## **СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Введение.**  **Глава 1.** Право собственности на жилое помещение.  1.1.Понятие права собственности на жилое помещение.  1.2.Виды частной собственности на жилое помещение.  1.3.Правоспособность и дееспособность субъектов жилищных правоотношений.  **Глава 2.** Приобретение права собственности на жилое помещение.  2.1.Безвозмездное приобретение права собственности на жилое помещение.  2.2.Возмездное приобретение права собственности на жилое помещение.  **Глава 3.** Государственная регистрация права собственности на жилое помещение.  **Глава 4.** Права собственника жилого помещения.  **Глава 5.** Прекращение права собственности на жилое помещение.  **Глава 6.** Защита права собственности на жилое помещение.  **Заключение.**  **Библиография.**  **Приложение 1.** Судебная практика.  Приложение 2. Порядок приватизации и выдача решений о продаже (обмене) жилых помещений коммунальных квартир государственного и муниципального жилищного фонда в г. Костроме.  **Приложение 3.** Положение «О порядке обмена жилых помещений в г. Костроме».  **Приложение 4.** Положение «О порядке предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на приобретение жилья в г. Костроме».  **Приложение 5.** Инструкция «О порядке государственной регистрации прав на жилые помещения и сделок с ним в Костромском областном регистрационном центре».  **Приложение 5.1.-5.7.** Образцы документов.  **Приложение 6.** Инструкция «О порядке регистрации договоров об ипотеке».  **Приложение 7.** Инструкция «О порядке государственной регистрации договоров аренды в Костромском областном регистрационном центре». | 2-3  3-9  3-5  5-7  7-9  10  10-19  19-37  37-41  41-48  48-62  62-67  67-70  70-72 |

### Введение

Тема «Право собственности и другие вещные права на жилое помещение» заинтересовала меня не случайно. Вопрос прав человека на жилое помещение – это всегда животрепещущий вопрос. На важность и актуальность этого вопроса указывает тот факт, что само государство – Российская Федерация выделило его в разряд важных и приоритетных. Это выражается в закрепленности права в основном законе Российской Федерации – Конституции, которая гарантирует человеку право на жилище (ст.40 Конституции Российской Федерации). Гарантии права на жилище, предусмотренные Конституцией РФ - это те обязанности, которые приняло государство для обеспечения предоставленного гражданам права: развивать и сохранять жилищный фонд, содействовать кооперативному и индивидуальному строительству, обеспечивать справедливое распределение жилой площади, сохранять невысокую плату за квартиру и коммунальные услуги.

Наличие жилья является показателем определенного жизненного уровня людей в любом государстве, показатель их благосостояния. Как известно, чем выше уровень благосостояния людей в государстве, тем выше уровень благосостояния самого государства. Вот почему в Российской Федерации жилищному вопросу и его решению уделяется так много внимания. Это выражается во все увеличивающихся объемах строительства жилья, которое предоставляется гражданам на условиях социального найма, целевых программах для северян, военнослужащих, подлежащих переселению из закрытых военных городков, строительстве жилья на продажу, и т.д. Решение указанных вопросов закрепляется в большом количестве нормативных актов, регулирующих жилищные правоотношения. Однако, многие нормативные акты, на основе которых осуществляется регулирование, это акты бывшего СССР и РСФСР, продолжающие действовать до сих пор в изменненном и дополненном виде. Эти акты, с одной стороны, охватывают собой не все моменты, подлежащие регулированию, а с другой стороны, они очень многочисленны и соединение установлений данных нормативных актов в практике их применения нередко представляет собой чрезвычайную сложность, в том числе и для опытных юристов.

Не все благополучно и с вопросом права собственности на жилое помещение. Сейчас, когда с введением института права собственности на жилое помещение, граждане и юридические лица получили возможность совершать сделки с жилыми помещениями, значительно активизировался рынок недвижимости. Каждый день люди покупают, продают, меняют, отдают в залог, дарят жилье, и ввиду того, что вопрос права собственности на жилое помещение, с моей точки зрения, не урегулирован должным образом, люди очень часто попадают в достаточно сложные и неразрешимые ситуации.

Часть I Гражданского Кодекса, введенная в действие с 1 января 1995 года, предусмотрела специальную главу, посвященную вопросам права собственности и иным вещным правам на жилое помещение. В главе отражены лишь часть вопросов, касающихся жилых помещений.

В виду того, что изучаемая тема очень обширна, в работе акцентировано внимание на наиболее важных, на наш взгляд, моментах, и сделана попытка связать их с практикой. Большая часть работы посвящена праву собственности на жилое помещение.

Цель работы – рассмотреть нормы, посвященные праву собственности на жилое помещение и на основе сделанных выводов попытаться сформулировать свои предложения по совершенствованию законодательства.

В работе уделено внимание вопросам государственной регистрации прав на жилые помещения и сделок с ними. Это связано с тем, что согласно Закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право собственности на жилое помещение возникает только после осуществления обязательной процедуры в специализированном учреждении юстиции по регистрации прав ─ государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

**Глава 1. Право собственности на жилое помещение**

**1.1.Понятие права собственности на жилое помещение.**

В Гражданском кодексе РФ[[1]](#footnote-1)1 праву собственности, в том числе и на строения, жилые помещения, посвящен раздел II,включающий в себя такие подразделы, как общие положения о праве собственности, содержание права собственности, субъекты права собственности, приобретение права собственности, момент возникновения права собственности и многие другие. Праву собственности на жилые помещения посвящена отдельная глава (глава 18), нормы которой закрепляют положения о квартирах, как объектах права собственности (ст. 289 ГК), общем имуществе собственников квартир в многоквартирном доме (ст. 290 ГК), предусматривают возможность создания товариществ собственников жилья (ст. 291 ГК).

Действующее законодательство к самостоятельным **объектам жилища** относит квартиру, ее часть, жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), служебные помещения в других строениях, пригодных для проживания, а также доля в жилом помещении.

**Субъекты** жилищных правоотношений (собственники) — физические и юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты Рос­сийской Федерации, муниципальные образования (п. 2 ст. 212 ГК РФ).

В соответствии с положением Гражданского кодекса РФ собст­веннику принадлежит право **владения, пользования и распоряжения** жилищем (ст. 209 ГК РФ).

**Владение** означает реальное обладание жильем, хозяйственное господство собственника над жилищем. Во владении выражается закрепленность жилища за субъектом. Применительно к жилому помещению владение означает возможность постоянно и беспрепятственно находиться в нем, контролировать его и иметь постоянную реальную возможность использовать данное помещение в собственных нуждах.

В результате **пользования** жильем собственник извлекает для себя пользу, выгоду, доходы. Однако использование жилых помеще­ний ограничено законодательством: жилье используется только для проживания граждан. Размещение в жилых помещениях промышленных производств не допускается (ст. 288 ГК РФ).

Под **распоряжением** понимается право собственника определить юридическую судьбу жилья — продать, обменять, подарить и т.п. При этом передача собственником любого из трех или всех назван­ных правомочий другому лицу не лишает его права собственности до момента государственной регистрации перехода права собственности к другому лицу.

Собственник свободно и самостоятельно осу­ществляет свои правомочия, но не может при этом ущемлять права и интересы других лиц. В случае нарушения им прав и свобод других граж­дан на его право распоряжения жильем могут бытьтолько судомналожены **временные ограничения.** Вместе с тем и в период ограни­чений за собственником сохраняются права владения и пользования жильем. Например, в случае наложения ареста на жилье собствен­ник в это время не может только распорядиться своей собственнос­тью. Однако это ограничение носит временный характер — полно­мочными органами (судом) его право может быть восстановлено либо он будет лишен собственности.

Гражданский кодекс определяет, чтособственниками могут бытьвсе без исключения граждане Российской Федерации, лица без гражданства и иностранцы, а также российские и иностранные юри­дические лица. Субъектами права владения, пользования и распоря­жения жильем по ГК РФ в настоящее время являются также и сама Российская Федерация, субъекты РФ, городские, сельские поселения и другие муниципальные образования в лице их органов испол­нительной власти.

Количество и стоимость жилья, находящегося в собственностиграждан и юридических лиц в настоящее время не ограничены (п. 2 ст. 213 ГК РФ). Ранее действовавшее гражданское и жилищное законодательство допускало нахождение в собственности граждан только одного дома либо одной квартиры.

**1.2. Виды частной собственности на жилое помещение.**

Частная собственность подразделяется на так называемую **инди­видуальную и общую.** Последняя возникает при вступлении в собст­венность на одно неразделенное жилье двух и более лиц. При этомобщая собственность возникает особенно часто при приватизации квартир в общую совместную или долевую собствен­ность, а также в тех случаях, когда имущество не может быть разде­лено на реальные, выделенные в натуре доли без изменения его назначения. Не возникает общей собственности на жилое помеще­ние, если оно состоит из нескольких составных частей (комнат), каждая из которых имеет своего собственника.

Общая собственность может быть совместной (без определения долей) и долевой (ст. 244 ГК РФ). Необходимо особо отметить, что совместная собственность возникает только в случаях, специально оговоренных в законе (п. 3 ст. 244 ГК РФ). В настоящее время совместная собственность может возникать только при приватиза­ции жилья (ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), при приобретении жилья супругами (ст. 256 ГК РФ) и у членов крестьянского (фермерского ) хозяйства (ст. 257 ГК РФ). Во всех иных случаях общая собственность возни­кает только как долевая.

При **общей совместной собственности** ее участники имеют доли, но размер их в общем имуществе заранее не определен и считается равным. Такой режим применяется к жилью супругов, нажитому в браке (приобретенному на общие средства), если иное не оговорено в брачном договоре (ст. 256 ГК РФ). Существование совместной собственности предопределено тесными личными связями ее участ­ников. Распоряжение имуществом осуществляется по соглашению всех участников совместной собственности (ст. 253 ГК РФ). По со­глашению участников совместной собственности (в форме договора деления долей) или при не достижении согласия (по решению суда) на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц. Если выдел доли в натуре невозможен (например, выделе­ние доли в однокомнатной квартире) без несоразмерного ущерба недвижимости, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему (с его согласия или по решению суда) стоимости его доли дру­гими участниками долевой собственности в виде денежной суммы или иной компенсации (ст. 252 ГК РФ).

При **общей долевой собственности** каждому из собственников принадлежит заранее определенная доля (часть) в праве собствен­ности. Статья 245 ГК РФ предусматривает, что соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

Владение и пользование жильем, находящимся в долевой собст­венности, осуществляется **по соглашению всех ее участников**, а при не достижении согласия — в порядке, установленном судом (ст. 247 ГК РФ).

**При возмездном отчуждении** (не включающим в себя дарение) своей доли одним из участников долевой собственности остальные участники имеют **право преимущественной покупки** продаваемой доли по цене и на условиях, по которым она продается, за исключением продажи с публичных торгов. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении и условиях продажи своей доли. Отказ от покупки (в письменном виде или по умолчанию) или приобретение доли долж­но быть осуществлено в течение месяца. При нарушении преимуще­ственного права покупки любой другой участник долевой собствен­ности имеет право в течение трех месяцев потребовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ст. 250 ГК РФ).

При рассмотрении спора о признании недействительным догово­ра купли-продажи доли дома одним из участников общей долевой собственности суд должен выяснить, соблюдено ли преимуществен­ное право покупки как продавцом, так и другими участниками этой собственности[[2]](#footnote-2)1.

**Собственность супругов** имеет особый юридический статус. Совместной собственностью супругов является жилье, нажитое ими во время брака — приобретенное на общие средства. Исходя из этой формулировки, приватизированное одним из супругов жилье, в котором не зарегистрирован по месту жительства второй супруг, не может признаваться совместно нажитым по причине его безвозмездного приобретения. Если же один из супругов *приобретает* жилое помещение у третьего лица, другой супруг тоже приобретает право собственности на данное жилое помещение. Основанием возникновения права собственности у первого супруга является заключенный им с третьим лицом договор купли-продажи, мены и т.п., а у второго супруга право собственности на данное жилое помещение возникает из непосредственного указания Закона (п.1 ст. 34 Семейного кодекса) о совместной собственности супругов на имущество, приобретенное в период брака. Руководствуясь данным положением Закона, учреждения юстиции субъектов Российской Федерации по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрируют право (приобретенной) совместной собственности супругов на жилое помещение по совместному заявлению обоих супругов, хотя приобретателем в договоре купли-продажи или мены может выступать лишь один из супругов.

При приобретении права собственности на кооперативную квартиру, супруги приобретают право общей совместной собственности в случае, если паевой взнос за кооперативную квартиру выплачен полностью за счет общего совместного имущества супругов. В данном случае право совместной собственности возникает у супругов независимо от того, кто из них является членом ЖСК, ЖК, а также акта дальнейшего расторжения брака между ними.

Имущество каждого из супругов, приобретенное ими до вступления в брак, а также полученное каждым во время брака в дар или в порядке наследования, является его личной собственностью. По обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на его собственное имущество, а также на его долю в общем имуществе (ст. 256 ГК РФ).

**1.3.Правоспособность и дееспособность субъектов жилищных правоотношений.**

Согласно ст. 19 Гражданского кодекса **гражданин** (физическое лицо) приобретает гражданские права, в том числе и право собственности на жилище, под собственным именем, включающем фамилию, имя и отчество. Учитывая, что наступ­ление многих гражданско-правовых последствий и юридически зна­чимых действий связывается Гражданским кодексом с местом посто­янного или преимущественного проживания гражданина, то указание места жительства гражданина также является обязательным компонентом любых документов (ст. 20 ГК РФ). При этом место жительства подтверждается отметкой о регистрационном учете гражданина. Местом жительства несовершеннолетних, не достиг­ших четырнадцати лет, или граждан, находящихся под опекой, при­знается место жительства их законных представителей — родите­лей, усыновителей или опекунов (ст. 20 ГК РФ).

Для **юридических лиц,** в том числе и для органов государственной власти и местного самоуправления, обязательными сведениями в документах являются их наименование, содержащее указание на организационно-правовую форму, и место нахождения юридического лица, которое определяется местом его государственной реги­страции (ст. 54 ГК РФ). Необходимо обратить внимание на то, что фактический почтовый адрес расположения фирмы не требует обязательного отражения в юридических документах и может не совпадать с адресом государственной регистрации (так называемый юридический адрес).

Как у граждан, так и у юридических лиц может быть только одно имя (наименование) и одно место жительства (место нахождения).

Законодательство не содержит «возрастных» или каких-либо *иных*  ограничений в отношении прав собственности ни для граждан, ни для юридических лиц. Так, иностранные граждане и лица без гражданства обладают на территории Российской Федерации в отношении жилья правоспособностью наравне с российскими гражданами юридическими лицами.

**Правоспособность,** т.е. способность гражданина иметь гражданские права и нести обязанности, в том числе являться собственником жилья, возникает в момент его рождения и прекращается смертью (ст. 17 ГК РФ). При этом смертью признается не только прекращение физиологического существования человека, но и объявление его умершим (ст. 45 ГК РФ).

**Дееспособность** гражданина, т.е. способность непосредственно своими самостоятельными действиями приобретать и осуществлять гражданские права, в том числе приобретать и отчуждать жилье, возникает в полном объеме по достижении совершеннолетия — т.е. возраста восемнадцати лет (ст. 21 ГК РФ).

В возрасте *до четырнадцати лет* за несовершеннолетнего действуют его родители, усыновители или опекуны (ст. 28 ГК РФ). При этом они не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки по отчуждению имущества несовершеннолетнего (ст. 37 ГК РФ). *В возрасте от четырнадцати д*о *восемнадцати лет* несовершеннолетний действует сам с согласия родителей, усыновителей или попечителей. В этом случае согласию попечителя должно предшествовать согласие органа опеки и попечительства. И в первом, и во втором случаях орган опеки и попечительства выдает письменное разрешение.

Не требуется разрешение органов опеки и попечительства только при получении несовершеннолетними в свою собственность жилья путем участия в его приватизации либо получения жилья в качестве дара или в безвозмездное пользование (ст. 37 ГК РФ). Необходимо отметить, что Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусматривает возрастной порог пятнадцать лет. В силу того, что Гражданский кодекс имеет более поздний срок введения и более высокий юридический статус, возрастной порог в Законе о приватизации должен применяться по гражданскому кодексу РФ, т.е. с четырнадцати лет.

**Дееспособность граждан** может быть **ограничена** либо они могут быть лишены дееспособности.

Лишение гражданина дееспособности вследствие психического расстройства осуществляется судом с установлением над ним опеки. При этом **опекун** от имени опекаемого совершает все сделки и несет ответственность за вред, причиненный подопечному (ст. 29 ГК).

Вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами, из-за чего гражданин ставит свою семью в тяжелое материальное положение, он может быть судом ограничен в дееспособности и над ним устанавливается **попечительство (**ст. 30 ГК РФ). Ограниченно дееспособный гражданин вправе само­деятельно совершать только мелкие бытовые сделки. Отчуждение жилья, в том числе его обмен и дарение, сдачу внаем (в аренду) и в безвозмездное пользование, раздел или выдел доли в собственном жилье подопечный может осуществлять лишь с согласия попечителя. При этом попечитель также должен получить предварительное разрешение органа опеки и попечительства (ст. 37 ГК РФ).

По просьбе совершеннолетнего дееспособного гражданина, который по состоянию здоровья не может самостоятельно осущест­влять и защищать свои права и исполнять обязанности, органом опеки и попечительства устанавливается над ним попечительство в форме **патронажа.** Попечитель (помощник) распоряжается имуществом подопечного на основании заключенного с ним договора по­ручения или договора доверительного управления (ст. 41 ГК РФ).

**Правоспособность и дееспособность юридического лица,** т.е. воз­можность иметь и осуществлять гражданские права, нести и выпол­нять обязанности, соответствующиецелям деятельности, возникает с момента его государственной регистрации (ст. 49, 50 ГК РФ) и существует до внесения в единый государственный реестр записи о прекращении юридического лица (ст. 63 ГК РФ).

