***Современный Гуманитарный Институт***

**ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ**

## **ДЕКАН НАПРАВЛЕНИЯ**

.

**" " 1998 г.**

**Дипломная работа**

**Тема: ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕ­НИЕ (ДОМ, КВАРТИРУ, КОМНАТУ).**

**Исполнитель: Крупичев О.Э. /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**№ контракта: 660710020 Группа: ВЮ-26**

**Руководитель: Елисеев С.В. /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Дата сдачи законченной работы: " " 1998 г.**

**г. Москва 1998 г.ПЛАН:**

**Введение**………………………………………………………………………………3

**Глава 1.Содержание права собственности граждан на жилое помещение**….5

**Глава 2.Основания возникновения права собственности**……………………..9

**2.1.** Первоначальные:

**2.1.1.** Индивидуальное жилищное строительство. …………………………………9

**2.1.2.** Приобретение права собственности по давности владения (приобретатель­ной давности)…………………………………………………………………..……13

**2.1.3.** Приобретение права собственности на жилое помещение после полной вы­платы пая в жилищно-строительном (жилищном ) кооперативе………………..16

**2.2.** Производные:

**2.2.1.** Приватизация жилого помещения …………………………………………..22

**2.2.2.** Договор купли-продажи жилого помещения ………………………………27

**2.2.3.** Договор о пожизненном содержании с иждивением …………………...…35

**2.2.4.** Договор мены жилого помещения ………………………………………….36

**2.2.5.** Договор дарения жилого помещения ………………………………………39

**2.2.6.** Наследование жилого помещения …………………………………………..41

**Глава 3. Права и обязанности собственников жилого помещения**. ………..46

**3.1.** Права собственника ……………………………………………………………46

**3.2.** Обязанности собственника…………………………………………………….54

**Глава 4. Основания прекращения права собственности на жилое помеще­ние**. …………………………………………………………………………………..60

**Глава 5. Защита права собственности на жилое помещение**. ……………….63

**Заключение**………………………………………………………………………….66

**Библиография**………………………………………………………………………70

**Введение.**

Жилищная проблема является одной из наиболее острых социальных проблем. В соответствии с Конституцией Российской Федерации от 12 декабря 1993 года статьей 40:" Каждый гражданин имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища ...". Это право гарантируется Конституцией и обеспечивается государством. Государство через свои органы власти и управления должно поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права на жилье.

Проводимая многие годы политика развития обобществленного жилищного фонда и распределения квартир по степени нуждаемости в них как правило , не уменьшила числа очередников, а в последние годы определилась тенденция к их росту.

Ранее намеченная государственная программа обеспечения каждой семьи к 2000 году отдельной квартирой не действует. Значительная часть семей так и осталась стоять в очереди на улучшение, расширение, получение жилья. Проживая по-прежнему в коммуналках, семейных общежитиях , на частных квартирах или в родительском доме, который стал тесноват. Остались в длинной очереди семьи проживающие в ветхом и аварийном жилье. Добавились к перечисленным категориям семей и мигранты, беженцы, постоянно растет список остро нуждающихся в жилье военнослужащих и других категорий граждан.

Таким образом, монополия государства в жилищной сфере не только не решала жилищной проблемы, а даже усугубляла ее. В условиях проведения Новой Федеральной жилищной реформы была установлена тенденция к становлению различных форм собственности на жилье и в связи с этим, разнообразие видов его использования. Особое значение приобретает развитие права частной собственности на жилое помещение, которое предоставляет возможность гражданам быть собственниками своей квартиры, дома, комнаты.

То есть при решении жилищной проблемы государство дает шанс гражданам самим найти выход из сложившейся ситуации, за счет собственных средств и возможностей, конечно оставляя за собой право на контроль.

Право на жилище находится в ряду важнейших социально-экономических прав, которые конституционно гарантируются каждому гражданину РФ.

Гарантии права на жилище, предусмотренные ст.40 Конституции, имеют экономический характер, но выступают в качестве тех обязанностей, которые приняло на себя государство для обеспечения предоставленного гражданам права: развивать и сохранять жилищный фонд, содействовать кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, обеспечивать справедливое распределение жилой площади, сохранять невысокую плату за квартиру и коммунальные услуги.

Содержанию права собственности граждан на жилое помещение, их правам и обязанностям, связанным с ним, основаниям возникновения и прекращения этого права, защите его и посвящена данная работа.

**глава 1. 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, жилье облагается особым налогом (налог на имущество); в-четвертых, право собственности на квартиры имеет законодательно определенные ограничения; в-пятых, жилые помещения невозможно перемещать без утраты целостности; в-шестых, сделки по распоряжению жильем должны регистрироваться в органе юстиции.

В связи с этим, ранее, институт частной собственности граждан в жилищной сфере был достаточно ограничен и стиснут в рамки жесткого контроля со стороны государства. Предметом частной собственности граждан чаще всего являлся жилой дом, а основанием возникновением права на него - индивидуальное жилое строительство на отведенном для этих целей в установленном порядке земельном участке либо участие в ЖК (ЖСК). Реже применялся договор купли-продажи.[[1]](#footnote-1)

Приобретение квартиры или комнаты из государственного фонда жилья было и вовсе невозможно. В то же время, находящийся в личной собственности гражданина жилой дом не мог использоваться им в целях, так называемой, "личной наживы", извлечения "нетрудовых" доходов, в других "корыстных" целях.

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 значительно 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 новейшем 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. Собственник может передавать свои правомочия другому лицу, обременять его различными способами.[[2]](#footnote-2)

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. В случае отчуждения жилого дома (продажи, мены, дарения), в котором находится сданное внаем жилое помещение (когда переходит право собственности), договор найма сохраняет силу для нового собственника[[3]](#footnote-3).

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, не допускается использование собственником жилых помещений в домах для нужд промышленного характера, то есть под нежилые цели. Собственник обязан использовать жилые и подсобные помещения без ущемления жилищных и иных прав и свобод других граждан.[[4]](#footnote-4) 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[[5]](#footnote-5).

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 местной администрации.

Необходимо соблюдение санитарно-гигиенических требований, строительных норм и правил, противопожарных норм как данного жилого помещения, так и других жилых помещений расположенных в этом доме[[6]](#footnote-6).Наиболее подробно права и обязанности собственников жилого помещения будут рассмотрены ниже.

**ГЛАВА 2. Основания возникновения права собственности граждан на жилое помещение**.

**2.1**.Первоначальные основания:

**2.1.1.** 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.

Для того чтобы построить жилой дом, необходимо получить соответствующий земельный участок. Отвод земельных участков входит в компетенцию местных органов власти. Так по закону РФ от 23 декабря 1992 года" О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства , садоводства и индивидуального жилищного строительства" передача земельных участков в частную собственность граждан в городах, поселках и сельской местности осуществляется в соответствии с земельным законодательством местными органами государственной власти. Следует отметить, что в течение длительного времени в некоторых регионах нашей страны отвод земельных участков для индивидуального жилищного строительства был запрещен. Например, это существовало в Москве и Санкт-Петербурге. Органы местного самоуправления с учетом специфики регионов и городов обязаны предоставить в бессрочное пользование, аренду, собственность или продать земельные участки для жилищного строительства в срок не более одного месяца со дня подачи гражданином заявления об отводе земельного участка [[7]](#footnote-7).

