МПС

Сибирский Университет Путей Сообщения

# Кафедра права

### Право собственности на квартиру и жилой дом

#### Курсовая работа

Выполнила:

Студентка гр. юп-311

Айурманцева А.В.

Проверила:

Быковская Е.А.

# 2001

Содержание:

Введение стр.3

Глава 1. Право собственности стр.4

1.1.Приватизация - важнейшее основание возникновения права собственности стр.5-11

1.1.1Приватизация коммунальных квартир стр.12-13

1.1.2. Прекращение бесплатной приватизации жилья стр.14

1.2.Право собственности на квартиры в домах ЖСК и ЖК стр.15-16

1.3.Право собственности на квартиры юридических лиц стр.16-18

1.4.Кондоминиумы стр.18-22

1.5.Наследование квартиры стр.22-23

1.6.Права собственности на жилой дом стр.23-27

1.6.1. Прекращение права собственности на жилой дом стр.27-30

Глава 2.Риэлторская деятельность стр.31-33

Заключение стр.34

Список нормативных актов и литературы стр.35

Введение

Недвижимость в России - бесценный капитал, дарованный природой, созданный трудом, предшествующих поколений людей, живших и живущих на Российской земле. Гражданское Общество заинтересовано в сокращении и приумножении народного достояния. Право собственности на недвижимое имущество регулируется различными отраслями права. В своей работе я опиралась на нормы гражданского, жилищного, а также конституционного права. Тема, которую я рассматриваю в данной работе, на сегодняшний день очень актуальна. Хотелось бы остановиться на составных частях работы. Первая глава посвещена основным вопросам

приобритения права собственности граждан. Здесь рассматриваются правовые аспекты приватизации квартир, находящихся в государственной и муниципальной собственности, коммунальных квартир, а также дается прогностическая версия, что будет с приватизацией в будущем. В этой же главе исследуются особенности права собственности жк, жск, юридических лиц, а также приобретение и прекращение этого права на жилой дом. Глава вторая является своего рода попыткой автора изложить свое мнение на тему риэлторской деятельности на основании полученного опыта в процессе работы в одном из агенств недвижимости в городе Новосибирске.

Глава 1. Право собственности

Статика отношений собственности выражается во **владении,** означающим полное хозяйственное господство собственника над данной вещью, ее “закрепленность” за индивидами или их сообществами. **Пользование,** в экономическом смысле, определяется как извлечение из вещи полезных свойств путем ее производительного или личного непроизводственного потребления. **Распоряжение** означает совершение в отношении действий и иных актов, определяющих ее судьбу, вплоть до отчуждения или уничтожения вещи. В пользовании и распоряжении отражается динамика отношении собственности.

В субъективном смысле, содержание права собственности составляет принадлежащие собственнику правомочия, то есть юридические обеспеченные возможности поведения собственника, по владению, пользованию и распоряжению вещью. Содержание права собственности в субъективном смысле следует раскрывать через принадлежащие собственнику права и полномочия, как необходимые и достаточные условия осуществления им указанного права.

***Право собственности****, как субъективное право* - это юридически обеспеченная и закрепленная за собственником возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, а также устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу его хозяйственного господства над таким имуществом, действуя при этом по своему усмотрению, в своём интересе, вне противоречия с действующими узаконениями и не нарушая права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

Как правовой институт, то есть в объективном смысле, право собственности определяется как совокупность норм права, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежащей ему вещью исключительно в его интересах и по его усмотрению, а также по предотвращению и устранению вмешательства всех третьих лиц в сферу его хозяйственного господства над такой вещью.

1.1.Приватизация - важнейшее основание возникновения права собственности

В соответствии со ст. 1 Закона «О приватизации - жилищного

фонда в РСФСР» от 4 июля 1991 г[[1]](#footnote-1), под приватизацией жилья  
понимается бесплатная передача в собственность граждан на  
добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в  
государственном и муниципальном - жилищных фондах, а для  
граждан, забронировавших жилые помещения, — по месту бронирования жилых помещений.  
 Приватизация жилья осуществляется, на основе следующих  
принципов:

граждане принимают решение о приватизации занимаемых

ими жилых помещений, в государственном и муниципальном

жилищных фондах исключительно добровольно;