**Глава 2. Приобретение права собственности на жилое помещение.**

**2.1.Безвозмездное:**

Право собственности на жилище может возникать как на возмездном, так и на безвозмездном основании.

Жилое помещение может быть **безвозмездно** приобретено в результате:

1. приватизация государственного, муниципального (включая ведомственное) жилья;
2. вступления в наследство;
3. получения жилья в дар;
4. истечения срока приобретательной давности.

**2.1.1. Приобретение жилья в результате приватизации.**

Приватизация жилья осуществляется только физическими ли­цами (гражданами) на основании Закона РФ «О приватизации жи­лищного фонда в Российской Федерации»[[3]](#footnote-3)1 путем бесплатной передачи в собственность гражданам на добровольной основе занимаемых (забронированных) ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фон­дах. Участвовать в приватизации могут только граждане, занимаю­щие это жилье по договору найма или аренды (ст. 2 Закона).

При оформлении приватизации необходимо добровольное согла­сие (суд обязать не может) всех совместно проживающих совершен­нолетних лиц, а также несовершеннолетних в возрасте от 15 до 18 лет получить занимаемое помещение в собственность (ст. 2 Зако­на). Думается, что 15-летний возраст после вступления в действие нового Гражданского кодекса должен быть снижен до 14 лет (т.к. именно в этом возрасте наступает частичная дееспособность гражданина и он, с разрешения родителей, вправе осуществлять любые сделки), что требует внесения изменений в Закон о приватизации жилья.

По ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» возможна передача занимаемого семьей жило­го помещения в собственность не всех членов семьи, а некоторых из них или даже в собственность одного из проживающих в жилом помещении, если на это выразили согласие все другие пользователи жилья. При этом граждане, отказавшиеся от получения жилого по­мещения в собственность путем приватизации, сохраняют право постоянного пользования этим помещением.

Важно особо отметить, что как при раздельном проживании супругов, так и в случае, когда проживающий с нанимателем супруг отказался от участия в приватизации, совместная (супружеская) собственность не возникает, так как приобретение жилого помещения путем приватизации носит безвозмездный характер.

За гражданами, выразившими согласие на приобретение в собственность другими проживающими с ними лицами занимаемого помещения, сохраня­ется право на бесплатное приобретение в собственность в порядке приватизации другого впоследствии полученного жилого помеще­ния, поскольку в указанном случае предоставленная этим лицам ст. 11 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» возможность приватизировать бесплатно занимаемое жилое помещение только один раз не была реализована при даче согласия на приватизацию жилья другими лицами. В случае возникновения спора по поводу правомерности договора передачи жилого помещения в собственность одного из его пользователей, этот дого­вор, а также свидетельство о праве собственности по требованию заинтересованных лиц могут быть признаны судом недействительными по основаниям, установленным гражданским законодательст­вом для признания сделки недействительной.

В число будущих собственников включаются несовершеннолет­ние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с нанимающими это помещение лицами. В приватизации также должны участвовать несовершеннолетние, проживающие отдельно от нанимающих помещение лиц, но не утратившие права пользования данным жилым помещением (ст. 7 Закона).

Несовершеннолетний ребенок, в случае раздельного прожива­ния его родителей, приобретает право на жилую площадь в квартире (доме) того родителя, с кем он постоянно живет.

Учитывая, что в соответствии со ст. 133 КоБС РСФСР[[4]](#footnote-4)1 опекун не вправе без предварительного разрешения органов опеки и попечи­тельства совершать сделки, выходящие за пределы бытовых, в част­ности отказ от принадлежащих подопечному прав, а попечитель давать согласие на совершение таких сделок, Пленум Верховного Суда разъяснил, что исключение участия несовершеннолетних в приватизации их родителями и усыновителями, а также их опекуна­ми и попечителями может быть осуществлено не иначе как с разре­шения указанных выше органов[[5]](#footnote-5)1.

Каждый гражданин имеет право **участвовать в приватизации жилья только один раз.** При этом несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его при­ватизации, сохраняют право однократной приватизации иного жилья, которое они будут занимать после достижения совершенно­летия (ст. 11 Закона).

**Право собственности** на жилье при его приватизации возникает с момента государственной регистрации договора передачи (ст. 7 Закона). При этом, если гражданин выразил волю на заключе­ние договора передачи, однако умер до регистрации прав собственности, он все же признается собственником жилья. В случае спора суду необходимо проверить, не было ли поданное заявление при жизни отозвано гражданином. Пленум Верховного Суда РФ разъяс­нил, что таких граждан, выразивших волю на приватизацию, следует признавать приобретшими право собственности на жилое помеще­ние и в удовлетворении требований наследников, претендующих на получение этого помещения, не может быть отказано лишь по моти­ву несоблюдения наследодателем порядка оформления прива­тизации[[6]](#footnote-6)2.

Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июня 1991 г. (с изменениями, внесенными Законом Российской Федерации от 23 декабря 1992 г.) указание на обязанности должностных лиц решить вопрос о приватизации жилья в двухмесячный срок со дня подачи заявления граж­данином относит к порядку оформления приватизации, а не к осно­ванию возникновения права собственности, поэтому несоблюдение срока не может быть препятствием для признания гражданина, изъявившего желание приватизировать занимаемое им жилое помеще­ние, собственником данного жилого помещения.

**Не может быть приватизировано жилье,** находящееся в аварий­ном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков. Коммунальные квартиры, а также служебные жилые помещения могут приватизироваться на основании решения, принимаемого ор­ганами власти субъектов Федерации. Отнесение жилья к данной категории осуществляется по специальному решению органов ис­полнительной власти, которое действует со дня его издания.

Договор передачи жилья со стороны собственника в домах государственного или муниципального жилищного фонда поручено за­ключать местной администрации, при этом нотариального удостоверения договора или уплаты государственной пошлины не требуется (ст. 7 Закона).

Расторжение договора передачи *(расприватизация)* Законом РФ «0 приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» не предусматривается.

Вместе с тем по общим правилам расторжения договоров (ст. 450-453 ГК РФ) требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторг­нуть договор либо неполучения ответа в срок.

Однако, как показывает практика, «расприватизация» - достаточно редкое явление. Причем основ­ная масса «расприватизаций» связана с тем, что при переезде граж­дан в полученное в связи с улучшением жилищных условий жилье, новая квартира приватизируется при условии расторжения догово­ра передачи в собственность ранее занимаемого жилья.

До недавнего времени объектом приватизации являлись объекты жилища, за исключением жилых помещений в коммунальных квартирах государственного и муниципального жилищного фонда. Конституционный суд Российской Федерации постановлением от 3 ноября 1998 года № 25-П[[7]](#footnote-7)1 признал ст.4 закона Российской Федерации “О приватизации жилищного фонда Российской Федерации” в части, ограничивающей приаватизацию жилых помещений в коммунальных квартирах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования, не соответствующей Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 – й (часть 1 – я и 2 – я), 46 – й (часть 1 – я и 2 – я) и 55 – й (часть 3 – я).

На основании данного постановления Конституционного суда Российской Федерации граждане, занимающие жилые помещения в коммунальных квартирах, имеют право на приватизацию данных помещений без ограничения.

Согласно вышеуказанного постановления Конституционного суда, в соответствии с Конституцией Российской Федерации, законом РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июня 1991 г. (в редакции закона РФ от 23.12.92 № 4199-1; федеральных законов от 11.08.94 г. № 26-ФЗ, от 28.03.98 г. № 50-Ф), Жилищным кодексом РСФСР, Гражданским кодексом РФ, а также другими действующими нормативными правовыми документами, регулирующими жилищные отношения в Российской Федерации администрация города Костромы разработала порядок приватизации и выдачи решений на продажу (обмен) жилых помещений коммунальных квартир государственного и муниципального жилищного фонда в городе Костроме [[8]](#endnote-1)1.

Настоящий порядок включает в себя:

1. Представление в управление жилищного фонда администрации города, предприятие, учреждение необходимых для оформления договора приватизации документов

2. Заполнение заявления на приватизацию жилых помещений в коммунальной квартире при явке и с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, сдает необходимые для проведения приватизации документы (п. 2.3.1 постановления г. Костромы от 28 января 1999 г. № 331, определяющего порядок приватизации и выдачи решений на рподажу (обмен) жилых помещений коммунальных квартир государственного и муниципального жилищного фонда в г. Костроме), а также производит оплату за оформление документов.

3. Подача документов (заявления, договора приватизации и справки БТИ на объект) на регистрацию в учреждение юстиции (Костромской областной регистрационный центр) с целью регистрации своего права собственности, а также внесения данных об этом жилом помещении в Единый госудаственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласно п. 2.1.7. упомянутого выше постановления, право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации прав на данное жилое помещение.

**2.1.2. Получение жилья по праву наследования.**

Получение жилья по праву наследования осуществляется в соответствии с правилами вступления в наследство.

По истечении шести месяцев со дня смерти наследодателя, если между наследниками нет разногласий по поводу их прав, нотариус, которому подано в этот срок заявление о принятии наследства или доказано фактическое вступление во владение наследственным иму­ществом, выдает наследнику документ — свидетельство о праве на наследство по завещанию или по закону (указанный срок по ува­жительным причинам может быть продлен на три месяца).

Основанием призвания к **наследству по завещанию** является ука­зание в завещании конкретных лиц, в собственность которых пере­ходит жилье. Главным критерием здесь является высказанная в за­вещании воля умершего передать имущество одному или нескольким лицам, как входящим, так и не входящим в круг наследников по закону, а также государству, конкретной государственной организа­ции, кооперативу, общественной организации или церкви (ст. 534 ГК РСФСР)[[9]](#footnote-8)1. Не следует забывать, что при наследовании по завещанию закон предусматривает **обязательную долю в наследстве,** которую, несмотря на завещание, вправе получить несовершенно­летние или нетрудоспособные дети наследодателя (в том числе усы­новленные), а также нетрудоспособные супруг, родители (усынови­тели) и иждивенцы умершего. Обязательная доля составляет не менее двух третей наследственного имущества, которое указанным лицам причиталось бы по закону (в соответствии со ст. 535 ГК РФ в эту долю включается стоимость предметов обычной домашней обста­новки и обихода). При наследовании по закону указанные предметы остаются за совместно проживавшими с умершим (не менее одного года до его смерти) лицами и не включаются в наследуемое другими лицами имущество покойного.

Основанием призвания к **наследству по закону** (ст. 532 ГК РСФСР) является родство наследников, брак, усыновление, а также нетрудоспособность лица, находившегося на иждивении наследода­теля не менее года до его смерти.

Наследниками **первой очереди** являются дети (в том числе усы­новленные), супруг и родители (усыновители) умершего, а также ребенок умершего, родившийся после его смерти. При отсутствии наследников первой очереди или отказа их всех от принятия наслед­ства наследниками по закону становятся родные братья и сестры умершего, его дед и бабка как со стороны отца, так и со стороны матери, т.е. **наследники второй очереди.** Нетрудоспособные лица, находившиеся на иждивении умершего не менее года до его смерти, включаются в число наследников той очереди, которая призывается к наследованию. Внуки и правнуки наследодателя призываются к наследованию по закону только в том случае, если на день смерти наследодателя уже нет в живых того из родителей, который являлся бы наследником (право представления). Они наследуют долю умер­шего родителя.

Необходимо отметить, что завещатель вправе возложить на на­следника по завещанию исполнение какого-либо обязательства (на­пример, предоставление права пользования жильем) в пользу одно­го или нескольких лиц, которые вправе требовать его исполнения **(завещательный отказ)** (ст. 538 ГК РСФСР). Кроме того, если на­следник, призванный к наследству по закону или по завещанию, умер после открытия наследства, не успев его принять в установлен­ный срок, то право на принятие причитающейся ему доли наследст­ва переходит к его наследникам **(наследственная трансмиссия)** (ст. 548 ГК РСФСР).

Наследование жилья, находящегося в совместной собственности граждан.

Учитывая, что многие граждане приватизировали свои квартиры в общую совместную, без выделения долей, собственность, то при смерти одного из сособственников возникают определенные трудности с определением размера и стоимости наследуемой доли квар­тиры.

При общей совместной собственности доли собственников не установлены, но могут быть определены в любое время. Предполагается, что доли равны, если иное не оговорено законом или догово­ром. В случае смерти одного из сособственников квартиры, прива­тизированной в общую совместную собственность, происходит на­следование не конкретной части имущества, а права в общей совместной собственности на квартиру. Однако поскольку в этом слу­чае наследник может стать сособственником лишь неопределенной части, необходимо установить долю умершего в общем имуществе. В настоящее время, учитывая, что еще не сформировалась норма­тивная и судебная практика разрешения такого рода вопросов, при­меняется следующий порядок определения наследственной доли на жилое помещение.

Независимо от того, является ли приватизированная квартира долевой или совместной собственностью, наследство после смерти сособственника открывается, т.е. заводится наследственное дело.

В случае отсутствия спора доли устанавливаются по соглашению об определении долей всех сособственников и наследников умерше­го в праве общей собственности на квартиру. Соглашение удостоверяется государственным нотариусом (как правило, по месту откры­тия наследства, т.е. в месте расположения недвижимого имущества или последнего места жительства умершего) по истечении шести месяцев со дня открытия наследства, т.е. после полного выявления нотариусом круга лиц, призванных к наследованию, при представлении правоустанавливающих документов на квартиру. Такое соглашение может быть удостоверено и нотариусом, занимающимся частной практикой, при наличии справки из государственной нотариальной конторы о круге наследников, принявших наследство. Соглашение удостоверяется не менее чем в трех экземплярах, один из кото­рых остается в делах нотариальной конторы (в наряде сделок), а два выдаются участникам соглашения. Вслед за этим соглашение подлежит регистрации в органах государственной регистрации прав соб­ственности на недвижимое имущество. В обязательном порядке на договоре передачи или ином правоустанавливающем документе на квартиру, а также на свидетельстве о праве собственности на жили­це нотариус должен сделать отметку об удостоверении соглашения и оставить копии правоустанавливающих документов в делах. Подлежит обязательному определению количество удостоверяемых экземпляров.

Когда переживший наследник или сособственник является несовершеннолетним (до 14 лет) или недееспособным, то за него действуют его представители (родители, усыновители или опекуны). Несовершеннолетние от 14 до 18 лет, если они не признаются полностью дееспособными, могут действовать при согласии (участии) попечителя. При наличии среди сособственников квартиры несовершеннолетних для удостоверения соглашения об определении долей (в этой квартире в соответствии с п. 2 ст. 37 ГК РФ) требуется разрешение органов опеки и попечительства. Если несовершеннолетний — наследник (а не сособственник), такого разрешения не требуется.

В случаях, когда переживший сособственник является единственным наследником (или все другие наследники отказались от на­следства в его пользу), применяется несколько иной порядок офор­мления наследства: соглашение об определении долей не заключа­ется. Свидетельство о праве на наследство выдается на основании заявления о принятии наследства с отметкой о согласии считать доли в общей собственности с умершим равными (п. 2 ст. 254 ГК РФ).

Если переживший сособственник является супругом умершего и квартира приобретена супругами во время брака за счет общих средств, 1/2 доля квартиры умершего супруга (сособственника) оп­ределяется в порядке ст. 75 Основ законодательства РФ о нотариате[[10]](#footnote-9)1 путем оформления свидетельства о праве собственности, т.е. по письменному заявлению наследников, принявших наследство, и с согласия пережившего супруга.

В случае возникновения спора между наследниками умершего сособственника и остальными сособственниками доля умершего сособственника определяется судом. При получении свидетельства о праве на наследство по закону или по завещанию наследники должны уплатить нотариальную пошлину и налог на имущество, переходящее в порядке наследова­ния (от уплаты на­лога освобождаются наследники, совместно проживавшие с наследодателем), а также произвести государственную регистрацию перехода права собственности. Только после этих действий они становятся полноправными собственниками жилья.

**2.1.3. Приобретение жилья в результате получения в дар.**

Получение жилья в дар осуществляется на основании договора дарения, по которому одна сторона — даритель, безвозмездно пере­дает или обязуется передать другой стороне — одариваемому вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от обязанности перед собой или третьим лицом. Дарение не допускает встречной передачи вещи или права (ст. 572 ГК РФ). Даритель обязательно должен быть собственником жилья или его доли.

Договором дарения признается и обещание дарения, если оно сделано в надлежащей форме (п. 2 ст. 572 и ст. 574 ГК РФ).

Ранее действовавшее законодательство не предусматривало **расторжение договора дарения и возврата подаренного имущества.** Те­перь, имея в виду возможность преступления со стороны одариваемого, которое выражается в умышленных действиях против жизни или здоровья дарителя или членов его семьи, закон предусматривает такое основание для отмены дарения по иску дарителя, а в случае его смерти от преступных действий одариваемого — по иску его наследников (ст. 578 ГК РФ). Одновременно даритель может отме­нить дарение и в случае, если он переживет одариваемого (при специальной оговорке об этом в договоре дарения).

Гражданский кодекс ввел в обиход и разновидность договора дарения — **пожертвование** (ст. 582 ГК РФ). При пожертвовании осуществляется дарение жилья для использования его в общеполез­ных целях. При этом, если одариваемый является физическим лицом, то назначение использования жилья должно быть обязательно ука­зано в договоре, в то время как при пожертвовании в адрес юриди­ческих лиц такое указание не обязательно, так как оно исчерпываю­ще определено в законе.

Использование пожертвованного жилья не в соответствии с указанным жертвователем назначением или изменение этого назначения, без согласия жертвователя, дает право жертвователю, его наследникам или иному правопреемнику требовать отмены пожертвования (п. 5 ст. 582 ГК).