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 Российской Федерации, 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 органом коммунального хозяйства администрации с одной стороны и гражданином с другой. По договору гражданин обязан построить жилой дом на земельном участке, отведенном на основании решения администрации и закрепленном в пользование 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 пользования земельным участком 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 администрации района, города.

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 местной администрации по типовому или утвержденному в установленном порядке индивидуальному проекту.

Все расходы по заключению настоящего договора относятся за счет застройщика. Договор, также, подлежит обязательному нотариальному заверению 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 получение 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[[8]](#footnote-8).

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, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 222 ГК РФ о признании права собственности на самовольную постройку. 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 местной администрации.

Право устанавливающими документами на жилой дом, построенный на отведенном для этого земельном участке, являются: нотариально удостоверенный договор о возведении индивидуального жилого дома на праве личной собственности; 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).

**2.1.2.** Приобретение права собственности по давности владения (приобретательной давности).

Право собственности на стороне давностного владельца возникает помимо воли и независимо от прав предшествующего собственника. Впервые это основание права собственности было введено Законом РФ о собственности от 1 января 1991 года в статье 7, а затем закреплено в новом Гражданском Кодексе РФ в статье 234.

Гражданин, не являющийся собственником недвижимого имущества, к которому относите жилой дом, но добросовестно и открыто владеющий им как собственник в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на этот дом[[9]](#footnote-9).

Применительно к жилому дому, приобретательная давность может возникнуть в результате покупки жилого дома без надлежащего оформления.

По существу право собственности у приобретателя из договоров купли-продажи не возникло. Однако он открыто и добросовестно владеет домом, платит необходимые налоги, вносит квартплату и так далее. В результате по истечении пятнадцати лет такого владения, у него возникает право собственности.

В силу прямого указания закона, право собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, которое приобрело имущество по давности владения с момента такой регистрации. В данном случае речь идет о не имеющем правового основания фактическом владении имуществом в течение длительного срока.

Во-первых, должен истечь установленный в законе срок давности владения, как уже говорилось выше, для недвижимости этот срок - пятнадцать лет. При этом давностный владелец может присоединить ко времени своего владения время, в течение которого имуществом владел его предшественник, если его владение также удовлетворяло всем указанным в законе реквизитам, и если к нынешнему владельцу имущество перешло в порядке общего или специального правопреемства. В то же время, течение срока приобретательской давности не может начаться до тех пор, пока не истек срок исковой давности по иску об истребовании имущества из незаконного владения лица, у которого оно находится.

Во-вторых, давностный владелец должен владеть имуществом как своим собственным, или, что то же самое, в виде собственности, без оглядки на то, что у имущества есть собственник. В противном случае, ставится под сомнение не только это условие, но и два других - добросовестность и открытость владения. Владелец должен пользоваться и распоряжаться имуществом, как если бы обладал правом собственности (сдает внаем, в залог и так далее).

В-третьих, гражданин должен владеть имуществом добросовестно. Это значит, что владея имуществом, владелец не знает и не должен знать об отсутствии у него права собственности, то есть, он должен быть убежден, что владение правомерно. Эта добросовестность должна сохраняться на протяжении всего срока давности, а не только на момент поступления имущества во владение.

В-четвертых, владелец должен владеть имуществом открыто, без утайки. Это означает возможность доступа к имуществу посторонних лиц, его обозначения, получения ими нужных сведений.

В-пятых, владение должно быть непрерывным в течение указанного срока. Это течение прерывается совершением со стороны владельца действий, свидетельствующих о признании им обязанности вернуть вещь собственнику, а также предъявлением к нему управомоченным лицом иска о возврате имущества. После перерыва давности владения, если реквизиты, необходимые для приобретения права собственности налицо, начинает течь заново, причем время, истекшее до перерыва, в давностный срок не засчитывается.

Если давностный владелец в установленном законом порядке восстановит нарушенное владение, течение срока, необходимого для приобретения права собственности по давности, продолжается так, как если бы нарушение владения вообще не было бы, то есть, непрерывно.

Самостоятельный, фактический, добросовестный владелец отличается от титульного владельца (арендатора, хранителя), который знает о производном характере своего права на имущество. Его зависимость от права собственника, ограниченность во времени не присуща первому.

Закон предусматривает защиту давностного владельца до того, как он стал собственником. Разумеется, он не может получить эту защиту против собственника, а также против других лиц, имеющих право на владение имуществом в силу предусмотренного законом или договором основания, поскольку до истечения давностного срока, сам он является беститульным владельцем. Однако, он может получить защиту против тех лиц, которые как и он, права на владение имуществом не имеют. По сравнению с ними, он обладает преимуществом, что является давностным владельцем и владение его, при наличии всех требуемых законом реквизитов с истечением установленного срока, может перерасти в право собственности. Поэтому, если третье лицо неправомерно лишает давностного владельца владения имуществом или чинит ему препятствия во владении имуществом как своим собственным, он вправе требовать восстановления нарушенного владения и устранения чинимых помех; то есть, воспользоваться теми же средствами защиты, какими, располагает собственник и иной титульный владелец[[10]](#footnote-10).

Согласно закону о введении части первой ГК в действие с 1 января 1991 года, правилами закона о приобретательной давности придана обратная сила. Ранее этого не было.

В давностный срок засчитывается и то время, в течение которого владелец, по крайней мере, с 1 января 1991 года до введения ГК в действие, владел имуществом, если это владение соответствовало всем реквизитам, предусмотренным ныне в законе, и продолжалось на момент введения ГК в действие.

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

Широкое распространение получили у нас в стране 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, так как это противоречит статье 209 ГК РФ.

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 ввиду, 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.

Сделки по отчуждению квартир в доме ЖСК нельзя признать только

куплей - продажей. По существу, здесь имеет место сделка, одним из элементов которой является купля - продажа квартиры, а другим - переуступка покупателю квартиры прав выбывшего члена ЖСК, связанных с его имущественным участием в кооперативе. Такие сделки, даже если они и не урегулированы специальными нормами законодательства, тем не менее имеют право на жизнь в силу статьи 8 ГК РФ. Она предусматривает возможность возникновения гражданских прав и обязанностей из действий, хотя и не предусмотренных законодательством, но из-за общих начал и смысла гражданского законодательства, порождающих такие права и обязанности. Это, однако, не исключает желать более четкой регламентации ситуации, возникающей в связи с преобразованием обязательственных отношений внутри ЖСК при переходе к его членам права собственности на квартиры.

**2.2.** Производные основания возникновения права собственности.

**2.2.1.** Приватизация жилого помещения.

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

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

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

Собственники жилого фонда, или уполномоченные ими органы, предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения и учреждения, за которыми закреплен жилищный фонд на праве оперативного управления, вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир. Приватизируется вся квартира в целом при волеизъявлении всех нанимателей жилых помещений в коммунальной квартире с согласия совершеннолетних членов семей на приватизацию[[11]](#footnote-11).

Служебными являются жилые помещения, предназначенные для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений, должны проживать по месту работы или вблизи нее и предоставляемые только на время существования данных трудовых отношений. Приватизация служебных квартир (комнат) разрешается при условии, что граждане проживают в данной квартире не менее 10 лет и отработали на предприятии, которому принадлежит данная квартира (комната) не менее 10 лет.

Если жилое помещение находится в доме, требующем капитального ремонта, приватизация его разрешается, при этом сохраняется обязанность наймодателя, в лице муниципальных органов, ведомств, предприятий и организаций, производить ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Для граждан, забронировавших жилое помещение, приватизация осуществляется лишь по месту его бронирования.