владельцы приватизированных жилых домов и квартир

имеют право владеть, пользоваться и распоряжаться ими по

своему усмотрению: продавать, - завещать, сдавать в аренду,

совершать иные сделки, не противоречащие закону;

каждый гражданин имеет право на приобретение в порядке

приватизации жилого помещения в домах государственного и

муниципального жилищных фондов один раз;

на переходный к рыночным отношениям период для граж­дан, нуждающихся в улучшении жилищных, условий, сохраняется действующий порядок постановки на учет и обеспечения, жилыми помещениями;

обслуживание и ремонт приватизированных жилых поме­щений осуществляются при желании их владельцев жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, обслуживавшими эти дома до приватизации;

оплата расходов, связанных с обслуживанием, и ремонтом

приватизированных жилых домов и квартир, производится их собственниками по тем же ставкам, которые установлены для обслуживания государственного и муниципального жилищных фондов.

Приватизации подлежит жилье, занимаемое гражданами в государственном и муниципальной фондах. Весь жилищный фонд в настоящее время относится, к следующим видам собственности: государственной, муниципальной, частной и об­щественной. Поэтому прежнее ведомственное жилье в связи с разграничением собственности может находиться как в государ­ственной, так и муниципальной собственности и, следовательно, подлежит приватизации в соответствии с законодательством.

С принятием Закона о приватизации жилья при переходе государственных предприятий, имеющих на своем балансе жилищный фонд, в иную форму собственности либо при их ликвидации стали возникать сложные ситуации. Зачастую вла­дельцы домов запрещали жителям приватизировать занимае­мые ими квартиры либо вообще бросали жилье, как и все объекты социально-культурного назначения, на произвол судьбы.

Чтобы в дальнейшем такого не происходило, новая редакция ст. 18 закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 23 де­кабря 1993 г[[2]](#footnote-2). устанавливает, что при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, нахо­дящийся в хозяйственном ведении предприятий, организаций или оперативном управлении учреждений, должен быть пере­дан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены), иных юридических лиц либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохране­нием всех жилищных прав, в том числе права на приватизацию жилья.

В соответствии с Указом Президента РФ «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового на­значения приватизируемых предприятий, находящихся в феде­ральной (государственной) собственности» от 10 января 1993 г.[[3]](#footnote-3), не могут быть включены в состав приватизируемого имущества предприятия жилищный фонд и обслуживающие его жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные подразделения предприятий и организаций.

Особые сложности вызывает приватизация жилищного фон­да Министерства обороны, особенно когда это касается дальних гарнизонов. По закону военнослужащий может приватизиро­вать свое жилье, так как оно относится к категории государ­ственной собственности. Однако после приватизации при отъез­де он вправе продать свою квартиру, причем необязательно покупателем будет тот военнослужащий, который придет ему на смену. Поэтому командование всячески препятствует образова­нию дефицита жилплощади в гарнизоне таким путем.

При приватизации квартиры в заявлении необходимо ука­зать, каким образом приватизируется квартира: в равных долях по числу прописанных, в совместную собственность без указа­ния долей или можно отказаться в пользу одного из членов семьи.

Вопрос о том, приобретают ли граждане жилье в совместную или долевую собственность, решается только самими граждана­ми. Доли могут быть неравными в зависимости от сложившегося порядка пользования жилыми помещениями в квартире — по ст. 54 Жилищного Кодекса РСФСР (ЖК РСФСР) допускается неравное пользование жилыми помещениями в силу соглаше­ния между всеми проживающими (например, один занимает большую комнату, другой — меньшую).

Если согласие на неравное пользование жилыми помещения­ми не было заранее достигнуто, пользование жилой площадью предполагается равным, а следовательно, и доли в общей собственности предполагаются равными.

Прежде при приватизации квартир родители были вправе вписать в договор о приватизации всех несовершеннолетних детей, одного или нескольких или вообще никого из них, что приводило к нарушению прав детей, поскольку были случаи, когда родители, продав квартиру, исчезали, оставив детей без крыши над головой. Однако в настоящее время ч. 2 ст. 7 Закона о приватизации сформулирована следующим образом: «В дого­вор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, кото­рым это жилое помещение передается в общую с несовершен­нолетними собственность, или несовершеннолетние, проживаю­щие отдельно от указанных лиц, но не утратившие права пользования данным жилым помещением».