**2.1.4. Приобретение жилья в результате истечения срока приобретательной давности.**

По истечении срока **приобретательной давности** лицо — граж­данин или юридическое лицо, не являющееся собственником иму­щества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество (ст. 234 ГК РФ). Следует уточнить, что законный владелец мог получить жилое помещение во владение любыми законными путями, за исключени­ем передачи ему жилого помещения во владение на основе установ­ления договорных отношений (аренды, найма, хранения и т.п.). Те­чение срока приобретательной давности в отношении находящегося во владении лица недвижимого имущества, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со ст. 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответ­ствующим требованиям. Признание за лицом права собственности на жилое помещение по истечении срока приобретательной давнос­ти осуществляется в судебном порядке с последующей государст­венной регистрацией этого права. Право собственности при этом возникает не с момента вынесения судом решения, а с момента государственной регистрации этого права. В момент регистрации права нового собственника прежний собственник утрачивает право собственности на жилое помещение.

Правилам ст. 234 ГК о приобретательной давности придана обратная сила. Это означает, что в сроки приобретательной давности, предусмотренные ст. 234 ГК. Засчитывается не только время добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом с 1 января 1995 года, но и время такого владения, прошедшее до этого момента. Белее того: лицо, фактически владеющее имуществом в течение указанных в ст. 234 ГК сроков до 1 января 1999 года, может ставить вопрос о признании за ним права собственности.

**2.2. Возмездное приобретение жилья.**

**Возмездное** приобретение жилья в собственность, т.е. за плату, осуществляется путем:

1) покупки по договору купли-продажи;

2) выплаты полной суммы пая в ЖСК, ЖК;

3) инвестирования в строительство жилья;

4) мены (с применением правил о купле-продаже);

5) ренты постоянной или пожизненной, в том числе на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением;

6) использования государственных субсидий на строительство или приобретение жилья;

7) выкупа освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире;

8) выкупанежилых чердачных помещений (и обустройство в них жилых помещений);

9) покупки жилья с публичных торгов и на аукционе.

**2.2.1. Приобретение жилья по договору купли-продажи.**

Наиболее массовым основанием приобретения жилья на возмездной основе является заключениедоговора купли-продажи. В соответствии со ст. 454 ГК РФ «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)». В пункте 1 ст. 549 ГК РФ не сказано об обязанности поку­пателя оплатить цену недвижимого имущества (жилья). Представ­ляется, что формула купли-продажи недвижимости здесь не полна, однако это восполняется правилами ст. 454 ГК РФ.

Новым и отличительным от договоров купли-продажи других вещей является **порядок исполнения договора купли-продажи жилья.** Передача проданного жилья продавцом и принятие его по­купателем должны быть оформлены **актом передачи** или иным до­кументом, подписанным обеими сторонами. Уклонением одной из сторон от подписания документа о передаче считаются: отказ продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупате­ля — от обязанности принять имущество, что является ненадлежа­щим исполнением договора (ст. 556 ГК РФ). Таким образом, до подписания продавцом и покупателем передаточного акта договор купли-продажи недвижимости не считается исполненным, а сдел­ка — завершенной. Если иное не предусмотрено договором, прода­вец обязан одновременно с передачей жилья передать покупателю его принадлежности, а также относящиеся к жилью документы (ст. 456 ГК РФ).

Существенным условием договора продажи жилья, в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим помещением после его приобретения покупате­лем, является **перечень лиц с указанием их прав на пользование этим жильем** (ст. 558 ГК РФ). Включение данного условия в договор, под страхом его недействительности, необходимо для того, чтобы покупатель знал о лицах, которые имеют право пользования покупаемым жилым помещением. Покупателю также необходимо знать, что лица, имеющие право пользования данным жилым помещением, не теряют этого права с переходом к нему права собственности (п. 2 ст. 292 ГК). Это означает, что новому собственнику, купившему жилое помещение, возможно, придется проживать в нем совместно с указанными лицами.

Учреждения юстиции по регистрации прав, для того чтобы обезопасить покупателя от подобных ситуаций, берут на себя следующую инициативу: в договор отчуждения включается условие об обязательстве лиц, имеющих право пользования продаваемым жилым помещением, сняться с регистрационного учета (выписаться) в течение определенного срока после подписания договора либо после государственной регистрации. Далее данные лица подписывают договор, или предоставляют расписку с вышеуказанным обязательством. Однако, как показывает практика, этого не достаточно. Даже имея на руках обязательство лица, имеющего право пользования данным жилым помещением после его продажи, сняться с регистрационного учета, новый собственник не сможет снять этих лиц с регистрационного учета по этому обязательству, а суд не вынесет решение о снятии лиц с регистрационного учета, не являющихся стороной по договору. Единственный здесь выход – произвести оплату только после того, как вышеуказанные лица снимутся с регистрационного учета.

**К договору купли-продажи жилья применяются** **обязательные условия**: письменная форма, указание имени и регистрации по месту жительства (расположения) сторон, описание предмета договора, цена договора (предмет и цена - существенные условия договора (ст. 554 и 555 ГК соответственно), т.е. такие условия, без соблюдения которых договор считается незаключенным с применением последствий, предусмотренных п.п. 1 и 2 ст. 167 ГК), права третьих лиц, сроки и порядок передачи иму­щества, подписание акта передачи, государственная регистрация сделки и нового собственника. В случае уклонения одной из сторон от государственной регистрации перехода права собственности дру­гая сторона имеет право обратиться в суд с требованием государст­венной регистрации и возмещения убытков, вызванных задержкой регистрации, так как право собственности у него возникает не в момент заключения договора, а в момент государственной регистра­ции его права.

Важным является отражение в договоре купли-продажи порядка и сроков оплаты покупателем стоимости покупаемого жилья. Порядок оплаты важен тем, что до тех пор, пока не будет произведена оплата по договору, жилое помещение будет находиться в залоге у продавца (п. 5 ст. 488 ГК – залог в силу закона). Соответственно, органы по государственной регистрации зарегистрируют ограничение на отчуждение данного жилого помещения новым собственником. Это значит, что новый собственник не сможет совершить с ним сделки до полной оплаты по договору.

Что касается описания предмета сделки — конкретной квартиры или комнаты, доли и т.п., то законодательство не расшифровывает, какие параметры должны включаться в договор купли-продажи, как впрочем, и в любой договор отчуждения недвижимости.

В случае отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, необходимо согласие органов опеки и попечительства на сделку. При обращении лиц, желающих произвести отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, орган опеки и попечительства принимает во внимание, будут ли в дальнейшем соблюдены интересы несовершеннолетних, т.е. не останутся ли они без жилья.

В случае, если орган по регистрации прав на недвижимое имущество зарегистрирует такую сделку, то такая сделка – ничтожна (ст. 168 ГК) и к ней применяются правила ст.167 ГК.

Если несовершеннолетний в возрасте *до четырнадцати лет* является собственником отчуждаемого жилого помещения, то за него действуют его родители усыновители или опекуны (ст. 28 ГК РФ). При этом они не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки по отчуждению имущества несовершеннолетнего (ст. 37 ГК РФ).

Если несовершеннолетний в возрасте *от четырнадцати д*о *восемнадцати лет* является собственником отчуждаемого жилого помещения, то он действует сам с согласия родителей, усыновителей или попечителей. В этом случае согласию попечителя должно предшествовать согласие органа опеки и попечительства.

В практике органов, ответственных за технический учет жилых помещений – БТИ случается, что за долгие годы использования жилья его прежние хозяева могли без получения официальных разрешений значительно реконструировать его: снести стенные шкафы, уничто­жить или перенести перегородки между помещениями, изменить функциональное предназначение помещений, установить дополни­тельное сантехническое оборудование и т.п. Созданные жилищные инспекции призваны следить не только за тем, чтобы жилье исполь­зовалось для проживания граждан, но и за тем, чтобы все перестрой­ки и перепланировки осуществлялись только с разрешения компе­тентных органов. Кодекс об административных правонарушениях[[11]](#footnote-10)1 предусматривает (ст. 142) ответственность за **самовольное переобо­рудование и перепланировку жилых домов и жилых помещений,** порчу жилых домов и жилых помещений, их оборудования. При этом на собственника могут быть наложены не только штрафные санкции, но и обязанность за свой счет восстановить прежние пара­метры жилья. Отсюда следует, что если параметры квартиры хотя бы в виде экспликации были зафиксированы в документах сделки с жильем, а административными органами выявлена его переплани­ровка, то новый собственник, не знавший об этом, вправе потребо­вать от старого собственника возмещения ему имущественного и неимущественного вреда. Поку­патель вправе в течение двух лет с момента передачи жилья или в течение срока, установленного законом или договором, потребовать от продавца: 1) соразмерного уменьшения покупной цены; 2) без­возмездного устранения недостатков жилья в разумный срок; 3) воз­мещения своих расходов на устранение недостатков жилья.

В случае если обнаружились неустранимые недостатки в жилье или недостатки, которые не могут быть устранены без соразмерных расходов или затрат времени, покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплачен­ной за жилье денежной суммы (ст. 475 ГК РФ). При этом продавец отвечает за недостатки жилья, если покупатель докажет, что недо­статки возникли до передачи ему жилья (ст. 476 ГК РФ).

В дополнение к вышесказанному следует отметить, что порядок использования жилья определен «Правилами пользования жилыми помещениями, содержанием дома и придомовой территории в РСФСР», утвержденными постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415[[12]](#footnote-11)1, с изменениями и дополнения­ми, внесенными постановлением Совета Министров — Правитель­ства РФ от 23 июля 1993 г. № 726[[13]](#endnote-2)2. Эти Правила прямо отнесены к гражданам, занимающим жилье на условиях найма. Права и обязан­ности граждан, использующих жилье в качестве собственников, не определены. Вместе с тем вышеназванный порядок на практике распространяется и на них. Напомним, что указанные Правила ого­варивают: «Переустройство и перепланировка жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий могут произво­диться только в целях повышения благоустройства квартиры и до­пускаются лишь с согласия совершеннолетних членов семьи нани­мателя, наймодателя и с разрешения исполнительного комитета Со­вета народных депутатов, а перестановка либо установка дополни­тельного санитарно-технического и иного оборудования — с согла­сия совершеннолетних членов семьи нанимателя и с разрешения наймодателя. Наниматель, допустивший самовольное переустройст­во и перепланировку жилого и подсобных помещений, переобору­дование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополни­тельного санитарно-технического и иного оборудования, обязан за свой счет привести помещение в прежнее состояние».

Крайней санкцией за нарушение собственником жилья указан­ных правил может быть применение к нему меры, предусмотренной ч. 2 ст. 293 ГК РФ (о продаже по судебному решению жилого поме­щения с публичных торгов).

**2.2.2. Приобретение права собственности на жилье в ЖК и ЖСК.**

Возникновение права собственности на жилье в ЖК и ЖСКпроисходит в следующем порядке:

Член жилищного, жилищно-строительного кооператива или дру­гие лица, имеющие право на паенакопления, при полной уплате ими паевого взноса за квартиру или иное помещение, передаваемое этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указан­ное имущество (п. 4 ст. 218 ГК РФ). Время перехода права собствен­ности на жилье в ЖК, ЖСК в этом случае определено моментом внесения полной суммы паенакопления. Вместе с тем по общему правилу момент возникновения права собственности на вновь созда­ваемое здание возникает с момента его государственной регистра­ции (ст. 219 ГК РФ). До этого момента создателю здания, т.е. коопе­ративу, принадлежит право собственности на использованные для его создания средства. После государственной регистрации здания его собственником становится кооператив. В момент полной выпла­ты кооперативу его членом пая право собственности на квартиру переходит от кооператива к его члену.

В дальнейшем член кооператива регистрирует свое право собственности на жилое помещение в учреждении юстиции по регистрации прав. Для того, чтобы зарегистрировать свое право, надо получить справку о полной выплате паевого взноса за жилое помещение, подписываемую председателем и бухгалтером кооператива, после чего обратиться в БТИ, где выдается справка, описывающая данное жилое помещение. Данные справки представляются в органы по государственной регистрации для регистрации права собственности на указанное жилое помещение.

В практике органов, осуществляющих государственную регистрацию права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним, нередко встречаются случаи, когда члены ЖК и ЖСК, помимо справки, подтверждающей полную выплату паевого взноса за квартиру, предоставляют договор приватизации данной квартиры. То, что квартира ЖК, ЖСК нуждается в приватизации – довольно широко распространенное заблуждение. Приватизируются (передаются в собственность граждан) только квартиры государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе ведомственная и служебная жилплощадь (ст.1 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»). Как указывалось выше, член ЖК, ЖСК, полностью внесший паевый взнос за квартиру, приобретает право собственности на это имущество.

* + 1. **Приобретение жилья в результате инвестирования в строительство жилья.**

Инвестирование в строительство жилья является новым видом приобретения жилья в собственность и осуществляется на основании Закона РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» от 26 июня 1991 г[[14]](#footnote-12)1. Инвестирование в строительство жилья может осуществляться как гражданами, так и юридическими лицами, в том числе и иностранными. **Инвестициями** могут быть денежные средст­ва, целевые банковские вклады, паи, акции и другие ценные бумаги, а также машины, оборудование и другие материальные и нематери­альные ценности, вкладываемые в целях получения «дохода и дру­гого положительного социального эффекта» (ст. 1 Закона). В каче­стве инвестиций возможно использование не только собственных, но и заемных средств. Исходя из того, что инвестор вправе владеть, пользоваться и распоряжаться объектами и результатами инвести­ций (ст. 5 Закона), инвестиции *остаются собственностью инвесто­ра* независимо от этапов строительства. Именно это положение и отличает договор инвестирования от всех иных видов договоров. Вместе с тем Гражданский кодекс не ввел в действие понятие и правила договора инвестирования, что приводит к значительному юридическому разночтению взаимоотношений при строительстве и приобретении жилья с использованием инвестиций.

В Законе используются следующие общие понятия инвестиционной деятельности в области строительства и приобре­тения жилья:

**Инвестор** — тот, кто вкладывает денежные, материальные сред­ства и нематериальные права, определяет порядок их использования.

**Заказчик** — тот, кого инвестор уполномочил осуществлять реа­лизацию вложений. На период действия договора заказчик наделя­ется правами владения, пользования и распоряжения инвестициями в пределах полномочий, установленных инвестором. Исходя из этих полномочий уже заказчик, используя регламентируемые Гражданским кодексом РФ договоры подряда (строительного, на выполнение проектных и изыскательских работ и др.), осуществляет все хозяйственные и организационные мероприятия для возведения жилья. Заказчик получает вознаграждение за выполняемые работы и услуги. При этом заказчик имеет возможность получить в собст­венность часть жилья в счет оплаты производимых работ и услуг.

**Застройщик** — физическое или юридическое лицо, которое организует строительство, реконструкцию и ремонт жилых домов, в том числе для собственного проживания, либо предоставления внаем, аренду, либо для продажи (ст. 1 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»).

**Дольщик** — юридическое лицо, имеющее, как правило, права аренды на земельный участок, на котором будет возводиться жилье, а также права проектанта и застройщика. Если дольщик не инвести­рует, т.е. не вносит материальных средств, а только предоставляет под строительство отведенный ему участок, отчисляемое ему по договору о долевом участии в строительстве муниципальным орга­ном жилье остается за дольщиком и может заселяться по ордерам гражданами — сотрудниками дольщика, являющимися очередника­ми на получение жилья. В дальнейшем эти граждане вправе прива­тизировать предоставленное им жилое помещение.

Все четыре функции по договору инвестирования могут в различ­ной комбинации принадлежать одному или разным лицам.

Исходя из этого гражданам, намеревающимся вложить свои де­нежные средства в строительство жилья (инвестировать строитель­ство), необходимо по документам убедиться, кем же является лицо, которому они вверяют свои средства: инвестором, заказчиком, за­стройщиком или дольщиком. Кроме того, немаловажен и вопрос о том, станет ли гражданин сам инвестором или его денежные средст­ва будут только «привлеченными средствами» для основного инвес­тора. В последнем случае гражданин будет выступать не собственно инвестором, который не теряет прав собственности на свои инвестиции, а кредитором инвестора.

Право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество возникает не в момент его изготовления или создания, а только после государственной регистрации в установленном законом порядке (ст. 219 ГК).

На практике инвестирование в строительство жилья осуществляется посредством заключения договора долевого участия на строительство жилья между инвестором и заказчиком, либо застройщиком, если заказчик отсутствует.

После того, как законченный строительством объект сдан в эксплуатацию, застройщик (заказчик) осуществляет передачу жилья дольщику договором передачи жилья в собственность, а также предоставляет в органы по государственной регистрации недвижимости установленную документацию на весь объект недвижимости (жилой дом). Дольщик, в свою очередь предоставляет в органы по государственной регистрации договор долевого участия, договоры уступки прав, если право дольщика на жилье возникло по договору уступки права требования, а также договор передачи жилья в собственность.

**2.2.4. Приобретение жилья по договору мены.**

**По договору мены** (ст. 567 ГК РФ) каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны одно жилье в обмен на другое. К договору мены применяются правила купли-продажи, при этом каждая сторона признается продавцом жилья, которое она обязуется передать, и покупателем жилья, которое она обязуется принять в обмен. Если договором мены не оговорено иное, то цена обмениваемого жилья предполагается равной (п. 1 ст. 568 ГК).

В случае, когда в соответствии с договором мены, обмениваемые жилые помещения признаются неравноценными, сторона, обязанная передать жилое помещение, цена которого ниже цены жилого помещения, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать жилое помещение, если иной порядок не предусмотрен договором.