Разрешается ранее запрещенная приватизация в домах - памятниках истории и культуры, архитектуры при этом собственник, проживающий в доме - памятнике культуры, истории, архитектуры обязан соблюдать правила охраны, использования, учета и реставрации памятников.

Граждане, занимающие жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений по договору найма или аренды, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 15 до 18 лет, приобрести эти помещения в собственность.

Поскольку несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем, являются членами его семьи, либо бывшими членами семьи и имеют равные права, вытекающие из договора найма, они, в случае бесплатной приватизации занимаемого помещения, наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение. Учитывая, что опекун не вправе без предварительного разрешения органов опеки и попечительства совершать сделки, выходящие за пределы бытовых, в частности, отказа от принадлежащих подопечному прав, а попечитель давать согласие на совершение таких сделок, отказ от участия в приватизации или согласия на нее может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями только при наличии разрешения указанных выше органов. Также, требуется согласие органов опеки и попечительства для совершения сделок в отношении приватизированных квартир, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющими право пользования данным жилым помещениям. Средства от сделок с приватизированными жилыми помещениями, в которых проживают только несовершеннолетние, зачисляются на счет по вкладу на имя несовершеннолетнего в местном отделении сберегательного банка.

Решение вопроса о приватизации жилья должно приниматься по заявлению граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов, а право собственности на приватизированное жилье возникает с момента регистрации договора в органе юстиции.

Для приобретения в собственность жилого помещения в порядке приватизации, граждане предоставляют следующие документы: ордер по которому жилье занято по найму, заявление на приватизацию занимаемого жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя, документ, подтверждающий право граждан на пользование жилым помещением, справку, подтверждающую, что ранее право на приватизацию жилья не было использовано; в случаях с несовершеннолетним - разрешение органов опеки и попечительства. Приобретение гражданином жилого помещения в порядке приватизации бесплатно допускается один раз. Приватизация квартиры не лишает ее жильцов право получить бесплатно новое жилье, если занимаемая ими площадь меньше санитарной нормы и они продолжают нуждаться в улучшении жилищных условий. При этом, если граждане, приватизировавшие квартиру безвозмездно предоставят старую квартиру в пользу местной администрации для использования ее другими очередниками, то новую квартиру большего размера можно приватизировать.

Передача жилья в собственность оформляется договором передачи, заключенным местной администрацией, предприятием, учреждением с гражданином, получающим помещение в собственность в установленном порядке. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется, государственная пошлина не взимается.

Приватизированная квартира может переходить в совместную, долевую, одного лица собственность. Семья и каждый из членов семьи в отдельности, прежде чем решиться на приобретение в собственность занимаемого помещения, должны четко определиться - для чего им нужна квартира в качестве собственного имущества, >какой выбрать вид собственности, оценить правовые и материальные последствия этого акта и материальные возможности семьи; немаловажное значение имеют и сложившиеся отношения в семье.

Количество экземпляров договора о передач приватизации жилого помещения в собственность граждан определяется местным положением о приватизации жилищного фонда в области, крае или республике, разработанным и утвержденным соответствующими органами местной администрации. За оформление документов при приватизации взимается плата, которая идет на зарплату работникам, занимающимся оформлением приватизационных документов и на техническое обеспечение.

Если приватизация жилого помещения не была вовремя осуществлена исключительно по вине приватизационной конторы, возникает вопрос о том, будут ли признаны права на наследство на такое жилое помещение? Формально, наниматель не стал собственником квартиры. Однако, в последнее время судебная практика стала придерживаться противоположной точки зрения, и есть немало примеров, когда суды признают право собственности в таких ситуациях. Более того, учитывая конкретные обстоятельства, суды признавали право собственности на жилое помещение даже в тех случаях, когда наниматель умер в течение срока, положенного на оформление приватизации квартиры.

Если гражданин, подавший заявление о приватизации жилья умер до оформления договора на передачу жилого помещения в его собственность, либо до его регистрации, то это обстоятельство не может служить основанием к отказу в удовлетворении требований наследников, если наследодатель выразил при жизни волю на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано.\* Собственник приватизированного жилого помещения владеет, пользуется и распоряжается им по своему усмотрению. Он вправе продавать, завещать, менять, сдавать в аренду, совершать с ним иные сделки, не противоречащие

\*Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 года "О некоторых вопросах применения судами Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в РФ", часть 2, пункт 8. закону. Собственник может передавать другому лицу свои правомочия собственника и использовать жилое помещение в качестве предмета залога.

Собственники приватизированных жилых помещений являются владельцами, либо пользователями вне квартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

За государственными и муниципальными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями сохраняются обязательства по обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений по договору с их собственниками. Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом приватизированных жилых помещений, производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания государственного и муниципального жилищного фонда.

**2.2.2.** Договор купли-продажи жилого помещения.

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)[[12]](#footnote-12).

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 о праве наследования.

Право собственности у приобретателя жилого помещения возникает с момента регистрации сделки в органе юстиции.

До регистрации договора в органе юстиции 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 орган юстиции. Орган юстиции 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.

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[[13]](#footnote-13).

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.

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 МПТИ 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 разрешение Главы администрации района на продажу квартиры. Такое разрешение может быть получено через инспектора по охране прав детства и материнства районного отдела народного образования. 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.

Суммы, получаемые продавцом от продажи жилых домов, дач и садовых домиков, принадлежащих гражданам на праве собственности, превышающие пяти-тысячекратный установленный законом размер минимальной месячной оплаты труда, облагаются подоходным налогом.

Как правило, большая часть оформления сделок, укладывается в эти пределы. С остальных взимаются налоги в размере от 12% до 30% в зависимости от степени превышения суммы. Кроме того, существует нотариальная пошлина в размере 4% .

Стремясь "убить двух зайцев сразу", наиболее сообразительные граждане указывают в договорах суммы, равные оценочной стоимости МПТИ (БТИ), согласно справке на продажу. Благодаря этим действиям, минимизируется стоимость нотариального оформления и полностью обходится подоходный налог.

Наибольшим препятствием на данном пути может стать встреча с налоговым инспектором, когда он будет выдавать справку об отсутствии задолженностей по налогу со строений и сооружений. Некоторые инспектора задают вопросы о сумме предстоящей сделки и пытаются написать на справке рыночную стоимость квартиры, что выходит за пределы их компетенции. В этом случае, лучше всего решить вопрос с начальником инспекции.

Некоторые находчивые продавцы и покупатели "открыли" способ продажи квартир через оформление договора дарения - так налоги меньше. Договор дарения делается в четырех экземплярах, причем четвертый экземпляр нотариусом отправляется в налоговую службу. Поэтому нельзя исключать возможности появления в дверях дома продавца или покупателя налоговых инспекторов, задающих бестактные вопросы о том, так ли были глубоки взаимные чувства, чтобы их результатом явилось дарение жилого помещения. Кроме того, не следует забывать о любознательных соседях. Бывали случаи, когда после оформления "дарения", лицо, получившее щедрый подарок, мило улыбалось благодетелю и махало ручкой на прощание, сделав вид, что первый раз слышит "о каких-то деньгах".

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, взимается за аналогичные товары, работы или услуги не распространяются на данный вид договора. Оценка жилого помещения необходима и продавцу и покупателю[[14]](#footnote-14). 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 российского 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. В-четвертых, Гражданский кодекс РФ, статья 424, часть 3. однотипность значительной части жилого фонда, что обуславливает подход к его оценке.