До принятия этого дополнения та же мысль была выражена в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федера­ции «О некоторых вопросах применения судами Закона Россий­ской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Россий­ской Федерации» от 24 августа 1993 г. В постановлении отмеча­лось, что несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем и являющиеся членами его семьи либо бывшими членами семьи согласно ст. 53 ЖК РСФСР имеют равные права, вытекающие из договора найма, и что в случае бесплатной приватизации занимаемого помещения они наравне с совершен­нолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение.

Законом РФ от 11 августа 1994 г. были внесены изменения и дополнения в Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». В соответствии с этими изменениями «для совершения сделок в отношении приватизированных жи­лых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющими право пользования данным жилым поме­щением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Это правило распространяется также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не прожива­ют, однако на момент приватизации имели на это жилое поме­щение равные права с собственниками.

Средства от сделок с приватизированными жилыми помеще­ниями, в которых проживают (проживали) исключительно несо­вершеннолетние, зачисляются родителями (усыновителями), опекунами (попечителями), администрацией детских или иных воспитательных учреждений соответствующего назначения на счет по вкладу на имя несовершеннолетнего в местном отделе­нии сберегательного банка».

Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до пятнадцати лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства, либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершен­нолетние в возрасте от пятнадцати до восемнадцати лет, переда­ются им в собственность по их заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

Отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями (усыновителями) несовершеннолетних, а также их опекунами (попечителям) и только при наличии разрешения органов опеки и попечительства.

Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента регистрации договора в местной администрации.

Количество экземпляров договора о передаче жилого дома или квартиры в собственность граждан определяется местным положением о приватизации жилищного фонда в области, крае или республике, разработанным и утвержденным соответству­ющим органом местной администрации.

При передаче жилья в собственность граждан при привати­зации нотариального удостоверения не требуется и государ­ственная пошлина не взимается. Договор заключается в простой письменной форме.

За оформление документов при приватизации взимается   
плата, которая идет на зарплату работникам, занимающимся  
оформлением приватизационных документов, и на техническое обеспечение.

Документами, подтверждающими право собственности на приватизированную квартиру, являются договор о передаче квартиры в собственность и свидетельство о собственности.

Договор о передаче жилья в собственность гражданина в порядке приватизации подлежит регистрации в бюро техничес­кой инвентаризации (БТИ). Именно с момента регистрации договора закон определяет возникновение права собственности на приватизируемое жилое помещение и только после регистра­ции договора граждане получают возможность по своему усмот­рению владеть, пользоваться и распоряжаться жилищем.

Возможны варианты, когда при жизни квартиросъемщика приватизация квартиры не была вовремя осуществлена исклю­чительно по вине приватизационной конторы. Возникает вопрос о том, будут ли признаны права на наследство на такую квартиру. Формально квартиросъемщик не стал собственником квартиры. Однако в последнее время судебная практика стала придерживаться противоположной точки зрения, и есть немало примеров, когда суды признают право собственности в таких ситуациях. Более того, учитывая конкретные обстоятельства, суды признавали право собственности на квартиры даже в тех случаях, когда квартиросъемщики умерли в течение срока, положенного на оформление приватизации квартиры.

В соответствии с п. 8 постановления Пленума Верховного Суда РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 24 августа 1993 г. если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилья в собствен­ность или до регистрации такого договора в соответствующем органе местной администрации, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к "отказу в удовлетворении требования наследника. Так, С. предъявила иск к НПО «Энергомаш» о призна­нии права собственности на однокомнатную квартиру в г. Химки, ссылаясь на то, что наниматель жилого помещения 3. в августе 1992 г. подал заявление о приватизации занимаемой квартиры и завещал ее ей. 24 сентября 1992 г. 3. умер, не успев оформить договор на передачу жилого помещения в собственность. Ответчик в привати­зации квартиры наследнице 3. С. отказал.

Решением народного суда, оставленного без изменения определением судебной коллегии Мособлсуда, в удовлет­ворении иска отказано. Однако Президиум Мособлсуда, рассмотрев дело, отменил указанные судебные постанов­ления и указал, что ни народный суд, ни кассационная инстанция не учли при рассмотрении дела данного разъ­яснения Пленума Верховного Суда РФ.