Этот пункт ст. 568 ГК имеет большое значение в тех случаях, когда по договору мены один из супругов обменивает с доплатой принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение, являющееся его личной собственностью. В случае, когда доплата производится деньгами, которые являются имуществом, нажитым супругами во время брака (согласно п. 2 ст. 34 Семейного кодекса, доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, признаются имуществом, нажитым во время брака), то в этом случае жилое помещение, полученное супругом в результате произведенного обмена, становится общей совместной собственностью супругов.

Необходимо особо отметить, что право преимущественной по­купки (п. 5 ст. 250 ГК РФ) действует также и при отчуждении доли жилья по договору мены. Видимо правильнее было бы назвать это право не правом преимущественной покупки, а правом преимущественной мены или преимущественного приобретения. Возможно, законодатель имеет ввиду случай, когда сособственник может предложить отчуждателю доли для мены жилое помещение подобного рода.

Изложенное выше относится к ситуации, когда жилые помещения на­ходятся у обменивающихся сторон на правах собственности. Вместе с тем на практике возникает необходимость обменять жилье, которое находится в собственности, на другое, занимаемое гражданами на условиях найма (например, муниципальное жилье). Ранее такие операции осуществлялись либо путем «расприватизации» через суд жилья и последующего обмена жильем, либо путем оформления сделки купли-продажи жилья и последующего заключения договора найма. В настоящее время обмен таких жилых помещений осущест­вляется на основании ст. 20 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», в соответствии с которой наниматель имеет право с согласия собственника жилищного фонда передать права и обязанности по договору найма этого помещения собственнику жилья из частного жилого фонда взамен приобретения права собст­венности на жилое помещение.

В г. Костроме порядок обмена жилых помещений производится в соответствии с положением «О порядке обмена жилых помещений в городе Костроме», утвержденном решением Думы г. Костромы 28 января 1999 г.

Данное положение разработано на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона Российской Федерации «ОБ основах жилищной политики», Жилищного кодекса РСФСР, «Инструкции о порядке обмена жилых помещений», других нормативных правовых актов Российской Федерации, костромской области и органов местного самоуправления г. Костромы и устанавливает правила обмена жилых помещений в г. Костроме, занимаемых **нанимателями и собственниками[[15]](#footnote-13)1**.

Как мена, так и обмен жилых помещений могут быть признаны недействительными по основаниям, предусмотренным Граждан­ским кодексом для недействительности сделок. Отношения собст­венности, основанные на недействительной сделке обмена жилыми помещениями, также являются недействительными.

**2.2.5. Приобретение жилья по договору ренты.**

Новым видом договора, по которому происходит отчуждение права собственности, является договор ренты, по которому одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность жилье, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное жилье периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставлять средства на его содержание в иной форме (ст. 583 ГК РФ). Возмож­ны выплаты как постоянной (бессрочной), так и пожизненной ренты, в том числе пожизненного содержания гражданина с ижди­вением.

В отличие от всех иных договоров отчуждения недвижимости только в отношении договора ренты новым Гражданским кодексом предусмотрено обязательное нотариальное удостоверение (ст. 584 ГК РФ).

Своеобразие договора ренты заключается в том, что он как бы состоит из двух договоров: по «первому» осуществляется передача права собственности на жилье, которая может быть как возмездной (в форме купли-продажи), так и безвозмездной (в форме дарения) (ст. 585 ГК РФ).

«Вторым» договором собственно и является договор ренты, т.е. постоянной или пожизненной выплаты денежных средств тому, кто передает жилье. Именно исходя из этой, «второй» части договора, оформленные таким образом правоотношения и являются возмездными.

Ранее действовавший Гражданский кодекс РСФСР в ст. 253 пред­усматривал своеобразный аналог ренты в виде **договора купли-про­дажи жилья с условием пожизненного содержания продавца.** Этой статьей устанавливались значительные ограничения заключения та­кого договора:

1) «получателем ренты» мог быть только «нетрудоспособный по возрасту или по состоянию здоровья». В настоящее время — граж­данин любого возраста и состояния здоровья;

сделка оформлялась только в виде договора купли-продажи. В настоящее время допустимо и дарение;

3) выплата содержания осуществлялась «в уплату покупной цены» и предполагалось, что сумма затрат покупателя не может быть более стоимости жилья. В настоящее время — покупная цена — сама по себе, а рента как «вторая» часть договора — сама по себе;

4) ранее допускалось обеспечение «ренты» только в натуре. В настоящее время может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в те­чение жизни гражданина периодических платежей в деньгах (ст. 603 ГК РФ);

5) утратившие силу нормы прежнего Гражданского кодекса РСФСР разрешали отчуждение жилья покупателем только после смерти продавца. В настоящее время (ст. 604 ГК РФ) плательщик ренты вправе и до смерти получателя ренты отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять переданное ему жилье, но только с согласия получателя ренты. Здесь следует также доба­вить, что в случае если плательщик ренты передает обремененное рентой жилье в собственность другого лица, то он несет субсидиарную с последним ответственность, если Кодексом или иным законом, или договором не установлена ответственность солидар­ная (ст. 586 ГК РФ);

6) ранее «получателем ренты» мог быть только сам продавец. В настоящее время договор ренты может быть заключен как в пользу нескольких лиц (собственников), так и в пользу третьего лица (ст. 596 ГК РФ);

7) если ранее риск случайной гибели жилья нес покупатель, то в настоящее время, если жилище было передано возмездно под вы­плату постоянной ренты, то плательщик при случайной гибели жилья вправе требовать соответственного прекращения обязатель­ства по выплате ренты либо изменения ее условий. Если жилье передается бесплатно, то риск случайной гибели несет плательщик ренты (ст. 595 ГК РФ);

8) новацией является предоставление получателю ренты права залога на переданное жилье в обеспечение обязательств плательщи­ка (ст. 587 ГК РФ);

9) никак не оговоренные ранее просрочки в выплате ренты в настоящее время компенсируются процентами (ст. 588 ГК РФ), раз­мер которых определяется учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства в месте нахождения плательщика ренты (ст. 395 ГК РФ);

10) ранее действовавшее законодательство допускало только по­жизненную «ренту». В настоящее время возможна не только пожиз­ненная рента (ст. 596—600 ГК РФ), но и постоянная рента, получа­телями которой могут быть граждане, а также некоммерческие ор­ганизации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности (ч. 1 ст. 589 ГК РФ). Права получателя постоянной ренты могут передаваться по наследству, переуступаться, а также переходить в порядке правопреемства. Особо следует отметить, что размер денежного выражения постоянной ренты может индексиро­ваться, т.е. увеличиваться пропорционально увеличению установ­ленного законом минимального размера оплаты труда (ст. 590 ГК РФ). Постоянная рента выплачивается, как правило, по окончании каждого календарного квартала, а пожизненная — по окончании месяца;

11) ранее действовавшее законодательство не предусматривало ни с чьей стороны опережающее прекращение выплаты ренты. В настоящее время за плательщиком постоянной ренты сохраняется право отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа, однако если договором не предусматривается запрет на это — до смерти получателя ренты либо в течение иного срока, не превыша­ющего 30 лет (ст. 592 ГК РФ). Получатель ренты вправе потребовать выкупа ренты плательщиком, если последний просрочил ее выплату более чем на год или признан неплатежеспособным, нарушил свои обязательства по обеспечению залога под выплату ренты и т.п. Выкуп ренты за жилье, переданное за плату, осуществляется по цене, определенной договором ренты или по цене, соответствующей годовой сумме ренты. При выкупе ренты за жилье, переданное под выплату ренты безвозмездно, в цену выкупа включается наряду с годовой суммой ренты также стоимость жилья (ст. 594 ГК РФ);

12) размер **пожизненной ренты** должен быть указан в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в период его жизни (ст. 597 ГК РФ), и в пересчете на месяц не может быть менее одного минимального размера оплаты труда. Кроме того, она подлежит индексированию и выплачивается по окончании каждого календарного месяца. Пожизненная рента также может быть прекращена путем ее выкупа по аналогичным с постоянной рентой основаниям, либо договор расторгается и возме­щаются убытки. Если жилье передавалось бесплатно, то при суще­ственном нарушении договора плательщиком получатель вправе по­требовать возврата жилья с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты (ст. 599 ГК РФ). При случайной гибели либо поврежде­нии жилья, переданного под выплату пожизненной ренты, платель­щик не освобождается от выплаты ренты (ст. 600 ГК РФ).

13) при **пожизненном содержании с иждивением** (третий вид ренты наряду с постоянной и пожизненной) в качестве ренты полу­чателю обеспечивается удовлетворение в жилье, питании, одежде и уходе. Этот вид ренты может предусматривать оплату плательщи­ком ритуальных услуг. Существенным условием этого вида договора ренты является отражение в его тексте стоимости общего объема содержания, при котором месячное содержание не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда (ст. 602 ГК РФ). Содержание возможно реализовывать как в натуральной, так и в денежной форме. Обязательство содержания прекращается смер­тью получателя ренты. Кроме того, при существенном нарушении содержателем своих обязанностей получатель вправе потребовать возврата жилья либо выплаты ему выкупной цены по правилам выкупа постоянной ренты (ст. 605 ГК РФ). В этом случае платель­щик ренты не вправе требовать компенсации понесенных расходов на содержание[[16]](#footnote-14)1.

**2.2.6.** **Приобретение жилья с использованием государственных суб­сидий и кредита.**

Приобретение жилья с использованием **государственных суб­сидий и кредита** является также новым порядком приобретения жилья гражданами. Правовыми основаниями для этого являются положения Закона РФ «Об основах федеральной жилищной поли­тики» о том, что «гражданам, не обеспеченным жильем по установ­ленным нормативам, государство оказывает помощь... используя систему компенсаций (субсидий) и льгот по оплате строительства, содержания и ремонта жилья» (ст. 2 Закона). Законом также опре­делено, что «компенсации (субсидии) — это средства, предоставляе­мые гражданам в качестве помощи для оплаты жилья и коммуналь­ных услуг, строительства жилья или его покупки» (ст. 1 Закона).

Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. №2281 установлено, что гражданам субсидии предоставляются **безвозмездно.**

Постановлением Правительства РФ от 3 августа 1996 г. № 937 было утверждено «Положение о предоставлении гражданам РФ, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных суб­сидий на строительство или приобретение жилья», которое регла­ментирует весь порядок взаимоотношений граждан и государствен­ных органов, сводящийся к следующему.

1. Субсидии предоставляются гражданам (по их желанию), состо­ящим на учете по улучшению жилищных условий в муниципальных органах (с учетом их очередности) либо пользующимся в соответст­вии с законодательством правами на льготное финансирование строительства жилья (п. 2 Положения).

2. Субсидии предоставляются гражданам, если уровень их месяч­ного дохода в расчете на одного члена семьи не превышает предела, установленного органом, за счет которого предоставляются субси­дии (п. 4 Положения).

3. Субсидии предоставляются для строительства или приобрете­ния как односемейных домов, так и квартир в многоквартирных домах (п. 9 Положения).

4. Денежные суммы в размере субсидий не выдаются гражданам на руки, а предоставляются в форме платежей, перечисляемых через банки: при строительстве жилья, как правило, его застройщику, а при приобретении жилья — его продавцу (п. 10 Положения).

5. Субсидии предоставляются гражданам независимо от того, является ли занимаемое ими жилье муниципальным или их собст­венностью. При этом, если владельцы приватизированных квартир и частных домов получили субсидию и улучшили свои жилищные условия, а затем продали ранее занимаемое жилье, то они обязаны вернуть органу, предоставившему субсидию, 50% суммы, получен­ной от этой продажи. При этом возвращаемая сумма не должна превышать размера субсидии (п. 11 Положения).

Гражданам, принятым на учет для предоставления квартир в ЖСК, безвозмездные субсидии не предоставляются, так как госу­дарство оплачивает до 50% стоимости строительства домов ЖСК.

6. Размер предоставляемой субсидии может составлять от 5 до 70% средней стоимости строительства или приобретения дома или квартиры в данном регионе. Размер субсидии также определяется в зависимости от величины дохода за последние 6 месяцев в расчете на одного члена семьи или нескольких семей, проживающих в квар­тире или в доме гражданина, получающего субсидию, и времени постановки на учет по улучшению жилищных условий[[17]](#footnote-15)1. При этом размер приобретаемого с использованием субсидий жилья не может превышать социальной нормы площади жилья для семьи (п. 12 По­ложения).

7. Социальная норма общей площади жилья устанавливается ор­ганами государственной власти субъектов Федерации (ст. 11 Закона «Об основах федеральной жилищной политики»).

8. Исходя из вышеизложенного стоимость жилья, приобретаемо­го гражданами, состоит из двух составных частей: а) субсидии и б) средства гражданина. Вносимые гражданином средства могут быть как его собственными накоплениями, так и заемными, получе­ние которых регламентировано Указом Президента РФ «О жилищ­ных кредитах» от 10 июня 1994 г. № 1180. Введенное в действие этим Указом Положение о жилищных кредитах определяет общий поря­док кредитования населения при использовании собственных средств, а также безвозмездных субсидий:

а) банки на территории РФ предоставляют гражданам и юриди­ческим лицам жилищные (льготные) кредиты под залог жилья;

б) жилищные кредиты могут быть трех видов:

**земельный кредит** — краткосрочный или долгосрочный кредит, предоставляемый на приобретение и обустройство земли под пред­стоящее жилищное строительство;

**строительный кредит** — краткосрочный кредит на строительст­во (реконструкцию) жилья, предоставляемый для финансирования строительных работ;

**кредит на приобретение жилья** — долгосрочный кредит, предо­ставляемый для покупки жилья;

в) жилищные кредиты выделяются при условии отвода застрой­щику в установленном порядке земельного участка и наличия раз­решения соответствующих органов на строительство жилья, а также на условиях платности, возвратности и **целевого использования;**

г) обеспечением кредита является залог заемщиком имеющегося или сооружаемого, либо приобретаемого жилья, иных имуществен­ных прав на другое имущество, или имущественных прав, которые в соответствии с законодательством РФ могут быть предметами за­лога;

д) денежные средства на руки заемщику не выдаются, ему откры­вается кредитная линия, ссуда по которой перечисляется по частям, соответствующим стоимости законченных этапов строительно-мон­тажных работ. В процессе работ банк вправе осуществлять инспек­тирование производимых работ;

е) сумма жилищного кредита не должна, как правило, превышать 70% стоимости приобретаемого жилья, строящегося или реконстру­ированного, обустройства земли;

ж) основными документами, определяющими взаимоотношения банка и заемщика, являются кредитный договор и договор о залоге (ипотеке).

9. Граждане, которым решением муниципальных органов выде­лены безвозмездные субсидии, заключают с уполномоченным орга­ном договор об использовании субсидий и собственных или привле­ченных средств. Этим договором предусматривается, что субсидии начисляются на счет в течение 5 банковских дней после внесения гражданином своей доли.

10. Если гражданин приобретает с привлечением субсидий муни­ципальное жилье, то оно оформляется в его собственность и он снимается с учета по улучшению жилищных условий. Жилищные субсидии предоставляются только один раз.

В г. Костроме предоставление гражданам безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья осуществляется согласно положения (см. приложение № 4)[[18]](#footnote-16)1, утвержденного постановлением администрации г. Костромы от 30 июня 1997 г. № 2067. Положение разработано в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации “О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья” № 937 от 03.06.96 г.[[19]](#footnote-17)2, постановлением главы администрации Костромской области № 593 от 14.10.96 Федерации “О предоставлении гражданам Костромской области, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья”[[20]](#footnote-18)3 и регламентирует порядок предоставления субсидий за счет федерального бюджета, за счет средств областного бюджета, предприятий и организаций, за счет средств городского бюджета.

**2.2.7. Приобретение жилья путем выкупа освободившегося жилого помещения в коммунальный квартире.**

Приобретение жилья путем **выкупа освободившегося жилого помещения** в коммунальный квартире осуществляется на основании ст. 16 Зако­на РФ «Об основах федеральной жилищной политики», предусмат­ривающего, что освобожденное изолированное жилое помещение в коммунальной квартире передается (при отсутствии граждан, при­знаваемых нуждающимися в улучшении жилищных условий или не обеспеченных по жилищным нормам), нанимателям соседних ком­нат по договору купли-продажи или аренды, если эта возможность не ограничена субъектом Федерации. Таким образом осуществляет­ся постепенная ликвидация коммунальных квартир.

Реализация этого положения осуществляется в следующем по­рядке:

1. После освобождения жилого помещения претендующие на его приобретение граждане обращаются в органы исполнительной влас­ти с соответствующим заявлением. Жилищные органы устанавлива­ют тот факт, что помещение свободно от обязательств (отсутствует запрет на приватизацию жилья) и может быть продано, а также определяют стоимость этого жилья.

2. Должно быть получено согласие других нанимателей комнат в этой квартире (если они есть) на участие в приватизации занимае­мых ими помещений.

3. При наличии нескольких претендентов на свободную жилую площадь она может быть продана при согласии всех нанимателей либо покомнатно каждому претенденту, либо всем претендентам в совместную или долевую собственность под общие цели.

4. После оплаты претендентами стоимости выкупаемого жилья оформляется приватизация всей квартиры.

Кроме того, как уже было сказано выше, согласно ст. 16 Закона, при согласии всех нанимателей один из них может приобрести иные жилые помещения и передать их для переселения другим нанимате­лям коммунальной квартиры в частную собственность, занять осво­бодившиеся в квартире жилые помещения без дополнительной платы и приватизировать их в установленном порядке.

При отсутствии в квартире граждан, желающих приобрести ос­вободившееся жилое помещение, оно передается другим гражданам по договору найма.