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 мелко блочные, 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.

**2.2.3.** Договор пожизненного содержания с иждивением.

Договор пожизненного содержания с иждивением является видоизмененным договором купли- продажи с условием пожизненного содержания, предусматривающегося ранее в ГК РСФСР в редакции 1964 года. По договору пожизненного содержания с иждивением, гражданин передает принадлежащий ему жилой дом, квартиру или иную недвижимость в собственность плательщику ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина или указанного им третьего лица.

Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать и обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина и уход за ним, а также оплата ритуальных услуг.

В договоре указывается стоимость всего объема содержания с иждивением. Пожизненное содержание может заменяться периодическими платежами в деньгах, платежи устанавливаются в сумме, не менее двух минимальных размеров оплаты труда в месяц.

Плательщик ренты получает право собственности на имущество с ограничением права распоряжаться им (отчуждать, сдавать в залог или обременять другим способом) лишь с согласия получателя ренты вплоть до его смерти. Обязательство пожизненного содержания с "иждивением прекращается смертью получателя ренты.

Оформление этого договора осуществляется по тем же правилам, что и в договоре купли- продажи жилого помещения.

**2.2.4.** Договор мены жилого помещения.

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[[15]](#footnote-15).

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.

Определенные сложности возникают при заключении договора между собственником жилого помещения и владельцем муниципального жилья (нанимателем). На основании такого договора: во-первых, гражданин, являющийся нанимателем, имеет право требовать у другой стороны договора передачи ему жилого помещения в собственность; во-вторых, собственник жилья получает в результате мены жилое помещение лишь в наем и вправе требовать только выдачи обменного ордера от администрации, а от бывшего нанимателя- передачи жилья в пользование.

Для оформления данного договора требуется обращение сторон в местную администрацию за принятием ей разрешения об обмене жилых помещений и последующее нотариальное оформление сделки по месту нахождения жилого помещения, принадлежащего собственнику или нанимателю.

Сложность здесь в том, что у одной из сторон договора возникает, а у другой - прекращается право собственности на жилье. В связи с этим, не понятно, какая же выгода собственнику становится нанимателем. Однако это можно объяснить , когда собственник приобрел свое помещение на основе гражданско-правовой сделки, а не приватизации, и хочет произвести его мену на неравноценное (большее) жилье нанимателя с доплатой и потом приватизировать это помещение , а нанимателю необходимо меньшее в связи с нехваткой средств на оплату коммунальных услуг. Также может возникнуть вопрос, к какому виду договоров относить данную сделку, - к договору мены или договору обмена жилыми помещениями. Существуют следующие отличия между этими договорами: во-первых, при мене стороны руководствуются гражданским законодательством, а при обмене- жилищным; во-вторых, различен порядок оформления договоров, так для меняющихся нотариальное оформление договора и регистрация обязательны, а для обменивающихся все производиться через местную администрацию; в-третьих, для сторон договора мены не действует часть условий, при которых обмен не допускается (например, существенное ухудшение жилищных условий в связи с обменом); в-четвертых, при мене обе стороны являются собственниками жилья, а при обмене - нет; в-пятых, при мене происходит переход права собственности, а при обмене- права пользования. Договор, где сторонами являются собственник и наниматель можно сравнить с этими положениями. Получается, что оформление данного соглашения происходит как в договоре обмена - через администрацию, но в то же время, с нотариальным заверением и регистрацией, как при мене. Здесь происходит как передача права собственности, так и передача права пользования.

Механизм осуществления передачи жилья собственником нанимателю законодательно не определен, сейчас она осуществляется в соответствии с подзаконными актами субъектов федерации через администрацию.

До принятия Закона" Об основах федеральной жилищной политики" от 24 дек. 1992 года на федеральном уровне обмен регулировался Жилищным кодексом РФ, который не предусматривал возможности обмена между собственником и нанимателем. Закон ликвидировал правовой пробел в регулировании обмена жилых помещений различных форм собственности тем, что снял все административные ограничения на его произведение, но тут же образовал новый пробел, так как не осветил вопросов механизма заключения такого договора.

Существуют разные точки зрения, к какому виду договоров отнести данную сделку. Одна из них утверждает, что термин "обмен" используется по нормам жилищного законодательства, когда сторонами выступают наниматели жилых помещений, а термин "мена" применяется по нормам гражданского законодательства, когда сторонами(одной стороной) договора выступают собственники имущества. Следовательно, наш договор будет договором мены, так как одной из его сторон является собственник жилья[[16]](#footnote-16). Другое мнение выступает за то, что при мене обе стороны, а не одна являются собственниками, при обмене -этого нет. Значит, рассматриваемая сделка между нанимателем и собственником, будет относиться к обмену[[17]](#footnote-17).

По первой точке зрения можно возразить то, что по ГК РФ статье 567 "по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой". Здесь нет указания на присутствие собственника хотя бы с одной стороны, указывается лишь о наличие в виде сторон двух собственников меняемого имущества. Следовательно данный договор с участием собственника и нанимателя не предусмотрен как мена в действующем ГК РФ и должен регламентироваться как обмен жилыми помещениями по жилищному законодательству.

Необходимо отдельное регулирование этой сделки жилищными законодательными актами как особый разновидности договора обмена жилыми помещениями.

**2.2.5.** Договор дарения жилого помещения[[18]](#footnote-18).

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, содержащий условие о передаче дара одаряемому после смерти дарителя признается ничтожным, а этой сделке будут применяться правила о наследовании. Обещание подарить жилое помещение должно быть сделано в надлежащей форме и содержать ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу жилого помещения конкретному лицу, тогда оно связывает обещавшего . Договор дарения жилого помещения должен быть заключен в письменной форме и подлежит государственной регистрации в Департаменте муниципального жилья.

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 наго в письменной форме (если договор уже оформлен и зарегистрирован) и зарегистрировать отказ в Департаменте муниципального жилья. 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 муниципальных образований 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. Даритель вправе отменить договор и отказаться от его исполнения, если после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни, а также если одаряемый совершил покушение на его жизнь или на жизнь кого - либо из членов его семьи либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. Жилое помещение возвращается. В то же время, даритель отвечает перед одаряемым за вред, причиненный его жизни, здоровью или имуществу вследствие недостатков подаренной вещи.

На жилые помещения, полученные в порядке дарения, установлен налог, который исчисляется на основании Закона РФ от 12 декабря 1991 г. "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения". Налог с граждан при оформлении ими договора взимается, если общая стоимость переходящего в собственность имущества превышает 80-кратный действовавший на момент совершения сделки размер минимальной месячной оплаты труда. Кроме того, стоимость подаренного жилого помещения должна быть включена в совокупный доход граждан, из которого начисляется подоходный налог. Оценка производится органами коммунального хозяйства или страховыми организациями за плату. Налог со стоимости жилого помещения, переходящего в порядке дарения, исчисляется с цены документа, указанной сторонами, участвующими в сделке, но не ниже инвентаризационной оценки. При отсутствии указанной оценки - со стоимости имущества, определенной по свободным рыночным ценам. Размер налога для одариваемых детей и родителей значительно ниже, чем для других граждан, не связанных столь близкими родственными отношениями.

