффе О.С. Советское гражданское право. - Изд-во МГУ.- 1958.- Т.1.- с.283,293. [↑](#footnote-ref-1)
2. 2 Черепахин Б.Б. Учение о правопреемстве в гражданском праве//В кн.: Проблемы гражданского и административного права. 1962. С.177. [↑](#footnote-ref-2)
3. 1 Декрет Кабинета Министров Украины “О приватизации земельных участков” от 26.12.92г. № 1592, [↑](#footnote-ref-3)
4. 1 Закон Украины “О собственности” от 07.02.1991г. № 697-ХII - статья 2. [↑](#footnote-ref-4)
5. 2 Закон Украины “О внесении изменений в Закон Украины «О приватизации государственного жилищного фонда” от 05.02.97г. № 40/97-ВР. [↑](#footnote-ref-5)
6. 1 Закон Украины “О внесении изменений в Закон Украины «О приватизации государственного жилищного фонда”- пункт 1 статьи 2. [↑](#footnote-ref-6)
7. 2 То же-см.сноску 1. [↑](#footnote-ref-7)
8. 3 То же-см.сноску 1. [↑](#footnote-ref-8)
9. 4 Положение Государственного комитета Украины по жилищно-комунальному хозяйству “О порядке передачи квартир (домов) в собственность граждан” от 15.09.92г. № 56, [↑](#footnote-ref-9)
10. 1 Закон Украины “О приватизации государственного жилищного фонда” от 19.06.92г. № 2482 - статья 6. [↑](#footnote-ref-10)
11. 2 То же - статья 7. [↑](#footnote-ref-11)
12. 1 Закон Украины “О приватизации государственного жилищного фонда” от 19.06.92г. № 2482. [↑](#footnote-ref-12)
13. 2 то же. [↑](#footnote-ref-13)
14. 1 Гражданский Кодекс Украины, - статья 14. [↑](#footnote-ref-14)
15. 1 Кодекс о Браке и Семье Украины - статья 145. [↑](#footnote-ref-15)
16. 2 То же - статья 146. [↑](#footnote-ref-16)
17. 1 Кодекс о Браке и Семье Украины - статья 24. [↑](#footnote-ref-17)
18. 1 Инструкции о порядке исчисления и взыскания государственной пошлины - пункт 48. [↑](#footnote-ref-18)
19. 2 ГК Украины - ст.227.,см.приложение 1. [↑](#footnote-ref-19)
20. 1 ГК Украины - статья 48. [↑](#footnote-ref-20)
21. 1 ГК Украины - ст.425.,см.приложение 2. [↑](#footnote-ref-21)
22. 2 то же - ст.47. [↑](#footnote-ref-22)
23. 1 ГК Украины - ст.241, 242.,см.приложение 3. [↑](#footnote-ref-23)
24. 2 ГК Украины - ст.243, 227.,см.приложение 4. [↑](#footnote-ref-24)
25. 1 ГК Украины - глава 4. [↑](#footnote-ref-25)
26. 1 ГК Украины - ст.181,см.приложение 5. [↑](#footnote-ref-26)
27. 1 Постановление Кабинета Министров Украины “ Об установлении временных норм потребления населением электроэнергии и природного газа, для оплаты которых предоставляется субсидия” от 01.12.95г. № 959. [↑](#footnote-ref-27)
28. 1 Положение "О порядке и условиях возмещения убытков собственникам жилых помещений, отселении их из домов, подлежащих сносу, реконструкции, комплексному капитальному ремонту и по другим основаниям”, утвержденное приказом Государственного комитета Украины по жилищно-коммунальному хозяйству от 12.06.96г № 76. [↑](#footnote-ref-28)