**2.2.8. Приобретение жилья в результате выкупа неиспользуемого помеще­ния.**

Одной из разновидностей выкупа неиспользуемого помеще­ния является введенная в городах Москве и Санкт-Петербурге прак­тика **выкупа нежилых чердачных помещений,** расположенных над квартирами граждан и обустройство в них жилых помещений. Эта деятельность может осуществляться как жителями последних этажей жилых домов с присоединением этих помещений к своим квар­тирам, так и физическими и юридическими лицами для возведения самостоятельных жилых мансардных помещений[[21]](#footnote-19)1. Целью освоения чердачных пространств является создание дополнительной жилой площади без застройки новых земельных участков и внебюджетного финансирования ремонта жилищного фонда. Последнее немало­важно, поскольку инвестор, получая право на возведение мансард­ных помещений, обязан осуществить определенный объем планово-предупредительного, текущего и капитального ремонтов здания.

Условием проведения работ по устройству инвесторами мансард в жилых домах является выплата компенсаций собственникам (на­нимателям) квартир, непосредственно примыкающих к зонам про­ведения работ. Право на компенсации имеют жители тех квартир, проживание в которых при проведении работ временно становится недопустимым по санитарным или иным нормам в соответствии с заключением уполномоченных органов городской администрации.

Инвестиционная деятельность по устройству мансард в жилых домах осуществляется по результатам конкурсов, проводимых пре­фектурами административных округов.

Собственно мансардным помещением можно называть этаж, раз­мещенный внутри чердачного пространства, т.е. между конструк­циями кровли, наружных стен и перекрытием верхнего этажа**[[22]](#footnote-20)1**.

Проектно-сметная документация на устройство мансарды в жилых домах в обязательном порядке согласовывается с Москомархитектурой, Управлением государственного контроля, охраны и ис­пользования памятников истории и культуры г. Москвы, органами Госпожнадзора, органами санэпидемнадзора, МосжилНИИпроектом и др. Учитывая, что устройство мансардных помещений осу­ществляется без застройки земельного участка, согласовании с Зе­мельным комитетом не требуется.

Вновь полученная площадь оформляется в собственность заклю­чением нотариально удостоверенного договора с последующей ре­гистрацией права собственности.

Спорные вопросы между инвестором и собственниками (нанима­телями) квартир в этом доме рассматриваются в судебном порядке[[23]](#footnote-21)2.

**Глава 3. Государственная регистрация права собственности на жилое помещение.**

31 января 1998 г. вступил в силу Федеральный Закон РФ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” (далее – Закон)[[24]](#footnote-22)1. Со вступлением Закона в силу введена единая процедура регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним вне зависимости от вида недвижимости и субъекта Федерации, на территории которого она находится. Ведется работа по созданию Единого государственного реестра прав. Все это в конечном счете позволит сделать рынок недвижимости Росии прозрачным, во многом подрубить корни преступности и мошенничества в сфере оборота недвижимого имущества.

Вступление закона в силу означает, что права собственности на недвижимое имущество, а в нашем случае на жилые помещения, по сделкам или в результате строительной деятельности субъектов возникают только **после** их **государственной регистрации**. Отсюда следует, что право собственности на жилое помещение не может существовать без его государственной регистрации.

Принятие закона было предусмотрено гражданским кодексом РФ. Так статьи Гражданского кодекса, посвященные недвижимому имуществу, содержат указание на обязательность государственной регистрации прав на это имущество с сделок с ним.

Согласно Закону, государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского Кодекса РФ, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Государственная регистрация правна недвижимое имущество и сделок с ним (далее – государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Государственную регистрацию прав осуществляют специально созданные для этого государственные органы. В г. Костроме и Костромской области государственная регистрация осуществляется учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним - Костромским областным регистрационным центром, который начал свою работу с 1 января 1999 года.

Проведенная государственная регистрация удостоверяется **Свидетельством о государственной регистрации[[25]](#footnote-23)1** прав и посредством совершения специальной **регистрационной надписи[[26]](#footnote-24)2** на документе, выражающем содержание сделки. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

В Костромском областном регистрационном центре разработаны инструкции, в соответствии с которыми осуществляется государственная регистрация прав, в том числе и Инструкция “О порядке государственной регистрации прав на жилые помещения и сделок с ними в Костромском областном регистрационном центре”[[27]](#endnote-3)3, утвержденная приказом Главного государственного регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним Костромской области № 105 от 27 мая 1999 г. Инструкция разработана на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального Закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, Постановления Правительства РФ от 18.02.98 № 219 “Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.

Согласно данной Инструкции государственной регистрации подлежат право **собственности** на жилые помещения, **хозяйственного ведения** и **оперативного управления**.

Для того, чтобы зарегистрировать ***право*** на жилое помещение, в регистрационный центр необходимо предоставить следующие документы:

* Заявление о государственной регистрации права[[28]](#endnote-4)4.
* Удостоверение личности для физических лиц. Учредительные и иные документы, содержащие необходимые сведения о юридическом лице.
* Документ о внесении платы за государственную регистрацию права.
* Правоустанавливающий документ, подтверждающий право собственности. Если объект находится в хозяйственном ведении или оперативном управлении, необходимо представить документы, подтвердающие данные права.
* Справка БТИ с технической характеристикой жилого помещения.

В случае совершения ***сделки*** с жилым помещением, сторона отчуждающая недвижимое имущество предоставляет:

* Заявление о государственной регистрации сделки.
* Удостоверение личности для физических лиц. Учредительные и иные документы, содержащие необходимые сведения о юридическом лице.
* Документ о внесении платы за государственную регистрацию сделки.
* Правоустанавливаищий документ на жилое помещение, подтверждающий право собственности. Если объект находится в хозяйственном ведении или оперативном управлении, согласие собственника на совершение сделки.
* Свидетельство о государственной регистрации прав в КОРЦ, если право было ранее зарегистрировано.
* Проект договора отчуждения (дарения, купли-продажи, мены) жилого помещения[[29]](#footnote-25)1.
* Справка БТИ (бюро технической инвентаризации), с технической характеристикой жилого помещения[[30]](#footnote-26)2.
* Справка из ЖЭУ (ЖСК), выписка из домовой книги (домовая книга), содержащая сведения о лицах, имеющих право пользования данным жилым помещением.
* Нотариально заверенное согласие супруга на сделку, если жилое помещение находится в совместной собственности.
* Справка из налоговой инспекции об отсутствии задолженности по уплате налогов.
* Согласие органов опеки и попечительства на совершение сделки, если несовершеннолетний ребенок, лицо, находящееся под опекой или попечением, является собственником отчуждаемого жилого помещения, либо членом семьи собственника, проживающего в данном помещении.
* Если объект сделки находится в общей долевой собственности необходимо предоставить отказ от права преимущественной покупки отчуждаемой доли и согласия на регистрацию права (перехода права) собственности (оформляется при подаче документов на государственную регистрацию в КОРЦ или должно быть нотариально удостоверено).

Приобретающая сторона представляет нотариально удостовереннное согласие супруга на приобретение жилого помещения.

Доверенные лица сторон сделки предоставляют документы, подтверждающие их полномочия и документы, удостоверяющие личность.

Лицо, обратившееся за государственной регистрацией права собствености на жилое помещение пишет заявление на государственную регистацию данного права и сдает документы помощнику государственного регистратора прав в зале приема документов центра. Помощник регистратора прав проверяет текст заявления, содержание правоустанавливающих и иных документов, необходимых для государственной регистрации.

На основании заявления и представленных документов, помощник регистратора устанавливает размер платы за государственную регистрацию. Затем он составляет опись документов, полученных им на государственную регистрацию, с указанием даты получения, которая подписывается заявителем и помощником. Опись должна быть составлена в двух экземплярах, один из которых выдается заявителю. Копия включается в дело.

В тот же день по описи и под роспись в книге учета входящих документов дело передается государственному регистратору прав, который непосредственно занимается государственной регистрацией. Порядок государственной регистрации прав на жилые помещения включает в себя:

* правовую экспертизу документов, а также проверку законности сделки;
* внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при отсутствии оснований для приоставления или отказа в государственной регистрации прав;
* удостоверение проведенной государственной регистрации путем совершения специальных регистрационных надписей на правоустанавливающих документах и выдачи Свидетельств о произведенной государственной регистрации прав.

Закон устанавлиает предельный срок для проведения государственной регистрации прав – **календарный месяц**. В соответствии со ст. 191 и 192 ГК РФ течение месяца начинается на следующий день после приема документов на государственную регистрацию и истекает в соответствующее число следующего месяца. Если окончание срока приходится на такой месяц, в котором нет соответствующего числа, срок истекает в последний день этого месяца. При подаче неполного комплекта документов, необходимых для государственной регистрации, течение срока не начинается.

В течение месяца должностное лицо учреждения юстиции обязано осуществить государственную регистрацию либо принять решение о приостановлении регистрации на дополнительный срок или в отказе от регистрации. Если заявитель извещен о необходимости представления дополнительного доказательства его права и не имеет возможности представить их в течение месяца, он в праве подать заявление о приостановлении регистрации, при этом течение месячного срока прерывается.

По истечении месяца заявитель приходит в КОРЦ с копией описи документов, сданных на государственную регистрацию прав и предъявляет ее помощнику регистратора, занятому выдачей Свидетельств и зарегистрированных документов. Помощник выдает заявителю документы под роспись в журнале выдачи документов.

**Глава 4. Права собственника жилого помещения.**

**4.1. Право залога.**

Собственникжилогопомещения имеет право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением. Он может его продать, заложить, сдать в аренду, сдать в наем и т.д.

***Ипотека*** – залог недвижимого имущества[[31]](#footnote-27)1.

Залог, согласно Гражданского кодекса – способ обеспечения обязательства. Однако с другой стороны залог можно представить как правомочие собственника по распоряжению своим имуществом. Так согласно п.1 ст. 131 ипотека – это *право*,подлежащее государственной регистрации.

Ипотека возникает по договору, в силу которого залогодержатель-кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удостоверение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны-залогодателя преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, установленными федеральным законом (ст. 1 Закона “Об ипотеке”. Принят Государственной Думой 24 июня 1997 года). Изъятия, о которых идет речь, предусмотрены в частности, ст. 64 ГК, которая на случай ликвидации юридического лица отнесла требования залогодержателя-кредитора к третьей очереди.

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Предусмотренные права заолгодержателя на имущество (жилое помещение), заложенное по этому договору (право залога), возникают с момента заключения договора об ипотеке, а если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло позднее – с момента возникновения этого обязательства. Для третьих лиц ипотека считается возникшей с момоента государственной регистрации.

Залог возникает также в силу закона при наступлении указанных в нем обстоятельств. Так, например, ипотека возникает при отсрочке или рассрочке платежа за недвижимое имущество по договору купли-продажи.

Согласно абз. 1 п. 1 ст.29 закона о государственной регистрации, непременное условие ипотеки – чтобы вещное право на передоваемое в залог недвижимое имущество прошло государственную регистрацию, установившую принадлежность этого права залогодателю. Договор ипотеки должен включать условие о предмете (его оценке), а также существе, размере и сроке исполнения обеспеченного залогом обязательства. Такой *договор подлежит* в обязательном порядке (под страхом наступления его недействительности) *нотариальному удостоверению* *и государственной регистрации*. Кроме того, для государственной регистрации ипотеки необходим документ, подтверждающий возникновение обеспеченного ипотекой обязательства.

В главе XIII Закона «Об ипотеке» регламентируется порядок ипотеки жилых домов и квартир. Предметом ипотеки могут быть только предназначенные *для постоянного проживания* жилые индивидуальные и многоквартирные дома, а также квартиры, *принадлежащие на праве собственности* гражданам и юридическим лицам (п.1 ст.74). Следовательно, залог (ипотека) индивидуальных и многоквартирных домов, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается (п. 2 ст. 74).

Закон устанавливает правило, согласно которому договор об ипотеке, предметом которой является жилой дом или квартира, находящиеся в собственности гражданина, не может быть заключен через представителя, за исключением случаев, предусмотренных п.5 ст. 74 закона «Об ипотеке» (п. 6 ст. 74). Данный пункт гласит, что ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлена опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для совершения сделок с имуществом подопечных.

Закон “Об ипотеке” предусмотрел, что для удостоверения права залогодержателя-кредитора в обеспеченном залогом денежном обязательстве и права на само залоговое обеспечение этого обязательства может использоваться ценная бумага – закладная. Закладную составляет должник, а если в роли залогодателя выступает третье лицо, то должник и залогодатель делают это сообща. Закладная выдается органом, который осуществляет государственную регистрацию после того, как им будет зарегистрирована ипотека. Подобно иным именным ценным бумагам закладная передается другим лицам в порядке уступки прав – цессии (п.2 ст. 146 и 390 ГК) путем совершения на ней передаточной надписи с одновременным вручением закладной. Каждый новый держатель закладной впрае потребовать регистрации его в качестве залогодержателя. Это возможно потому, что первоначальный кредитор, указанный в Едином государственном реестре прав, и все последующие держатели закладной с ее передачей утрачивают все права по отношению к должнику, включая то. Которое вытекает из самого обеспеченного залогом обязательства. Обладателем указанного права вместе с правом залога становится последний держатель закладной.

С погашением регистрационной записи об ипотеке, вызванной прекращением залога, закладная утрачивает силу.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения залогодателем обязательства, обеспеченного ипотекой жилого помещения, залогодержатель вправе обратить обратить взыскание на данное жилое помещение (ст. 50 Закона “Об ипотеке”). Взыскание на заложенное имущество обращается по решению суда (ст. 51).

Удовлетворение требований залогодержателя допускается и без обращения в суд. Такая процедура возможна на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на жилое помещение (ст. 53).

Жилое помещение, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии в Федеральным законом “Об ипотеке”, реализуется путем продажи с публичных торгов (п. 1 ст. 56) в порядке, определяемом ст. 447-449 Гражданского кодекса. Однако, согласно закону, обращение залогодержателем взыскания на заложенный дом или квартиру и реализация этого имущества не являются основанием для выселения приобретателем жилого дома или квартиры совместно проживающих в этом помещении залогодателя и членов его семьи, если оно является для них единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением следующих случаев:

* жилой дом или квартира были заложеныпо договору об ипотеке в обеспечение возврата кредита, предоставленного на приобретение или строительство этого жилого дома или квартиры;
* проживающие с залогодателем члены его семьи дали до заключения договора об ипотеке, а если они были вселены в заложенный жилой дом ли квартиру позже – до их вселения нотариально удостоверенное обязательство освободить заложенныйжилой дом ли квартиру в случае обращения на него взыскания.

В соответствии с законом о государственной регистрации, ипотека, так же как и аренда недвижимого имущества, речь о которой пойдет ниже, регистрируются как обременения права собственности, о чем в Свидетельстве о государственной регистрации делается соответсвующая пометка. По исполнении обязательства, обеспеченного ипотекой и предоставлении в Костромской областной регистрационный центр соответствующего доумента, подтверждающего исполнение, запись об ипотеке погашается.

В Костромском областном регистрационном центре разработана Инструкция о порядке государственной регистрации *договоров об ипотеке* (залоге недвижимого имущества[[32]](#footnote-28)1) недвижимого имущества, в которой определены требования к форме и содержанию боговора об ипотеке, порядок регистрационных действий, погашение регистрационной записи о залоге недвижимого имущества, а также перечень документов, представляемых для государственной регистрации договора о залоге.

**4.2. Право аренды.**

Собственник жилого помещения (только юридическое лицо) может сдать его в ***аренду.*** По договору аренды одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение или пользование (ст. 606 ГК). Согласно Гражданскому кодексу объектами аренды может быть движимое и недвижимое имущество, т.е. и жилые помещения.

До принятия Гражданского кодекса от 26 января 1996 г. аренда жилого помещения сосуществовала с другой разновидностью использования чужого жилого помещения – наймом (ст.17, 18 Закона о жилищной политике). Разница между ними была определена Законом о жилищной политике в целевом назначении каждого из договоров: аренда – для коммерческого использования, наем жилого помещения – для потребительского использования.

Современный ГК отказался от такой характеристики договора аренды жилого помещения. П. 2 ст. 671 определяет, что договор аренды возможен лишь между юридическими лицами: “Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан”. По ГК договор найма жилого помещения отвечает двум функциональным назначениям: и потребительскому, и коммерческому. Кодекс регулирует договор социального найма жилого помещения (ст. 672) и договор коммерческого найма жилого помещения, а также вводит общие нормы названных разновидностей найма безотносительно к разновидностям жилищного фонда (п.3 ст.672).

Гражданский кодекс предъявляет определенные требования к договору аренды: “Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной стороной договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме” (п.1 ст. 609 ГК) .

Согласно общему правилу, установленному ГК, любой договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК).

Государственная регистрация аренды регулируется ст. 26 Закона о государственной регистрации.

В ходе практической работы учреждений юстиции по осуществлению государственной регистрации аренды возникает вопрос: как регистрировать аренду, как право или как сделку, или как право и сделку вместе? Согласно ст. 609 ГК – государственной регистрации подлежит *договор* аренды, а в соответствии со ст. 26 Закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” государственной регистрации подлежит *право* аренды. Если производить государственную регистрацию договора аренды, а затем возникшего права аренды, то это будет слишком обременительно для заявителей, т.к. за каждое регистрационное действие взимается отдельная плата.

Для разрешения подобных случаев существует норма Гражданского кодекса (п.2 ст. 3 ГК), которая гласит, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать нормам Гражданского кодекса РФ. Исходя из законодательно установленного приоритета Гражданского кодекса Российской Федерации над другими законами при расхождении между Гражданским кодексом и другими законами следует руководствоваться нормами Кодекса. Возможно, что законодатель не совсем точно сформулировал название комментируемой статьи. Однако, следует помнить, что в Законе под термином “государственная регистрация прав” понимается не только государственная регистрация прав на недвижимое имущество, но и государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом (п.1 ст. 2).

В соответствии с п. 2 ст. 5, п. 2 ст. 13 Закона о государственной регистрации прав регистрация договора аренды недвижимого имущества, а в нашем случае жилого помещения, возможна только после осуществления государственной регистрации прав арендодателя в Едином государственном реестре прав.