**2.2.6.** Наследование жилого помещения[[19]](#footnote-19).

Наследование жилых помещений, находящихся в собственности наследодателя, осуществляется по закону и по завещанию. В связи с отсутствием регламентации наследственных отношений в новом ГК, они регулируются по старым его нормам.

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. Завещание должно быть составлено письменно с указанием места и времени его составления, собственноручно подписано завещателем и нотариально заверено. 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. По Постановлению Пленума Верховного суда РФ от 23 .04.91 г. "О некоторых вопросах, возникающих у судов по делам о наследовании" получение свидетельства на наследство является правом, а не обязанностью наследника. Отсутствие таково следовательно, не влечет за собой утрату истицей наследственных прав, поскольку наследство было принято ей 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.

Граждане, получившие жилое помещение в порядке наследования, платят налог на наследство. Его сумма дифференцируется в зависимости от степени родства и стоимости имущества. Например, при наследовании имущества стоимостью от 850-кратной до 1700-кратной минимальной месячной оплаты труда налог взимается по ставкам: наследникам первой очереди-5% от стоимости имущества; наследникам второй очереди-10%; другим наследникам - 20% от стоимости имущества. Оценка жилого помещения, переходящего в собственность физического лица в порядке наследования, производится органами коммунального хозяйства или страховыми организациями. Этими органами устанавливается инвентаризационная стоимость жилого помещения, а в случае, если таковая не определялась, от стоимости этого помещения, определяемой для расчета суммы по государственному обязательному страхованию. Исчисление налога со стоимости имущества, переходящего в порядке наследования, производится с января 1992 года (Постановление ВС от 12 декабря 1991 года "О порядке введение в действие закона РФ "О налоге и имущества, переходящего в порядке наследования или дарения").

**ГЛАВА3. Права и обязанности собственников жилого помещения.**

**3.1**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 аренды, найма жилого помещения и договор залога жилого помещения.

Договор найма и аренды жилого помещения.

В статье 6 Закона "Об основах федеральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 года говорится, что собственник жилого помещения имеет право предоставлять гражданам квартиры, дома и иные помещения по договору найма или аренды жилого помещения.

Ранее российское законодательство, регулирующее жилищное отношение, не знало понятие договора аренды. По сути своей договор жилищного найма является разновидностью договора имущественного найма (аренды). Но особая социальная значимость жилья и обусловленная ей жилищная политика государства привели к тому, что часть норм имущественного найма (аренды) отделилась, образовав самостоятельный институт" Поэтому в основном, отношение аренды регулировались Основами законодательства Союза ССР и союзных республик, Гражданским кодексом РФ и иными актами. Жилищный наем регламентировался Основами жилищного законодательства Союза ССР и жилищным кодексом РСФСР.

Таким образом, если в пользовании передавалось жилье, то заключался договор найма жилого помещения в соответствии с нормами жилищной сферы, если же передавалось другое имущество, то заключался договор имущественного найма (аренды) по правилам, установленным гражданским законодательством.

Термин аренды раньше применительно к жилищной сфере не использовался. Положение изменилось после 1992 года. В статье 2 Закона РФ от 23 декабря 1992 года "О приватизации жилищного фонда" указывается, что приватизации подлежат жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, занимаемые по договору найма или аренды. В жилищном кодексе РФ, также были введены отдельные нормы, упоминающие аренду жилья. Однако , содержание понятия "аренды жилого помещения" до принятия закона РФ от 24 декабря 1992 года " об основах федеральной жилищной политики" никоем образом ни в одном нормативном акте по жилью не рассматривалось.

По новому ГК РФ следует различать договор социального найма жилого помещения, предоставляемого гражданам в государственном и муниципальном фонде социального использования, когда наймодателем является орган государственной власти и местной администрации; и договор найма жилого помещения, принадлежащего к частному фонду, где наймодатель - гражданин-собственник. В первом случае договор заключается на основании и на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Второй же вид найма регламентируется, почти полностью, Гражданским кодексом РФ, лишь с учетом жилищного права.

Законодатель здесь заменил ранее существовавший вид договора найма жилого помещения, который был скорее социальным наймом в государственном муниципальном фонде, более близким к аренде. Можно сказать, что гражданское законодательство не предусматривает. Для собственника жилья договор аренды, но устанавливает практически аналогичный ему договор найма жилого помещения. Аренда применяется лишь тогда, когда жилье переходит во владение и пользование юридического лица, для использования его последним только для проживания граждан, то есть, по целевому назначению. Однако, возникает вопрос о целесообразности этого. Очень не многим юридическим лицам придет в голову заключит договор аренды жилья гражданином владельцем, только чтобы использовать его для жилых целей. Юридическому лицу для достижения уставных задач требуются производственные, складские, торговые, административные помещения, но не жилье. Конечно, оно может быть необходимым ему для расселения своих работников, но и в данном случае юридическое лицо действует побуждаемое не жилищной потребностью, а соображениями кадровой политики и соответствующему потребностями. Поэтому, более часто применяется договор найма жилого помещения, осуществляемый собственником жилого помещения с гражданами.

Договор залога жилого помещения (ипотеки).

Собственник жилого помещения может заложить квартиру по закону о залоге, так как предметом залога может быть любое имущество, которое в соответствии в Законодательством РФ может быть отчуждено залогодателем. Поскольку жилые помещения относятся к недвижимости, то их залог носит название ипотеки.

Ипотека - явление не новое для экономики России. Ипотечные банки существовали еще в начале века в городах и крупных поселках, но институты залоговых обязательств были ликвидированы так давно, что требуемый опыт почти забыт и утерян. Функционирование любого сектора рынка невозможно без взаимодействия трех его субъектов: спроса потребителей, предложения производителей и рыночной инфраструктуры - различных инвестиционных институтов - банков, фондов, финансовых и страховых компаний и т.д.

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. Жилое 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 невозможности 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, и продолжается их постепенный рост. 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[[20]](#footnote-20), 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 слугами гражданам со средними доходами. В большинстве случаев в качестве залогодержателей выступают банки, дающие кредиты под залог квартир.

Залогодержатель вправе проверять по документам и фактическое наличие состояния 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 имущества. 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 об ипотеке заключается в виде закладной. Закладная должна быть нотариально заверена и подлежит регистрации в Департаменте муниципального жилья. Договор вступает в силу в момент регистрации закладной, при этом за регистрацию залога, выдачу свидетельства о регистрации и предоставлении выписок из реестра взимается государственная пошлина. Закладная должна содержать: слово "закладная", включенная в название документа, наименование сторон договора и указание места жительства, места нахождения (для юридических лиц), название кредитного договора или иного обязательства, исполнение которого обеспечивается по данной закладной (основного обязательства), с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения иного основного обязательства, наименование должника по основному обязательству, если должник не является залогодателем и указание его места жительства или местонахождение, указание суммы основного обязательства, обеспеченного ипотекой по данной закладной, либо ссылку на содержащиеся в приложении закладной условия, позволяющее определить эту суммы, указание срока или сроков уплаты суммы, обеспеченной ипотекой, название и достаточное для идентификации описание жилого помещения, на которое установлена ипотека по данной закладной, и место его нахождения; денежную оценку жилого помещения, наименование права, в соответствии с которым жилое помещение является предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это имущество, с указанием номера, даты и места регистрации; указание на то, имеются ли на жилое помещение или на его часть другие закладные, сдано ли это имущество или его часть в аренду, обременено или нет оно оным образом на момент регистрации ипотеки, подписи залогодателя и залогодержателя; наименование органа, зарегистрировавшего данный договор залога, с указанием даты и места регистрации и другие условия по усмотрению сторон. Наличие закладной у залогодержателя удостоверяет его на имущественное право на удовлетворение своего требования за счет имущества, предоставленного по договору об ипотеки в обеспечение этого требования. Закладная является ценной бумагой, может входить в наследственную массу и быть переданной другому лицу в установленном порядке. Закладная подлежит регистрации путем внесения регистрационной записи в книгу регистрации недвижимости. На закладной делается заметка о ее регистрации. Государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании заявления залогодержателя.