Договор о приватизации жилого помещения может быть по желанию его собственника расторгнут в одностороннем порядке. Делается это в силу различных причин. Например, для пенси­онеров-собственников расходы на капитальный ремонт и налоги на собственность становятся слишком обременительными.

В других случаях договоры о приватизации расторгают раз­веденные супруги. Являясь собственниками квартиры, они мо­гут ее разменять только по взаимному согласию. Если такого согласия нет, то суд не сможет ее разменять в принудительном порядке, поскольку в этом случае нарушается право собствен­ности одного из них. Если же квартира становится государствен­ной или муниципальной собственностью, суд правомочен это сделать.

Однако заставить собственника жилья передать гражданину бесплатно занимаемое им жилое помещение никто не может.

Так, Ч. обратился в суд с иском к ТОО «Дмитриевы горы» о передаче в собственность занимаемой им квартиры, которая была выделена Ч. колхозом «Большевик» (правопредшественник ТОО). Районный суд иск удовлетворил, ссылаясь на Указ Президента РФ «О мерах по усилению социальной защиты военнослужащих внутренних войск, лиц начальствующего состава и рядового состава органов внутренних дел и членов их семей» от 2 ноября 1992 г.,[[4]](#footnote-4) в соответствии с которым истец имел право, по мнению суда, получить в собственность занимаемую квартиру. Между тем названный Указ, равно как и Закон «О привати­зации жилищного фонда в РФ» предусматривает безвозмезд­ную передачу жилья в собственность только в домах государ­ственного и муниципального жилищных фондов. В связи с этим вышестоящая судебная инстанция обоснованно отменила это решение.

Приватизация жилья в сельской местности осуществляется на основании решения местного органа власти (речь идет о приватизации жилья, принадлежащего государству или колхо­зам). Однако предварительно этот вопрос должен решаться на общем собрании членов колхоза или работников совхоза. Закон о приватизации не делает никаких запретительных оговорок относительно сельской местности.

Не следует приватизировать жилье, если в скором времени предполагается совершить обмен этого жилого поме­щения. Как уже говорилось, бесплатно приватизировать госу­дарственное и муниципальное жилье можно только один раз. Перед обменом своей квартиры на муниципальное жилье нужно расторгнуть договор о приватизации. Делается это через суд, и за одну только регистрацию расторжения договора приватиза­ции необходимо уплатить значительную сумму.

Законом РФ «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» от 4 января 1993 г[[5]](#footnote-5). разрешена приватизация в домах — памятниках истории и культуры, а также жилых помещений, не отвечающих санитарно-гигиеническим нормам. Прежний закон разрешал приватизацию квартир в домах, подлежащих капитальному ремонту, только после его проведения. Однако в современной финансово-экономической ситуации рассчитывать на быстрое его осуществление не приходится. Поэтому новый закон снял ограничения на приватизацию квартир в домах, требующих капитального ремонта. Вместе с тем, нельзя приватизировать аварийные дома, которые включены в план капитального ремон­та на ближайшие годы.

В настоящее время в соответствии со ст. 4 Закона «О прива­тизации жилищного фонда в РСФСР» не подлежат приватиза­ции жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, *в* общежитиях, коммунальных квартирах, в домах закрытых военных городков, а также служебные помещения, за исключе­нием жилого фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий к ним приравненных.

Закон не дает точного определения, какие дома следует считать аварийными. Однако по общему правилу к ним относят дома, имеющие повреждения несущих конструкций, не отвечающие установленным техническим, строительным, санитарно-гигиени­ческим, противопожарным нормам и т.д. Например, бараки, дома, расположенные в пределах санитарно-защитных норм.

Решение о признании жилого дома или жилого помещения непригодными для постоянного проживания, независимо от его принадлежности, выносится администрацией региона, города, района в городе.

По общему правилу, при приватизации государственных предприятий ведомственные жилые дома, находящиеся в пол­ном хозяйственном ведении этого предприятия, не приватизи­руются. Однако, если речь идет о ветхих домах, подлежащих сносу, то такие дома приватизируют, имея в виду предоставить жильцам новые квартиры. Процесс этот, к сожалению, затяги­вается на долгие годы, а тем временем жилищные права нанимателей нарушаются, поскольку администрация запреща­ет производить такие действия, как приватизация квартиры, прописка мужа на площадь жены и т.д.