Договор аренды жилого помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

В Костромском областном регистрационном центре разработана Инструкция о порядке государственной регистрации *договоров* аренды[[33]](#footnote-29)1 недвижимого имущества, в которой определены порядок проведения государственной регистрации, перечень документов, представляемых на регистрацию договора аренды, требования к договору аренды и основания для отказа в регистрации договора аренды.

**4.3. Право найма.**

Согласно Гражданскому кодексу собственник жилого помещения имеет право сдать его в **наем** по договорукоммерческого найма (по договору социального найма может быть предоставлено жилье государственного и муниципального жилищного фонда – п. 1 ст. 672 ГК ).

По договору (коммерческого) найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживание в нем (п.1 ст. 671 ГК).

Договор коммерческого найма заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не оперделен, договор считается заключенным на пять лет (п. 1 ст. 683 ГК). По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок (ст. 684 ГК).

Согласно Гражданскому кодексу наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания. За наймодателем, кроме обязательства передачи помещения нанимателю, числятся обязательства, обеспечивающие нормальное функционорование всех инженерных систем, его эксплуатацию и содержание. Это не значит, что наймодатель обязан выполнять эти требования закона своими силами, но ему надлежит принять все необходимые организационные меры, чтобы исполнить обязательства, входящие в содержание договора найма жилого помещения.

Наниматель в свою очередь тоже несет определенные ГК (и договором) обязательства перед наймодателем:

* использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;
* наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя;
* наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

*Коммерческий найм* жилых помещений отличается от социального тем, что жилое помещение предоставляется *без ограничения площади, за коммерческую плату и на срок.*

Правила заключения договора коммерческого (а также социального) найма указаны в п. 3 ст. 672 ГК:

Во-первых, договор коммерческого найма заключается в письменной форме (ст. 674 ГК). Этим договором определяются права и обязанности сторон в соответствии со ст. 678 ГК РФ.

Во-вторых, гарантируется сохранение договора коммерческого найма при переходе права собстенности на жилое помещение. При отчуждении собственником жилого помещения приобретатель становится наймодателем до окончания срока договора на тех же условиях, что и предыдущий собственник (ст. 675 ГК). В случае нарушения прав со стороны нового наймодателя в соответствии со ст. 305 ГК наниматель имеет право на защиту своих прав.

В-третьих, нанимателю и постоянно проживающим с ним гражданам при их взаимном согласии и уведомлении наймодателя дано право разрешить безвозмездное проживание временным жильцам. При этом ГК не ограгичивает проживание этих жильцов сроком до шести месяцев и соблюдением требований законодательства о норме жилой площади на одного человека (ст. 680 ГК).

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Наймодатель, в случаях, установленных гражданским кодексом, вправе расторгнуть договор найма. Однако, закон предусматривает для наймодателя только судебный порядок расторжения договора (п.2 ст.687 ГК).

**Глава 5. Прекращение права собственности на жилое помещение.**

Права собственности на жилое помещение могут быть прекращены **добровольно** в результате сделок: купли-продажи, мены, дарения и по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Вслед за добровольным прекращением права собственности обычно граждане добровольно же прекращают пользоваться жилым помещением, как фактически, так и юридически, снимаясь с регистрационного учета по месту жительства. Исключением является заключение договора о передаче права собственности на жилое помещение с оставлением за продавцом или дарителем права пожизненного проживания в проданном или подаренном жилом помещении.

Право собственности может прекратиться также в силу объективных причин, например в результате стихийных действий, разрушения дома (его обвала) и т.п.

Конечно, в таких случаях гражданину в соответствии с п. 1 ст.37 ЖК РСФСР[[34]](#footnote-30)1 должно быть предоставлено другое жилище во внеочередном порядке, но при этом утрачивается право собственности на погибшее жилище и возникает право на предоставленное жилье.

Смерть собственника также прекращает его право собственности (что не влияет на права иных пользователей жилого помещения), но оно может перейти к наследникам покойного.

Принципиальные основы **принудительного** лишения права собственности на жилое помещение заложены в ст. 35 Конституции РФ: “никто не может быть лишен имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только **при условии предварительного и равноценного возмещения**”.

Пункт 3 ст. 212 ГК РФ предусматривает, что “особенности… прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом”.

Ранее приведенное положение Конституции РФ (ст.35) гласит о том, что принудительное изъятие жилья как предмета права собственности возможно не иначе как *по судебному решению (при­говору).*

Решение выносит *суд общей юрисдикции либо арбитражный суд*, исхо­дя из подведомственности дел по защите нарушенных или оспорен­ных прав (ст. 11 ГК РФ, ст. 10 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»). *Третейский суд* в отношении принудитель­ного отчуждения права собственности на жилье решения принять не может так как его решения исполняются сторонами, в принципе, добровольно, а не принудительно (ст. 24 Временного положения о третейском суде для разрешения экономических споров). Приговор *уголовного суда* также может, содержать решение о принудительном изъятии находящегося в собственности гражданина жилого помеще­ния — конфискации. В отношении юридических лиц конфискация не применима, так как субъектом уголовной ответственности могут быть только граждане.

Принудительное отчуждение жилого помещения для государст­венных нужд возможно лишь при условии обязательного предвари­тельного и равноценного возмещения. Это положение распростра­няется как на граждан, так и на юридических лиц.

Согласно ст. 235 ГК РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных зако­ном. Среди последних выделим и перечислим те, которые имеют отношение к жилью:

1. Обращение взыскания на имущество по обязательствам собст­венника (ст. 237 ГК РФ).

2. Реквизиция (ст. 242 ГК РФ).

3. Конфискация (ст. 243 ГК РФ, ст. 52 и др. УК РФ).

4. Выкуп доли в общей собственности (ст. 252 ГК РФ).

5. Изъятие бесхозяйственно содержимого жилого помещения (ст. 293 ГК РФ).

6. Изъятие жилого помещения у лица, которому оно не может принадлежать (ст. 238 ГК РФ).

7. Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием зе­мельного участка (ст. 239 ГК РФ).

**5.1. Обращение взыскания на имущество** **по обязательствам собст­венника.**

**Обращение взыскания на имущество** по обязательствам собст­венника реализуется на основании судебного решения в рамках ис­полнительного производства. Органами принудительного исполне­ния судебных решений являются судебные приставы-исполнители. До вынесения решения на находящееся в собственности спорное жилое помещение может быть наложен арест, который регистрируется в органах государственной регистрации прав собст­венности на жилые помещения.

После вынесения соответствующего судебного решения выдает­ся исполнительный документ: в общегражданских судах выдается исполнительный лист; в арбитражных судах — приказ. На основа­нии этих распорядительных документов жилье выставляется на **публичные торги.**

В соответствии со ст. 447 ГК РФ договор купли-продажи жилья в порядке судебного решения может быть заключен путем проведе­ния торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Нормы гражданского законодательства (ст. 448 и 449 ГК РФ), регламентирующие такие торги, применяются, если иное не предус­мотрено законом «Об исполнительном производстве» или процессуальным законодательством. Так, реализация при­надлежащего должнику жилого строения (ст. 399 ГПК РСФСР), на которое обращено взыскание, производится путем продажи с пуб­личных торгов в сроки, указанные в ч. 1 ст. 63 Федерального Закона «Об исполнительном производстве»[[35]](#footnote-31)1, которая определяет: торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения специализированной организацией соответствующей заявки судебного пристава-исполнителя. До наступления этого срока должник вправе сам под контро­лем судебного пристава-исполнителя реализовать имущество по цене, не ниже указанной в акте об аресте. О предстоящих торгах судебный пристав-исполнитель оповещает не позднее чем за десять дней до торгов (ст. 400 ГПК РСФСР)[[36]](#footnote-32)2. *В торгах не имеют права участвовать* государствен­ные предприятия, учреждения, организации, кооперативные орга­низации (кроме колхозов), их объединения, другие общественные организации, а также должностные лица местных органов государ­ственной власти и управления, суда, прокуратуры, органов внутрен­них дел и члены их семей (ст. 401 ГПК РСФСР). Лица, желающие принять участие в торгах, обязаны дать подписку о том, что не имеют препятствий, предусмотренных ГК РСФСР, к приобретению ими строений (представляется, что данное положение можно считать недействительным в связи с отменой действия положения ГК РСФСР, запрещающего иметь в собственности более одного жилого помещения - п. 2 ст. 213 ГК), и внести судебному приставу-исполнителю сумму в размере 10% оценки строения. Сумма, внесенная лицом, купившим с торгов стро­ение, зачисляется в счет покупной цены. Остальным участникам торгов внесенные ими вперед суммы возвращаются немедленно после окончания торгов. Торги начинаются с указанной в акте об аресте *оценочной стоимости* продаваемого строения. Строение считается проданным тому лицу, которое предложило на торгах наивысшую цену. Покупатель обязан в течение пяти дней после окончания торгов внести полностью сумму, за которую им куплено строение, с зачетом суммы, внесенной перед началом торгов. При невнесении покупателем строения всей следуемой с него суммы в установленный срок сумма, внесенная перед началом торгов, ему не возвращается и поступает в доход государства. Эта сумма поступает в доход государства и в том случае, если будет установлено, что покупатель не имел права участвовать в торгах. После уплаты поку­пателем строения всей следуемой с него суммы судебный пристав-исполни­тель передает покупателю копию акта о состоявшихся торгах (ст. 402 ГПК РСФСР). Судебный пристав-исполнитель объявляет торги несостояв­шимися:

1) если на торги явилось менее двух покупателей;

2) если из явившихся никто не сделает надбавки против первона­чальной оценки строения;

3) если покупатель в течение пяти дней не внесет полностью суммы, за которую им куплено строение (ст. 403 ГПК РСФСР). В случае объявления торгов несостоявшимися взыскателю предостав­ляется право оставить строение за собой в сумме первоначальной оценки. Если такого заявления не поступило, судебный пристав-исполнитель не ранее чем через десять дней после объявления торгов несостояв­шимися назначает *вторичные торги.* Вторичные торги объявляются и происходят с соблюдением правил, установленных для первых торгов, но начиная с оценочной или с первой предложенной суммы. В случае объявления несостоявшимися вторичных торгов и отказа взыскателя оставить за собой продаваемое строение арест с него снимается (ст. 404 ГПК РСФСР).

Торги могут быть признаны судом *недействительными* в течение трех лет со дня торгов, если они происходили с нарушением установ­ленных правил, если строение было продано лицу, не имеющему права участвовать в торгах, а также в случае допущения судебным приставом-исполнителем, взыскателем или покупателем злоупотреблений. Если действия покупателя, допустившего злоупотребление, являют­ся преступными, торги могут быть признаны судом недействитель­ными и в течение установленных законом сроков давности для при­ведения в исполнение обвинительного приговора. На определение о признании торгов недействительными может быть подана частная жалоба или принесен протест (ст. 405 ГПК РСФСР).

Особый порядок предусмотрен при *обращении взыскания на долю в общем имуществе,* что регламентировано ст. 255 ГК РФ: кредитор участника долевой собственности или совместной собст­венности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания. Если в таких случаях выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, креди­тор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. В случае отказа остальных участников общей собственности на жилище от приобретения доли должника креди­тор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю долж­ника в праве общей собственности путем продажи этой доли с пуб­личных торгов.

При *залоге жилых помещений* требования залогодержателя (кре­дитора) удовлетворяются из стоимости заложенного недвижимого имущества по решению суда (ст. 51 Закона “Об ипотеке”), т.е. путем продажи с публичных торгов. Однако возможен и иной порядок — без обраще­ния в суд — на основании нотариально удостоверенного соглаше­ния залогодержателя с залогодателем, заключенного после возник­новения оснований для обращения взыскания на предмет залога (ст. 55 Закона «Об ипотеке»).

Согласно ст. 424 ГПК на заложенное имущество может быть наложено взыскание при недостаточности прочего имущества должника для полного удовлетворения всех предъявленных к нему требований, не обеспеченных залогом.

Реализация (продажа) заложенного по договору об ипотеке жилого помещения, на кото­рое обращено взыскание, производится путем его продажи с публич­ных торгов в порядке, установленном процессуальным законода­тельством (обращение взыскания по договору об ипотеке осуществляется в том же порядке, что и обращение взыскания на имущество по обязательствам собст­венника – данное положение подробно рассмотрено выше), если Законом «Об ипотеке» не установлен иной порядок. Вместе с тем, суд по просьбе залогодателя вправе в решении об обращении взыс­кания на заложенное жилое помещение отсрочить его продажу на срок до одного года. Отсрочка не должна затрагивать прав и обязан­ностей сторон по обязательству и не освобождает должника от воз­мещения за время отсрочки убытков кредитора и неустойки.

Особым является случай, когда *при ипотеке земельного участка* право залога не распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке жилые здания залогодателя, если договором не предусмотрено иное условие. При отсутствии в договоре ипотеки такого условия залогодатель в случае обращения взыскания на зало­женный земельный участок сохраняет право ограниченного пользо­вания (сервитут) той его частью, которая необходима для использо­вания жилого здания в соответствии с его назначением. Условия пользования этой частью участка определяются соглашением зало­годателя с залогодержателем, а в случае спора — судом. Если ипо­тека установлена на земельный участок, на котором находится жилое здание, принадлежащее не залогодателю, а другому лицу, то при обращении залогодержателем взыскания на этот участок и его продаже с публичных торгов к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел залого­датель.

**5.2. Реквизиция**

При **реквизиции** (ст. 242 ГК РФ) жилье может быть изъято у собственника в порядке и на основаниях, установленных законом, с выплатой собственнику стоимости имущества. Последнее положе­ние закреплено в ст. 306 ГК РФ, предусматривающей, что «в случае принятия Российской Федерацией закона, прекращающего право собственности, убытки, причиненные собственнику в результате принятия этого акта, в том числе стоимость имущества, возмещают­ся государством. Споры о возмещении убытков разрешаются судом». Реквизиция возможна в интересах общества по решению государственных органов в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотии и при иных обстоятельствах, носящих чрезвы­чайный характер. При прекращении действия обстоятельств, послу­живших основанием для реквизиции жилья, бывший собственник вправе в судебном порядке требовать возврата ему сохранившегося имущества. Оценка реквизированного жилья может быть также ос­порена в судебном порядке. При этом, если причиненный бывшему собственнику вред подлежит возмещению за счет казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации или казны му­ниципального образования, то от имени казны выступают соответ­ствующие финансовые органы, если в соответствии с п. 3 ст. 125 ГК РФ эта обязанность не возложена на другой орган (государственно­го или местного самоуправления), а также на юридическое лицо или гражданина (ст. 1071 ГК РФ). Реквизиция может быть проведена у всех субъектов права частной собственности.

**5.3. Конфискация.**

**Конфискация имущества** предусмотрена ст. 243 ГК РФ, а также ст. 52 УК РФ[[37]](#footnote-33)1[[38]](#footnote-34)1. Последняя определяет, что «конфискация имущества есть принудительное безвозмездное изъятие в собственность госу­дарства всего или части имущества, являющегося собственностью осужденного».

Конфискация имущества устанавливается за тяжкие и особо тяж­кие преступления, совершенные из корыстных побуждений, и может быть назначена судом только в случаях, предусмотренных соответ­ствующими статьями Особенной части Уголовного кодекса РФ в качестве не основного, а дополнительного вида наказания. Имущество, подлежащее [[39]](#endnote-5)1конфискации, названо в ст. 63 УИК РФ1. Вместе с тем не подлежат конфискации жилищные объекты, при­надлежащие осужденному на правах частной собственности или являющиеся его долей в общей собственности, имущество, необхо­димое осужденному или лицам, находящимся на его иждивении, согласно перечню, предусмотренному в Приложении 1 к Уголовно-исполнительному кодексу РФ. Сюда входят:

жилой дом, квартира или отдельные их части, если осужденный и его семья постоянно в них проживают (не более одного дома или одной квартиры на семью). Кроме того, могут быть конфискованы жилищные объекты, переданные осужденным в доверительное уп­равление;

земельные участки, на которых расположены не подлежащие конфискации дом и хозяйственные постройки.

В соответствии со ст. 243 ГК РФ конфискация может быть про­изведена и в административном порядке, однако вряд ли это имеет отношение к жилым помещениям. Если же такое и произойдет, то решение о конфискации жилого помещения, принятое в админи­стративном порядке, может быть обжаловано в суд.

Конфискация жилых помещений производится в соответствии с правилами, установленными Уголовно-исполнительным кодексом РФ, и исполняется судом по месту нахождения имущества (ст. 16 УИК РФ).

Суд, вынесший приговор о конфискации имущества, после вступ­ления его в законную силу направляет исполнительный лист, копию описи имущества и копию приговора для исполнения судебному приставу-исполнителю, о чем извещается соответствующий финансовый орган. При отсутствии в деле описи имущества осужденного направ­ляется справка о том, что опись имущества не производилась.

Конфискация жилого дома, квартиры или их частей, где осуж­денный и его семья постоянно не проживают (более одного дома или квартиры на семью), производится судебным приставом-исполнителем по месту нахождения имущества. Споры о правах собственности на жилое помещение, подлежащее конфискации, разрешаются в порядке гражданского судопроизводства. Доля осужденного в общей собст­венности определяется по представлению судебного пристава-исполнителя судом, при котором состоит судебный пристав-исполнитель, в порядке граж­данского судопроизводства.

Судебный пристав-исполнитель немедленно по получении исполнитель­ного листа, копии описи имущества и копии приговора суда прове­ряет наличие указанного в описи жилого помещения, выявляет дру­гие жилые помещения, принадлежащие осужденному на праве соб­ственности и подлежащие конфискации, включает их в опись. Орга­низации и граждане, у которых окажется имущество, подлежащее конфискации по приговору суда, обязаны сообщить об этом в суд или в соответствующий финансовый орган. Описанные жилые по­мещения опечатываются, а судебный пристав-исполнитель принимает необ­ходимые меры по их сохранению.