Для регистрации требуются следующие документы: справки об уплате государственной пошлины за регистрацию, закладная в трех нотариально заверенных экземплярах, 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, заявление с с просьбой зарегистрировать договор о залоге, завизированное заместителем руководителя Департамента муниципального жилья. Регистрация ипотеки является публичной, то есть любое лицо вправе получить в органе, осуществляющем регистрацию, ипотеки, сведения о том, имеется ли регистрационная запись об ипотеки, ознакомиться с ней, получить ее копию или заверенную выписку. Залог жилого дома или квартиры допускается 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, преобредшим 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 не 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 Российской Федерации. 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, приобредший жилой дом (квартиру) на публичных торгах, по истечении предусмотренного договором срока не обязан возобновлять этот договор аренды.

**3.2.** 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 органе местной администрации (межведомственной комиссии округов). Переустройство и перепланировка жилого помещения может производиться только с разрешения межведомственной комиссии административного округа. 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 и муниципального 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. Сейчас наблюдается переход к новому порядку оплаты жилья[[21]](#footnote-21). Вместо единых по России ставок квартплаты и стабильных тарифов на коммунальных услуги (пользование холодным и горячим водоснабжением, тепло электроснабжением, канализацией), по которым определялись расходы нанимателей жилых помещений, вводится система оплаты, основанная на возмещении всех издержек по содержанию жилья, а также за пользование коммунальными услугами.

Механизм перехода к ново оплате будет осуществляться поэтапно (в течение 5 лет). Причем создавать этот механизм должны будут не законодательные, а исполнительные органы - Правительство России, органы государственного управления краев, областей, городов Москвы и Санкт-Петербурга, другие субъекты федерации. Назначенные органы могут устанавливать предельные ставки оплаты жилья и коммунальных услуг на определенные периоды времени с учетом экономической ситуации в той или иной момент России и в конкретном регионе, стоимости потребительской корзины, уровне доходов и т.п.

Указом Президента РФ от 4 апреля 1993 года "О мерах по обеспечению права граждан на жилище" правительство РФ обязано немедленно принять меры по отмене решений органов исполнительной власти о резком и бессистемном повышении оплаты жилья и коммунальных услуг, изданные в нарушении законов РФ, актов Президента РФ и правительства РФ . Правительство РФ постановлением от 22 сентября 1993 года № 935 "О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг установила, в частности: во-первых, сроки поэтапного перехода на новую систему оплаты; во-вторых меры социальной защиты граждан в виде предоставления им компенсации (субсидий) по содержанию жилых помещений в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг с учетом нормативов потребления коммунальных услуг и с учетом совокупного дохода семьи и действующих льгот, в- третьих, что с 1 января 1994 года осуществляется переход на договорные отношения собственников жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства с субъектами хозяйствования - жилищными, ремонтно-эксплуатационными и коммунальными предприятиями.

Десятилетиями, размер квартирной платы зависел лишь от размера занимаемой жилой площади. Ни количество, ни "качество, подсобных помещений и мест общего пользования в расчет не принимались.

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 взимается 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 утвержденных Комитетом РФ по муниципальному хозяйству Методике 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 и муниципального жилищных фондов 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. 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 РФ, городов Москвы и Санкт-Петербурга в зависимости от достигнутого уровня 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.

При этом учитываются все виды доходов, подлежащие налогообложению. Министерство Труда РФ предоставляет инструкции о порядке исчисления среднего совокупного дохода семьи. 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. Максимально допустимая доля собственных расходов граждан в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг устанавливается на 1995 год- 16%, на 1998-20% к общему доходу семьи.

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, а также, на основании соглашения участника программы с отделом жилищных субсидий и подрядчиком. Субсидия назначается семье сроком на год с момента подачи заявления. Через год проводится переаттестация получателей субсидий, которая не отличается от процедуры первоначального оформления права на пособие. Через 6 месяцев после начисления или годичной переаттестации производится полугодовая упрощенная переаттестация. 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 кондоминиум. Впервые такое понятие было введено законом "Об основах федеральной жилищной политике" и затем было закреплено Временным положением о кондоминиуме, утвержденным указом президента от 23 декабря 1993 года.

Кондоминиум - товарищество собственников жилых поме1цений с установление условий совместного владения и пользования межквартирными элементами, лестницами, лифтами, крышами, коридорами и т. д. Такая форма владения, как кондоминиум, 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 кондоминиума 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 кондоминиумом, 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 кондоминиума. Доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности товарищества, подлежат использованию только на цели, являющиеся предметом его деятельности и не подлежат распределению между домовладельцами..

Регистрация кондоминиума носит уведомительный характер с предоставлением органу местной администрации нотариально удостоверенного устава. Права юридического лица товарищество приобретает с момента получения регистрационного свидетельства.

Собственники государственной и муниципальной недвижимости в кондоминиуме, независимо от площади их объектов, не могут иметь больше 30% общего числа голосов в товариществе.

Высшим органом управления кондоминиума 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 кондоминиума, утверждение сметы расходов и определение размеров обязательных платежей и взносов, передача третьим лицам в пользование объектов общей собственности.

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

**ГЛАВА 4. Прекращение права собственности граждан на жилое помещение**.

Прекращение права собственности происходит по основаниям, зависящим и не зависящим от воли собственника (право прекращающим 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. )[[22]](#footnote-22). 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 " тот 12.06.96г. 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 Департаменте муниципального жилья. 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, Такое 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.

**ГЛАВА 5. 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 несобственйику 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 правоустонавливающих 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.**

Рассмотрев в первой главе содержание права собственности граждан на жилое помещение, можно сделать вывод, что ранее институт частной собственности граждан в жилищной сфере был достаточно ограничен и стиснут в рамки жесткого контроля со стороны государства. Предметом частной собственности граждан чаще всего являлся жилой дом, а основанием возникновения права на него индивидуальное жилое строительство на отведенном для этих целей в установленном порядке земельном участке либо участие ЖК (ЖСК). Реже применялся договор купли продажи. Приобретение квартиры из государственного фонда жилья было и вовсе не возможно. То сейчас на собственность граждан в жилищной сфере в полной мере распространен принцип дозволительности гражданского правового регулирования, который получил закрепление в новейшем законодательстве.