Передача финансовым органам жилого помещения производит­ся после удовлетворения всех предъявленных к осужденному требо­ваний. В отношении претензий, подлежащих удовлетворению за счет конфискованного имущества осужденного, государство отвеча­ет в пределах актива.

Порядок передачи конфискованного жилого помещения соот­ветствующим органам устанавливается Министерством финансов РФ и Министерством юстиции РФ.

**5.4. Выкуп доли в общей собственности.**

Выкуп доли в общей собственности (в том числе в жилом доме, квартире) определяется правилами ст. 252 ГК РФ, которая предус­матривает, что участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества (п. 2). При недостижении соглашения участниками долевой собственности о способе и усло­виях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела *в натуре* своей доли из общего имущества.

Однако, если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без *несоразмерного* ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой соб­ственности (п. 3). Несоразмерность имущества, выделяемого *в нату­ре* участнику долевой собственности на основании ст. 252 ГК РФ, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата остальными участниками компенсации вместо выдела в натуре допускается с согласия выделяющегося. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества (например, обеспечен другим жильем и проживает в нем), суд может и при отсутствии согласия выделяющегося принять решение о выплате ему компенсации. С получением компенсации выделяющийся утрачивает право собственности на долю в общем имуществе (п. 5).

**5.5. Изъятие бесхозяйственно содержимого жилого помещения.**

Под бесхозяйственным содержанием жилого помещения в силу ст. 293 ГК РФ понимается: 1) использование собственником жилого помещения не по назначению; 2) систематическое нарушение прав и интересов соседей; 3) бесхозяйственное обращение с жильем, ве­дущее к его разрушению. В отличие от прежнего ГК РСФСР норма ст. 293 ГК РФ содержит развернутое понимание бесхозяйственного содержания (к существовавшему ранее п. 3 добавлены названные нами п. 1 и 2).

Орган местного самоуправления может предупредить собствен­ника о необходимости устранить нарушения и назначает ему сораз­мерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не производит необхо­димого ремонта, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения, в частности по ремонту помещения.

Обращает на себя внимание то, что норма закона разрешает только вопрос о правах собственности на помещение и никак не предусматривает разрешение вопроса о правах пользования (про­живания в нем) бывшего собственника этого помещения.

**5.6. Изъятие жилого помещения у лица, которому оно не может принадлежать.**

Если по основаниям, допускаемым законом, в **собственности лица** оказалось **жилое помещение, которое в силу закона не может ему принадлежать,** оно должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности, если законом не установлен иной срок (ст. 238 ГК РФ). Если имущество добровольно не отчуждено собственником, такое имущество, с уче­том его характера и назначения, по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа местного самоуп­равления, подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собст­веннику стоимости имущества, определенной судом. Из этой суммы вычитаются затраты на отчуждение имущества.

Если в собственности гражданина или юридического лица по основаниям, допускаемым законом, окажется жилое помещение, на приобретение которого необходимо особое разрешение, а в его вы­даче собственнику отказано (например, гражданин стал собственни­ком квартиры в закрытом административном образовании или юри­дическое лицо приобрело квартиру в нарушение постановления Правительства РФ «О лицензировании отдельных видов деятель­ности» и т.п.), это жилое помещение подлежит отчуждению в поряд­ке, установленном для имущества, которое не может принадлежать данному собственнику.

**5.7. Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка.**

В случаях, когда **изъятие земельного участка** для государствен­ных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использо­вания (ст. 239 ГК РФ) невозможно без прекращения права собствен­ности на жилое строение, находящееся на данном участке, это жилье может быть изъято у собственника путем выкупа государством или

продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном ст. 279— 282 и 284—286 ГК РФ.

1) Изъятие земельного участка и жилого строения *для государст­венных или муниципальных нужд* осуществляется в следующем по­рядке:

В зависимости от того, для чьих нужд изымается земля, выкуп как земельного участка, так и расположенного на нем жилого помеще­ния осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образовани­ем. Решение об изъятии земельного участка и жилого помещения принимается федеральными органами исполнительной власти и ор­ганами исполнительной власти субъектов РФ, причем государствен­ные органы, порядок подготовки и принятия этих решений должны определяться федеральным земельным законодательством. Выкуп части земельного участка, возможно, как и части расположенного на нем жилого помещения, допускается не иначе как с согласия собственника.

Решение государственного органа об изъятии земельного участ­ка и жилого помещения подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих регистрацию прав собственности на зе­мельный участок и жилое помещение. При этом собственник дол­жен быть извещен о проведенной регистрации с указанием ее даты (ст. 279 ГК РФ). Собственник земельного участка и жилого помеще­ния, подлежащих изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка и жилого строения может владеть, поль­зоваться и распоряжаться ими по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование имущества в соответствии с его назначением. Вместе с тем собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка и жилого строения затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооруже­ний в указанный период (ст. 280 ГК РФ).

При определении выкупной цены в нее включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъяти­ем земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лица­ми, в том числе упущенную выгоду. По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен изымаемого участка другой участок с зачетом его стоимости в выкупную цену. Плата за земель­ный участок, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. В соглашение должно быть включено обязательство Российской Федерации или муниципального образо­вания уплатить выкупную цену за изымаемый участок (ст. 281 ГК РФ).

Собственник изымаемого земельного участка и расположенного на нем жилого здания должен быть не позднее чем за год письменно уведомлен об этом органом, принявшим такое решение. Выкуп жи­лого помещения и земельного участка ранее годичного срока допус­кается только с согласия собственника (ст. 279 ГК РФ). Если собст­венник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка и жилого строения либо с ним не достигнуто соглашения о выкупной цене или других условиях выкупа, государственный орган, приняв­ший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд в течение двух лет с момента направления собственни­ку письменного уведомления (ст. 282 ГК РФ).

2) Если земельный участок *используется не по назначению* (на­пример, земельный участок, предназначенный для жилищного стро­ительства, используется для других целей) в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом, то он может быть изъят на основании решения органа государственной власти или органа местного самоуправления при обязательном заблаговремен­ном предупреждении собственника о допущенных нарушениях. Орган государственной власти или местного самоуправления, кото­рый может принимать такое решение, а также порядок заблаговре­менного предупреждения должны быть определены земельным за­конодательством.

Если собственник земельного участка письменно уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с пуб­личных торгов. Если же собственник земельного участка не согласен с решением об изъятии у него участка, орган, вынесший такое реше­ние, может предъявить требование о продаже участка в суд (ст. 287 ГК РФ).

В обоих случаях изъятия земельного участка следует иметь в виду, что если изымается земельный участок, на котором располо­жен одноквартирный частный жилой дом, то последний (при нали­чии технической возможности) может быть перенесен за счет изы­мающего земельный участок органа на предоставляемый земельный участок. Если на изымаемом земельном участке расположено муни­ципальное жилое помещение, то выселяемым из него гражданам должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помеще­ние тем предприятием, учреждением, организацией, которым отводится земельный участок (ст. 92,96 ЖК РСФСР). Если на земельном участке расположен многоквартирный жилой дом, то собственни­кам квартир должно быть выделено другое равноценное жилье или выплачена компенсация.

Кроме вышеприведенных конкретных оснований принудитель­ного лишения прав собственности на жилые помещения граждан­ское законодательство предусматривает особый случай, в соответст­вии с которым, если в Российской Федерации будет принят закон, прекращающий права собственности, убытки, причиненные собст­веннику в результате принятия этого акта, в том числе стоимость имущества, возмещаются государством. Споры о возмещении убыт­ков разрешаются судом (ст. 306 ГК РФ).

Как было отмечено выше, право на жилище состоит из права собственности и права пользования (не входящего в содержание права собственности). Перейдем к вопросу о судьбе **права пользова­ния при принудительном прекращении права собственности на жилое помещение.**

Современное законодательство РФ, в том числе гражданское и жилищное, основывается на новой иерархии ценностей, введенной Конституцией РФ 1993 г.: во главе угла стоят права личности, семьи, общества и, наконец, государства.

Как мы показывали в главе 1, право граждан на жилище (право проживания) закреплено во Всеобщей декларации прав человека в качестве первостепенного атрибута обеспечения достойного жиз­ненного уровня каждого человека.

Повторим, что Конституция РФ закрепила права граждан на жилище (ст. 40), оговорив при этом, что «никто не может быть произвольно лишен жилища». Вместе с тем права и свободы челове­ка в России в соответствии с Конституцией РФ можно условно разделить на два вида: подлежащие, при определенных условиях, ограничению и не подлежащие ограничению. Так, ст. 56 Конститу­ции РФ определяет, что «в условиях чрезвычайного положения для обеспечения безопасности граждан и защиты конституционного строя в соответствии с федеральным законом могут устанавливаться отдельные ограничения прав и свобод с указанием пределов и срока их действия». Эта же статья называет те права, которые не подлежат ограничению даже в условиях чрезвычайного положения: если право собственности может быть ограничено, то *право пользования жилищем (проживание) ограничению не подлежит.*

Далее, Гражданский кодекс РФ устанавливает, что «переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жило­го помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма» (ст. 675 ГК РФ). Что же касается правомочия пользования, принадлежащего собственнику-гражданину, то очевидно, что даже при принудитель­ном лишении гражданина права собственности на жилое помещение он не утрачивает прав проживания в нем при соблюдении правил регистрации по месту жительства, т.е. если он фактически пользует­ся им и зарегистрирован именно в этом помещении как в месте единственного постоянного жительства. Вспомним, что при конфис­кации принудительному изъятию не подлежит единственное жилое помещение осужденного и его семьи. Таким образом, если жилое строение не уничтожается (сносится и т.п.), но право собственности на жилое помещение может перейти к другому лицу (государству, кредитору), право пользования этим жилым помещением сохраня­ется у проживающих в нем граждан.

Гражданское законодательство, регламентируя последствия рас­торжения договора коммерческого найма жилого помещения (ст. 688 ГК РФ), оговаривает, что «в случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, прожи­вающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, под­лежат выселению из жилого помещения на основании решения суда», однако не устанавливает последствий выселения — с предо­ставлением или без предоставления другого жилого помещения.

В соответствии с жилищным законодательством выселение граж­дан из занимаемых жилых помещений государственного и муници­пального жилищного фонда осуществляется, как правило, с предо­ставлением другого жилого помещения (ст. 90 ЖК РСФСР), за ис­ключением особо оговоренных в законе случаев: систематического разрушения или порчи нанимателем и членами его семьи жилого помещения; использования его не по назначению; систематического нарушения правил общежития; лиц, лишенных родительских прав.

Современное жилищное законодательство, приведенное в соот­ветствие с Конституцией РФ 1993 г., — Закон РФ «Об основах фе­деральной жилищной политики» — определяет, что при расторже­нии договора в судебном порядке по основанию неоплаты жилья и коммунальных услуг арендатор (ст. 18) и наниматель (ст. 15) «жило­го помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде подлежат выселению с *предоставлением жилого помещения,* отвечающего санитарным и техническим требованиям, *по нормам общежития».* Кроме приведенных, иные основания расторжения договоров найма или аренды жилого помещения законодательством не предусмотрены, и, как нам представляется, расторжение догово­ров социального и коммерческого найма в судебном порядке может повлечь только такое последствие, как выселение граждан с предо­ставлением другого жилого помещения по нормам общежития.

Из вышесказанного видно, что гражданское законодательство, разработанное в соответствии с Конституцией РФ 1993 г., в принци­пе *не допускает выселения граждан из занимаемых ими жилых поме­щений без предоставления другого жилого помещения.*

Как показывает практика, данный вопрос вызывает значитель­ные трудности при его решении правоохранительными органами и порой разрешается ими без должного учета всего комплекса консти­туционных, гражданских и жилищных правовых норм. Такое случа­ется, например, при обращении взыскания на жилое помещение по обязательствам собственника в соответствии со ст. 237 ГК РФ. Но если, согласно п. 2 ст. 292 ГК РФ, переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением, то, очевидно, нет оснований для лишения этого же права того, кто был собствен­ником, кроме тех, которые определены в ст. 687 ГК РФ и в жилищ­ном законодательстве. Кроме того, неизбежен парадокс — все члены семьи, кроме одного (должника, преступника), сохраняют право пользования, а этот один — нет?

Видимо исходя из изложенного выше можно сделать вывод, что **право пользования жилым помещением можно отнести к абсолютным правам человека, не подлежащим ограничению, в том числе и на основании судебного решения,** и выселять граждан из жилого помещения без предоставления како­го-либо другого жилища нельзя.

**Глава 6. Защита права собственности на жилое помещение.**

#### В соответствии со статьей 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Действующее гражданское законодательство более подробно говорит о судебной защите гражданских прав (под гражданско-правовой защитой права собственности понимается совокупность предусмотренных гражданским законодательством средств, применяемых в связи с совершением против этих прав нарушениями и направленных на восстановление или защиту имущественных интересов их обладателей[[40]](#footnote-35)1). В частности, в статье 11 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что «защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд».

Гражданское законодательство говорит и о способах защиты гражданских прав. Их исчерпывающий перечень установлен статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации и включает в себя наиболее используемые практикой способы защиты: признание права; восстановление положения, существовавшего до нарушения права и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки; признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; самозащита права; присуждение к исполнению обязанности в натуре; возмещение убытков, взыскание неустойки, компенсация морального вреда; прекращение или изменение правоотношения; неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону, а также иные способы, установленные законом[[41]](#footnote-36)1[[42]](#footnote-37)1.

Характер способа защиты нарушенного права диктует и форму, в которой осуществляется в суде защита нарушенного права. В частности, многовековая юридическая традиция сформировала целую систему судебных исков, с помощью которых стороны, чьи права и интересы нарушены, может привести в действие механизм судебной защиты нарушенного права. В своей совокупности эта система судебных исков может быть разделена на следующие три группы:

Вещно-правовые средства защиты используются в случаях нарушения прав собственности, носящих вещно-правовой характер. Такие права собственника абсолютны, им противостоит неопределенное количество лиц, непосредственно не состоящих с собственником в конкретных правоотношениях. У собственника нет каких-либо обязательств перед третьими лицами и любое нарушение его права собственности подлежит пресечению. Соответственно к вещно-правовым искам относят иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, иск об устранении нарушений, не соединенных с лишением владения и иск о признании права собственности.

Обязательственно-правовые средства защиты права собственности используются в том случае, если отношения между спорящими субъектами обусловлены определенными обязательствами. К ним относятся, например, иск о возмещении, причиненного собственнику вреда, иск о возврате неосновательно приобретенного или сбереженного имущества, иск о возврате вещей, предоставленных в пользование по договору и т.д. Обязательственно-правовые средства охраняют право собственности не прямо, а в конечном счете.

Третью группу гражданско-правовых средств защиты права собственности составляют те из них, которые не относятся ни к вещно-правовым, ни к обязательственно-правовым средствам, но вытекают из различных институтов гражданского права. Таковы. Например, правила о защите имущественных прав собственника, признанного в установленном порядке безвестно отсутствующим или объявленного умершим, в случае его явки (ст. 43, 46), о защите интересов сторон в случае признания сделки недействительной (ст. 167-180 ГК), об ответственности залогодержателя (ст. 344 ГК) и т.д.

**6.1. Вещно-правовая защита права собственности на жилое помещение.**

К вещно-правовым способам защиты права собственности на жилище относятся исковые требования в судебные органы в тех случаях, когда жилое помещение находится в надлежащем состоянии или его можно восстановить. Наиболее распространенный вид вещно-правовой защиты права собственности граждан на жилое помещение - *виндикационный иск*. Виндикация - это право требования невладеющего собственника к владеющему несобственнику о возврате конкретного имущества.

Гражданский кодекс устанавливает правило, по которому собственник имеет право истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ). Гражданин, являющийся невладеющим собственником выступает в гражданском судебном процессе истцом: путем предъявления документов, устанавливающих его право, он доказывает, что ему принадлежит жилое помещение на праве собственности, а также, что ответчик незаконно владеет жильем. Предметом виндикационного иска в рассматриваемой ситуации является жилое помещение, которое по непонятным основаниям выбыло из владения собственника. Оснований для такого иска нет, если жилая площадь передана во владение не собственнику на основе договора или в силу закона (например, по наследству). Собственник в таких случаях может воспользоваться обязательственно-правовым способом защиты права собственности. Ответчики по виндикационному иску подразделяются на добросовестных и недобросовестных. Данное деление незаконных владельцев позволяет по-разному подходить к вопросу об изъятии жилого помещения, исходя из проявления воли ответчиков.Добросовестным**,** в соответствии с п. 1 ст. 302 Гражданского кодекса РФ, признаетсяприобретатель, который не знал и не должен был знать о том, что лицо, у которого он приобрел жилое помеще­ние, не имело право его отчуждать, т.е. он невиновен. Возможности незаконно­го добросовестного приобретения жилого помещения существенно ограничены, так как право собственности на жилое помещение возникает либо при полном внесении паевого взноса, либо по сделкам, предусмотренным законом, с обязательной регистрацией. Однако случаи добросовестного незаконного приобретения жилого помещения все-таки возможны, например при подделке нанимателем необходимых документов и незаконном отчуждении занимаемого жилого помещения. Закон предоставляет право истребовать жилище и в тех случаях, когда отчуждение произошло помимо воли собственника (п. 1 ст. 302 ГК), например при отчуждении незаконно занимаемого жилого помещения с помощью фиктивных документов. Виндикационный иск к добросовестному незаконному владельцу также подлежит удовлетворению в случаях, когда ответчик приобрел жилое помещение безвозмездно (п. 2 ст.302 ГК), например по договору дарения. Добросовестный владелец при возврате жилого помещения собственнику вправе требовать возмещение произведенных на улучшение жилого помещения затрат, но не свыше размера увеличения стоимости жилья (ч.3 ст. 303 ГК).

Недобросовестным признаетсяприобретатель, который знал или должен был знать о неправомерности приобретения жилого помещения, т.е. являющийся виновным (ч.1 ст. 303 ГК РФ), например при самовольном вселении в жилое помещение. У недобросовестного приобретателя собственник вправе во всех случаях истребовать свое жилое помещение. Недобросовестный владелец отвечает перед собственником за любое ухудшение состояния жилого помещения.

Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). Обращение в суд об устранении таких нарушений называется *негаторным иском*. Требования по таким искам зависят от нарушения прав собственника по осуществлению правомочий пользования и распоряжения. Содержанием искового требования к ответчику является устранение создан­ных препятствий для собственника. Кроме защиты правомочия пользования собственник жилого помещения с помощью негаторного иска может защитить и правомочие распоряжения. Особенность данного вида вещно-правовой защиты состоит в том, что требования об устранении препятствий можно предъявить только в момент нарушения прав собственника.

С прекращением правонарушения помехи в осуществлении собственни­ком его правомочий устраняются, поэтому основания для предъявления иска отпадают. Кроме защиты правомочий пользования собственник жилого помещения с помощью негаторного иска может защитить и правомочие распоряжения. К таким искам относятся иски об исключении имущества из описи. Ответчиками по таким искам являются: должник, у которого произведен арест имущества, и те лица и организации, в интересах которых наложен арест на имущество. Если арест на жилое помещение наложен в связи с его конфискацией, ответчиками являются: лицо, у которого конфисковали жилье, и соответствующий финансовый орган. Защита интересов граждан-собственников жилых помещений - осуществляется и обязательственно-правовыми способами, которые делятся на договорные и внедоговорные.

**6.2. Обязательственно-правовая защита права собственности на жилое помещение.**

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств на виновную сторону возлагается установленная законом ответственность. Так, ГК предусматривает ряд мер, направленных на понуждение должника исполнить гражданско-правовое обязательство. В первую очередь к таким мерам относится возложение на должника обязанности возместить убытки, причиненные неисполнением взятых обязательств. Обязанности возместить убытки – мера, которая применяется независимо от того, предусмотрена ли она конкретным законодательством. Регулирующим данное обязательство, или договором, поскольку возмещение убытков является общим правилом для всех обязательств.

Исполнение обязательств по договорам об отчуждении (приобретении) жилого помещения может обеспечиваться способами, предусмотренными для этого Гражданским кодексом: неустойкой, поручительством, банковской гарантией и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Закон защищает права собственника жилого помещения, который приобрел жилое помещение, не соответствующее условиям договора (ст. 557 ГК). Так собственник, который приобрел жилое помещение с существенными нарушениями качества (затемненность, отсутствие достаточного обогрева помещения, излишняя влажность и др.) вправе потребовать возврата уплаченной за жилое помещение денежной суммы.

Обязательства вследствие причинения вреда являются внедоговорными. Их субъекты – кредитор (потерпевший) и должник (причинитель вреда) – не состоят в договорных отношениях и, следовательно, обязанность возместить вред не связана с исполнением или ненадлежащим исполнением договорных обязательств. Внедоговорные обязательственно-правовые способы защиты права собственности служат целям восстановления имущественного положения граждан. Так, в соответствии со ст. 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Причинивший вред освобождается от его возмещения, если докажет, что вред причинен не по его вине (Ст. 1064, п. 2 Гражданский кодекс РФ).

**III. Заключение**

В заключение хотелось бы сказать несколько слов относительно института права собственности на жилое помещение:

С 1 января 1995 года введена в действие первая часть Гражданского кодекса Российской Федерации. К отношениям, регулируемым ГК, как указывалось выше, относится и право собственности на жилое помещение. К сожалению, как и ГК 1964 года, новый не содержит определения собственности, а сама собственность определяется через правомочия собственника (владение, пользование и распоряжене).

Ст. 288 ГК “Собственность на жилое помещение” несколько сужает права собственника жилья, по сравнению со ст. 209, имеющей общий для всех видов собственности характер. Дело в том, что ст. 288 ГК прямо говорит, что жилые помещения предназначены для проживания, а размещение в них промышленных производств не допускается. Размещать в принадлежащих собственникам жилых помещениях предприятия, учреждения, организации разрешается только после перевода в нежилые.

Пункт 1 ст. 288 ГК говорит о том, что собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Естественно, что ГК не может урегулировать все вопросы собственности на жилые помещения, часть этих вопросов урегулирована нормами Жилищного кодекса. Однако, ГК ограничивает права собственников жилых помещений своими собственными нормами. Так, например, ст. 292 ГК говорит о правах членов семьи собственника жилого помещения. Во-первых, п. 1 ст. 292 содержит отсылку к нормам Жилищного кодекса и жилищного законодательства: “Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством”. Вспомним, что п.1 ст. 288 ГК “Собственность на жилое помещение” – среди прав собственника указывают и право пользования принадлежащим ему жилым помещением. Но такое же право пользования предоставляется и членам семьи собственника, которые проживают в принадлежащем собственнику жилом помещении. Фактически, в праве пользования собственник и члены его семьи приравнены друг к другу.

Пункт 2 ст. 292 еще более “страхует”права членов семьи собственника: “Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения прав пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника”, и они могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника.

Иными словами, право собственности на жилое помещение носит несколько ограниченный характер. Возможна ситуация, когда физическое или юридическое лицо, являясь собственником жилого помещения, не сможет произвести его отчуждение, а потенциальный приобретатель не захочет его приобрести по той лишь причине, что на отчуждаемой жилплощади проживают лица, имеющие право пользования отчуждаемым жилым помещением. Понятно желание законодателя защитить лиц, совместно проживающих с собственником. Однако, если собственник не может произвести отчуждение своего жилого помещения, то какая же это собственность?

Ситуацию, подобную вышеизложенной, содержит ст. 78 Закона “Об ипотеке”, которая гласит, что обращение взыскания на заложенный дом или квартиру и реализация этого имущества не являются основанием для выселения приобретаталем жилого дома или квартиры совместно проживающих в этом помещении залогодателя и членов его семьи, если оно является для них единственным пригодным для постоянного проживания помещением.

Еще один случай ограничения права собственника жилого помещения, по моему мнению, заложен в ст. 24 Федерального Закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Статья 24 “Государственная регистрация права общей собственности на недвижимое имущество” устанавливает правило, согласно которому собственник, имеющий долю в праве собственности на недвижимое имущество, в том числе на жилое помещение, для регистрации этого права в органе, осуществляющем государственную регистрацию, к заявлению о государственной регистрации должен приложить согласия других сособственников на регистрацию его права в письменной форме. Согласия оформляются в органе, осуществляющем государственную регистрацию, или нотариально заверяются.

Однако на практике данная статья упомянутого Закона ведет к тому, что собственники доли жилого помещения, выразившие желание зарегистрировать свое право в установленном законом порядке, зачастую сталкиваются с большими трудностями в лице сособственников, не желающих давать согласие на регистрацию доли указанного сособственника. Единственный выход в данной ситуации – суд (п.1 ст. 24 Закона), а это значит, что регистрация права будет отложена на неопределенный срок, вследствие перегруженности судов делами. Другим препятствием к регистрации права собственности на долю является случай, когда местонахождение сособственника неизвестно. При данных обстоятельствах государственная регистрация приостанавливается на два месяца, а сособственнику, по месту нахождения недвижимого имущества (предполагается, что лицо периодически навещает объект своей собственности и своевременно платит налоги) направляется извещение о проведении государственной регистрации на долю в праве, с тем, чтобы он мог оформить в течение указанного срока свои возражения в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

С моей точки зрения подобные требования – ущемление прав собственника. Неужели, чтобы зарегистрировать свое право, необходимо согласие на это других лиц? Получается, что собственник, чьи интересы должны соблюдаться в первую очередь, не защищен. Возможно, следует как-то переосмыслить существующие нормы и внести в законодательство соответствующие коррективы.

Еще один момент, на котором бы хотелось бы остановиться, это момент передачи денег по договорам отчуждения жилья. Ранее, когда подобные сделки осуществлялись под контролем нотариуса, он и контролировал момент передачи денег. Теперь, когда эти сдеки контролирует государство, этот момент никак не урегулирован. И в итоге, уже есть прецеденты, когда произведя отчуждения жилья люди остаются без денег. Полагаю, что данный момент следует регламентировать в законодательстве. Например в Закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” можно было бы включить пункт следующего содержания: по желанию одной из сторон по сделке отчуждения недвижимого имущества, расчет может быть произведен при сдаче документов на государственную регистрацию в присутствии помощника государственного регистратора, осуществляющего прием, либо в ходе государственной регистрации в присутствии государственного регистратора, осуществляющего государственную регистрацию.

В настоящее время регулирование жилищных отношений осуществляется на основе многочисленных правовых актов бывшего СССР и РСФСР, таких, например, как Жилищный кодекс РСФСР, Основы жилищного законодательства Союза ССР и республик. Многие их нормы пока не отменены и сохраняют свою силу, если не противоречат Конституции РФ, Гражданскому кодексу РФ и принятым в последнее время законам. Повторюсь, что соединение различных жилищно-правовых установлений в практике их применения нередко представляет собой чрезвычайную сложность, в том числе и для опытных юристов. По указанным причинам Жилищный кодекс, по моему мнению, требует корректировки, а также приведения его в соответствие в соответствии с реалиями сегодняшнего дня.

Сейчас, когда с введением закона о государственной регистрации в сфере недвижимости стал наводиться определенный порядок, в том смысле, что складывается организованная структура органов по государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним, когда создается Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, благодаря которому возможно проследить все, что происходит с данным объектом недвижимости, в том числе и с жилым помещением, на мой взгляд, необходимо принятие нового Жилищного кодекса, который бы имел более тесную связь с Конституцией РФ, Гражданским кодексом и федеральными законами РФ. Это позволит создать единый правовой массив, где вопросы права собственности на жилое помещение будут надлежащим образом урегулированы.

**Библиография**

**Нормативные акты Российской Федерации**

1.Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. «Российская газета» № 237 от 25.12.93.

2. Кодекс о браке и семье РСФСР от 30 июля 1969 г.

3. Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г.

4. Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г.

5. Гражданский процессуальный кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г.

6. Кодекс об административных правонарушениях, 1984 г.

7. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. №-51 ФЗ.

8. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. №-14 ФЗ.

9. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г.

10.Уголовно-исполнительный кодекс от 18 декабря 1996 г.

11. Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г., № 122-ФЗ.

12.Закон об исполнительном производстве от 4 июня 1997 г. № 119-ФЗ.

13. Закон “Об ипотеке” от 24 июня 1997 года № 102-ФЗ.

14.Закон РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» от 26 июня 1991 г.

15.Закон РФ «О приватизации жи­лищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. № 1541-1.

16.Основы законодательства РФ о нотариате, 1993 г.

17.Правила пользования жилыми помещениями, содержанием дома и придомовой территории в РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415;

Постановление Правитель­ства РФ от 23 июля 1993 г. № 726 «Правила пользования жилыми помещениями, содержанием дома и придомовой территории».

18.Постановление Правительства Российской Федерации “О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья” № 937 от 03.06.96 г.

19.Постановление Конституционного суда от 3 ноября 1998 г. № 25-П.

20.Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г.

21.Постановление Министерства труда РФ от 28 января 1994 г. № 11 «Методика исчисления среднего совокупного дохода семьи».

22.Распоряжение Мэра г. Москвы «Об обустройстве мансардных помещений под жилые цели в жилых домах в г. Москве» от 2 июля 1996 г. № 49/1-РМ.

23. Постановление главы администрации Костромской области № 593 от 14.10.96 Федерации “О предоставлении гражданам Костромской области, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья” от 30 июня 1997 г.

24. Решение Думы г. Костромы «О порядке обмена жилых помещений в городе Костроме» от 28 января 1999 г № 1.

25.Постановление администрации г. Костромы «О порядке приватизации и выдаче решений о продаже (обмене) жилых помещений коммунальных квартир государственного и муниципального жилищного фонда в г. Костроме» от 29 января 1999 г. № 331.

26.Строительные нормы и правила (СНиП) 2.08.02.-89, приложение 2, стр. 32.

Список использованной литературы

27.Бюллетень Министерства юстиции РФ №№ 7-12, 1998.

28.Комментарий к Конституции Российской Федерации под ред. В.А. Мирошниковой, М., 1997.

29.Комментарий к Гражданскому кодексу РФ под ред. О.Н. Садикова, ч.I и II, М. 1998.

30.Комментарий к Гражданскому процессуальному кодексу под ред. М.К. Треушникова.

31.Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке» под ред. В.С. Анохина, М., 1999.

32.Комментарий к Семейному кодексу Российской Федерации под ред. И.М. Кузнецова.

33. Гражданское право, учебник под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого ч. II, М., 1997.

34.Ваше жилище и закон. Адвокатское бюро Нарышкиных, СПб., 1996.

35.Жилищные права. Марткович И.Б., М., 1997.

36. Скворцов О.Ю. Защита права собственности. М., 1997.

1. 1Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. №-51 ФЗ.

   Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. №-14 ФЗ. [↑](#footnote-ref-1)
2. 1 см. Приложение № 1.1. [↑](#footnote-ref-2)
3. 1 Закон РФ «О приватизации жи­лищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. № 1541-1. [↑](#footnote-ref-3)
4. 1 Кодекс о браке и семье РСФСР от 30 июля 1969 г. [↑](#footnote-ref-4)
5. 1 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г.

   2 см. Приложение 1.2. [↑](#footnote-ref-5)
6. [↑](#footnote-ref-6)
7. 1 Постановление Конституционного суда от 3 ноября 1998 г. № 25-П. [↑](#footnote-ref-7)
8. [↑](#endnote-ref-1)
9. 1 Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. [↑](#footnote-ref-8)
10. 1 Основы законодательства РФ о нотариате, 1993 г. [↑](#footnote-ref-9)
11. 1 Кодекс об административных правонарушениях, 1984 г. [↑](#footnote-ref-10)
12. 1 Правила пользования жилыми помещениями, содержанием дома и придомовой территории в РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415.

    2 Постановление Правитель­ства РФ от 23 июля 1993 г. № 726 «Правила пользования жилыми помещениями, содержанием дома и придомовой территории». [↑](#footnote-ref-11)
13. [↑](#endnote-ref-2)
14. 1 Закон РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» от 26 июня 1991 г. [↑](#footnote-ref-12)
15. 1 Решение Думы г. Костромы «О порядке обмена жилых помещений в городе Костроме» (см. Приложение № 3) [↑](#footnote-ref-13)
16. 1 Гражданское право, учебник под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого ч. II, М., 1997, стр. 135-147; Комментарий к Гражданскому кодексу РФ под ред. О.Н. Садикова, ч. II, М. 1998.

    [↑](#footnote-ref-14)
17. 1 Постановление Министерства труда РФ от 28 января 1994 г. № 11 «Методика исчисления среднего совокупного дохода семьи». [↑](#footnote-ref-15)
18. 1 Постановление администрации г. Костромы от 30 июня 1997 г. № 2067. [↑](#footnote-ref-16)
19. 2 Постановление Правительства Российской Федерации “О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья” № 937 от 03.06.96 г. [↑](#footnote-ref-17)
20. 3 Постановление главы администрации Костромской области № 593 от 14.10.96 Федерации “О предоставлении гражданам Костромской области, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья”. [↑](#footnote-ref-18)
21. 1 Распоряжение Мэра г. Москвы «Об обустройстве мансардных помещений под жилые цели в жилых домах в г. Москве» от 2 июля 1996 г. № 49/1-РМ.

    2 Строительные нормы и правила (СНиП) 2.08.02.-89, приложение 2, стр. 32.

    3 Жилищные права. Марткович И.Б., М., 1997, стр. 238. [↑](#footnote-ref-19)
22. 1 Строительные нормы и правила (СНиП) 2.08.02.-89, приложение 2, стр. 32.

    2 Жилищные права. Марткович И.Б., М., 1997, стр. 238. [↑](#footnote-ref-20)
23. [↑](#footnote-ref-21)
24. 1 Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г., № 122-ФЗ. [↑](#footnote-ref-22)
25. 1 см. Приложение № 5.1.

    2 см. Приложение № 5.2.

    3 см. Приложение № 5.

    4 см. Приложение № 5.3. [↑](#footnote-ref-23)
26. [↑](#footnote-ref-24)
27. [↑](#endnote-ref-3)
28. [↑](#endnote-ref-4)
29. 1 см. Приложение №№ 5.4, 5.5, 5.6.

    2 см. Приложение № 5.7. [↑](#footnote-ref-25)
30. [↑](#footnote-ref-26)
31. 1 Закон “Об ипотеке” от 24 июня 1997 года № 102-ФЗ. [↑](#footnote-ref-27)
32. 1 см. Приложение № 6 [↑](#footnote-ref-28)
33. 1 (см. Приложение № 7). [↑](#footnote-ref-29)
34. 1 Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. [↑](#footnote-ref-30)
35. 1 Закон об исполнительном производстве от 4 июня 1997 г. № 119-ФЗ. [↑](#footnote-ref-31)
36. 2 Гражданский процессуальный кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. [↑](#footnote-ref-32)
37. 1 Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. [↑](#footnote-ref-33)
38. [↑](#footnote-ref-34)
39. [↑](#endnote-ref-5)
40. 1 учебник Гражданское право под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К., стр.442. [↑](#footnote-ref-35)
41. 1 Скворцов О.Ю. Защита права собственности. М., 1997, стр.4. [↑](#footnote-ref-36)
42. [↑](#footnote-ref-37)