Нынешний период характеризуется сложным переплетением самых различных способов приобретения и прекращения права собственности граждан на жилое помещение. С одной стороны бурно протекает процесс приватизации, при которой государственные и муниципальные предприятия, жилье, национально-государственных и административно-территориальных образований переходят в собственность юридических и физических лиц . С другой наблюдается и обратное, когда в государственную или муниципальную собственность поступает имущество , ранее принадлежащее гражданам , кооперативным, общественным и иным организациям . Исходя из изложенного материала во второй главе и в целях удобства изложения способы приобретения права собственности систематизированы независимо от того, сопровождаются ли они прекращением права собственности у другого лица или нет , равно как и независимо от того, прекращается ли право собственности по воле собственника или в принудительном порядке. Под этим углом зрения на первоначальные и производные разделены все способы приобретения права собственности. Исходя из ранее избранного критерия их разграничения, к первоначальным способностям приобретения права собственности на жилое помещение

Относятся : индивидуальное жилищное строительство; приобретения права собственности по давности владения; приобретения права собственности на жилое помещение после полной выплаты пая в ЖК (ЖСК); приобретения права собственности на самовольную постройку. К производным приобретениям права собственности на жилое помещение относятся: приватизация жилого помещения; договор купли-продажи жилого помещения; договор о пожизненном содержании с иждивенцем; договор мены жилого помещения; наследования жилого помещения.

В третьей главе были подробно рассмотрены договоры аренды, найма жилого помещения и договор залога жилого помещения. Ранее российское законодательство, регулирующее жилищное отношение не знало понятия договора-аренды. По своей сути договор жилищного найма является разновидностью договора имущественного найма (аренды). Но особое значимость жилья и обусловленная ее жилищная политика государства привели к тому, что часть норм имущественного найма отделилась, образовав самостоятельный институт.

Законодатель заменил ранее существовавший договор найма жилого помещения, который был скорее социальным наймом в государственном муниципальном фонде, более близким к аренде. Можно сказать, что гражданское законодательство не предусматривает для собственников жилья договора-аренды, но устанавливает практически аналогичный ему договор найма жилого помещения. Аренда применяется лишь тогда, когда жилье переходит во владение и пользование юридического лица.

Новое в законодательстве и то, что собственник жилого помещения может заложить квартиру по закону о залоге, так как предметом залога может быть любое имущество, которое в соответствии с законодательством РФ может быть отчуждено залогодателем. Поскольку жилые помещения относятся к недвижимости, то их залог носит название ипотеки. Таким образом, развитие рынка недвижимости не возможно 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.

В главе четвертой я постарался раскрыть основания прекращения права собственности граждан на жилое помещение.

Прекращения права собственности происходит по основаниям, зависящим и не зависящим от воли собственника. К первым относятся сделки по отчуждению своего жилого помещения самим собственником. Ко второму относятся сделки по прекращению права собственности на жилье по независящим причинам от собственника.

В пятой главе рассматривалась защита права собственности на жилые помещения. Права собственности граждан на жилые помещения охраняется уголовным, административным и гражданским законодательством. В случае их нарушения законодательством предусмотрена защита права собственности. В гражданском законодательстве выделяется два вида защиты собственности: вещно-правовой; обязательно правовой. К вещно-правовым способом защиты права собственности относятся исковые требования в судебные органы, во всех случаях, когда жилое помещение находится в ненадлежащем состоянии или его можно восстановить наиболее распространенный вещно-правовой защиты права собственности граждан на жилое помещение – виндикационный иск.

Обязательно-правовой способ защиты права собственности на жилище, к нему относятся, например, иск о возмещении причиненного собственнику вреда, иск о возврате неосновательно приобретенного или сбереженного имущества и т.д. Для всех них характерно то, что составляющие их притязание вытекает не из права собственности как такового, а основывается на других правовых институтах и соответствующих этим институтам субъективных прав. Иными словами, обязательственно-правовые средства охраняют право собственности не прямо, а лишь в конечном счете.

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.

**Библиография**

Нормативные акты

1. Конституция РФ от 12.12.93
2. Гражданский кодекс РФ ч.1 от 21.10.94.
3. Гражданский кодекс РФ ч.2 от 22.12.95
4. Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.64
5. Жилищный кодекс РСФСР от 24.06.83
6. Об основах федеральной жилищной политики. Закон Российской Федера­ции. от 24 дек. 1992 года. № 4218-1
7. О введении в действие Закона РФ "Об основах федеральной жилищной по­литики." Постановление Верховного Совета РФ. 2. ч 24 дек. 1992 г. № 4219-1
8. О государственной целевой программе «Жилище». Постановление Совет Министров – Правительства РФ от 20.06.93 №595
9. О новом этапе реализации государственной целевой программы «Желище».Указ Президента РФ от 29.03.96 №431.
10. Постановление Совета Министров РСФСР от 31 июля 1981 г. №335 "О по­рядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предос­тавления жилых помещений в РСФСР".
11. Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг. Постановление Правительства РФ от 18.06.96 №707.
12. Положение о порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) на оплату жилья и коммунальных услуг от 18.06.96 №707.
13. Постановление Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. №415 " Об утверждении правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жи­лищного фонда в РСФСР."
14. Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР. 25 сентября 1985 №415.
15. Инструкция о порядке обмена жилых помещений от 9.01.67 г. №12.
16. О праве пользования дополнительной жилой площади. Постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 28.02.30 .
17. Инструкция о порядке бронирования жилого помещения от 31.07.84 №336.
18. О приватизации жилищного фонда. Закон Российской Федерации от 4.07.91 №1541-1.
19. О введении в действие Закона РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР." Постановление Верховного Совета РСФСР. 4 июля 1991 №1542-1.
20. Об обеспечении прав и законных интересов несовершеннолетних при решении вопросов, связанных с приватизацией и продажей жилья. Письмо Министерства Социальной защиты населения РФ от 20.09.94 №1-3628-18.
21. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Закон Российской Федерации от 21.07.97 №122-ФЗ.
22. О дополнительным мерах по развитию ипотечного кредитования. Указ Президента РФ от 28.02.96 №293.
23. О праве граждан РФ о свободе передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ. Закон Российской Федерации от 23.06.93 №5242-1.
24. О порядке введения в действие Закона РФ «О праве граждан РФ о свободе передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ». Постановление Верховного Совета РФ от 25.06.93 №5243-1.
25. Об утверждении правил регистрации учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию. Постановление Правительства РФ от 17.07.95 №713.
26. Постановление Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 г. №336 " Об ут­верждении инструкции о порядке бронирования жилого помещения."
27. Постановление Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 г. №328 " Об утверждении примерного положения об общежитиях."
28. Письмо Государственной налоговой службы РФ от 17 сентября 1992 г. №ИЛ-4-15/61 " О порядке взимания государственной пошлины при приватизации жилищного фонда, государственных и муниципальных предприятий."
29. Постановление Правительства РФ от 20 августа 1992 г. №604 " О неотлож­ных мерах по обеспечению жилой площадью военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы и их семей".
30. Письмо ВАС РФ от 11 мая 1993 г. №С-13/ОСЗ-144 в связи с введением в действие закона Российской Федерации " Об основах федеральной жилищной политики."
31. Постановление Совета Министров-Правительства РФ от 10 декабря 1993 г. №1278 "Об утверждении положения о предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, без­возмездных субсидий на строительство или приобретение жилья."
32. Постановление Министерства труда РФ от 28 января 1994 г. №11 "Об ут­верждении методики исчисления среднего совокупного дохода семьи".
33. О мерах по обеспечению реализации Президентской программы «Государственные жилищные сертификаты». Постановление Правительства РФ от 21.03.98 №328.
34. О жилищных субсидиях гражданам выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностям. Закон РФ от 25.07.98 №131-ФЗ.
35. Об ипотеке (залоги недвижимости). Закон Российской Федерации от 16.07.98 №102-ФЗ.

Научная литература:

1. Комментарий к Конституции РФ. Под ред. Окунькова Л.А. – М.:БЕК 1996 г.
2. Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ. Части первой .Отв.ред.Садиков О.Н. – М.: ЮРИНФОРМЦЕНТР: 1997 г.
3. Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ. Части второй .Отв.ред.Садиков О.Н. – М.: ИНФРА\_М-НОРМА: 1997 г.
4. Комментарий к жилищному законодательству. Под ред. Яковлева В.Ф., Седугина П.И.. – М.: Юрист, 1991г.
5. Жилищное законодательство. Практические вопросы. Андрианов И.И. – М.: БЕК 1988г.
6. Гражданское право в 2-х т.. Под ред. Сухова Е.А.-М.,1994г.
7. Борщевский М.Ю. «Если осталось наследство…». М.,Юрист1989г.
8. Защита права собственности. Витлянский В.П., Закон 1995г.№11
9. Корнев С.М., Крашенинников П.В.,Приватизация жилищного фонда.,М., Юрист 1996г.
10. Право собственности в Гражданском Кодексе. Сухов Е.А., Закон 1995г. № 11
11. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. Учебное и практическое пособие. М., Контакт 1996г.
12. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика М.,1990г.
13. Практикум по гражданскому праву. Учебное пособие для вузов. Под ред. Коваленко Н.И. В 2-х ч. М.,1993г.
14. Советское гражданское право. Под ред. КрасавчиковаО.А. в 2-х т. М., 1986г.
15. Советское гражданское право. Под ред. Рясенцева в четырех томах М., 1986 г.
16. Гражданское право. По ред. Толстого Ю.К., Сергеева А.П., С-Пб 1996 г.
17. Гражданское право России: Курс лекций. Отв.ред.Садиков О.Н., -М., 1996 г.
18. Торхов В.А. Гражданские правоотношения: Монография. Уфа, 1993 г.
19. Бездох В.В., Пучинский В.К. Основы российского гражданского права: Учебное пособие. М., 1995 г.
20. Основы жилищного законодательства РФ. Салтанова С.А., Чабон Ю.М., М.-С-Пб., «Герда» 1998 г.
21. Рене Д. «Основные правовые системы современности» М . , 1998
22. Братусь С.Н. «Предмет и ситема Советского гражданского права» М . , 1963

Материалы юридической практики:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 26.12.84 №5 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении жилищного кодекса РСФСР».
2. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 3.04.87 №2 «О практике применения судами жилищного законодательства».
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.93 №8 «О некоторых вопросах применения судами закона РФ «О приватизации жилищного фонда РФ»».
4. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.81 №4 «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом».
5. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 11.10.91 №11 «О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами».
6. Постановление Президиума Московского городского суда от 21.06.95 б\н «Отказ в иске о разделе жилой площади признан противоречащим требованиям статьи 86 ЖК РСФСР (извлечение)».
7. Определение Судебной Коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ «Отношение собственности, основанное на недействительной сделки обмена жилыми помещениями, также является недействительными (извлечение)».
8. Определение Судебной Коллегии по гражданским делам России от 20.02.95 «Наниматель имеет право на обмен этого жилого помещения независимо от того, что оно находится в жилом доме – общежитии».
9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.93 №8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (в редакции Постановления Пленума от 21.12.93 №11)».
10. Судебная Коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ от 15.02.94 «О некоторых вопросах, возникших при рассмотрении судами дел, связанных с приватизацией гражданами жилых помещений».
11. Судебная Коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ от 29.09.95 «Неисследованность обстоятельств дела повлекла отмену решения суда, признавшего недействительным отказ должностного лица в приватизации жилого помещения в доме военного городка (извлечение)».
12. Определение Судебной Коллегии Верховного Суда РФ по гражданским делам «Договор о купли-продажи приватизированной квартиры, заключенный без предварительного разрешения органов опеки и попечительства, признан недействительным как повлекший нарушение жилищных прав и интересов несовершеннолетних детей продавца (извлечение)».
13. Определение Судебной Коллегии Верховного Суда РФ по гражданским делам. Постановление от 03.01.96 б\н «Отказ в регистрации гражданина по месту жительства в принадлежащий ему на праве собственности квартире признан незаконным (извлечение)».
14. Определение Судебной Коллегии Верховного Суда РФ по гражданским делам от 25.10.95 б\н «Решение об отказе в иске о признании ордера недействительным и выселение из квартиры отменено (извлечение)».
15. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.06.95 №8-П «По делу о проверки конституционности части первой и пункта 8 части второй статьи 60 ЖК РСФСР в связи с запросом Мурманского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан Е.Р.Такновой, Е.А.Оглоблина, А.Н.Ващука».
16. Постановление Конституционного Суда РФ от 4.04.96 №9-П « По делу о проверке конституционности ряда нормативных актов г. Москвы и Московской области, Ставропольского края, Воронежской области и г. Воронежа, регламентирующих порядок регистрации граждан, пребывающих на постоянное жительство в названные регионы».
17. Постановление Конституционного Суда РФ от 2.07.97 №10-П «По делу о проверке конституционности части первой, второй и третьей статьи 2 и части шестой статьи 4 Закона Московской области от 5.07.96 «О сборе на компенсацию затрат бюджета Московской области по развитию инфраструктуры городов и других населенных пунктов области и обеспечению социально-бытовыми условиями граждан, пребывающих в Московскую область на постоянное жительство» в связи с жалобами граждан И.В.Шестопалько, О.Е.Сачковой и М.И.Крючковой».

1. . Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1981 года "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом", пункт 1 часть 2. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс РФ, статья 292. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс РФ, статья 675. [↑](#footnote-ref-3)
4. Статья 288 часть 3 Гражданского кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-4)
5. Статья 290 Гражданского кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-5)
6. Статья 84 Жилищного кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-6)
7. 3акон РФ от 24 декабря 1992 года "Об основах федеральной жилищной политики". [↑](#footnote-ref-7)
8. Статья 222 Гражданского кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-8)
9. Статья 234 Гражданского кодекса РФ, пункт 1. [↑](#footnote-ref-9)
10. Статьи 301-303 Гражданского кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-10)
11. 3акон РФ "О приватизации жилищного фонда" от 23 декабря 1992 года, статья 1. [↑](#footnote-ref-11)
12. 14. Гражданский кодекс РФ, статья 454. [↑](#footnote-ref-12)
13. Гражданский кодекс РФ, статья 567 [↑](#footnote-ref-13)
14. Гражданский кодекс РФ, статья 567 [↑](#footnote-ref-14)
15. Гражданский кодекс РФ, статья 567 [↑](#footnote-ref-15)
16. Макаров Г.П., Трошин Е.В., Федоров П.И" "Новый жилищный Закон РФ". Москва, 1994 год. [↑](#footnote-ref-16)
17. Басин В.В., Гончало Б.М., Крашенников П.В. "Современная жилищная политика России". Москва 1994 год. [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданский кодекс РФ, статьи 572- 579. [↑](#footnote-ref-18)
19. Гражданский процессуальный кодекс РФ, статья 119. [↑](#footnote-ref-19)
20. "Основные положения о залоге недвижимого имущества - ипотеке". Одобрено Советом Министров РФ 22 декабря 1993 года. Раздел IV, статья 28. [↑](#footnote-ref-20)
21. Закон "Об основах федеральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 года, статья 15. [↑](#footnote-ref-21)
22. Гражданский кодекс РФ, статья 239. [↑](#footnote-ref-22)