В таких случаях, если дом непригоден для жилья, то жильцы вправе потребовать расторжения договора и предоставления нового жилья.

1.1.1.Приватизация коммунальных квартир

Вопрос о приватизации как коммунальных квартир в целом, так и отдельных помещений, входящих в коммунальные квар­тиры, не нашел в настоящее время окончательного разрешения.

В соответствии с общим правилом, установленным законом, коммунальные квартиры приватизации не подлежат.

Однако, как сказано далее в законе, «собственники жилищно­го фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве полного хозяйственного ведения1, и учреждения, в оперативное управ­ление которых передан жилищный фонд, вправе принимать решения о приватизации жилых помещений или коммунальных квартир».

Таким образом, решение этого вопроса передано на усмотре­ние конкретного собственника жилья или его представителя, которые различаются в зависимости от формы собственности на приватизируемое жилье. Так, если речь идет о государственном жилищном фонде, относящемся к федеральной собственности, то соответствующее решение принимает Госкомимущество РФ по согласованию с соответствующими министерствами и ведом­ствами, а если речь идет о государственной собственности субъектов Федерации, то их органы по управлению имуществом.

Что касается коммунальных квартир, входящих в муници­пальный жилищный фонд*,* то решение о их приватизации могут принимать соответствующие муниципальные органы власти.

Приватизировать можно также коммунальное жилье, при­надлежащее предприятиям на праве хозяйственного ведения и учреждениям на праве оперативного управления.

Право хозяйственного ведения и право оперативного управ­ления включают те же правомочия, что и право собственности (владения, пользования и распоряжения), однако если право собственности — абсолютное и неограниченное, то субъекты права хозяйственного ведения и оперативного управления огра­ничены в осуществлении указанных правомочий. Оба эти пра­вомочия производны от права собственности.

Таким образом, решения о приватизации коммунальных квартир субъекты права оперативного управления и хозяй­ственного ведения могут принимать самостоятельно, поскольку это не выходит за рамки их правомочий.

Приватизация коммунальных квартир осуществляется в сле­дующем порядке. Все жильцы коммунальной квартиры подают совместное заявление со всеми необходимыми документами либо в местную администрацию, либо в предприятие, если дом ведомственный. Передача квартиры оформляется договором между администрацией и нанимателями. В нем должно быть отражено, что жилые помещения переходят в собственность нанимателей и их семей, а места общего пользования в долевую собственность. Исходя из этого, собственники жилых помещений владеют, пользуются и распоряжаются своими помещениями по. своему усмотрению.

Особым образом решается вопрос в тех случаях, когда в коммунальной квартире освобождается одна или несколько комнат.

в соответствии со ст. 46 ЖК РСФСР[[6]](#footnote-6):

1) если в квартире освободилось жилое помещение, не изоли­рованное от занимаемым другим нанимателем жилого помеще­ния, это помещение подлежит передаче в его пользование;

2) освободившееся изолированное жилое помещение в квар­тире, где проживает несколько нанимателей, должно предос­тавляться проживающим в этой квартире гражданам, в первую очередь тем из них, кто по установленным основаниям призна­ются нуждающимися в улучшении жилищных условий;

3) при отсутствии нуждающихся право на получение освобо­дившегося жилого' помещения имеют другие проживающие в этой квартире граждане, если занимаемая ими жилая площадь менее установленной общей нормы на одного человека (12 кв. м.) или они не обеспечены полагающейся им дополнительной жилой площадью.

Если на свободную жилую площадь в квартире претендует несколько нанимателей, то с их общего согласия она может быть продана покомнатно каждому претенденту либо в совместную, либо в долевую собственность под общие цели. Продажа комнат нанимателям в коммунальных квартирах будет осуществляться по ценам, определяемым ежемесячно Департаментом муници­пального жилья на основе изучения конъюнктуры рынка жилья. Эти цены будут дифференцированными в зависимости от мес­тонахождения комнаты и качества жилья.

При отсутствии в квартире претендентов на свободную ком­нату среди жильцов последняя будет предоставлена другим гражданам по договору найма. После заселения комнаты при согласии всех жильцов приватизация может быть осуществлена.

1.1.2.Прекращение бесплатной приватизации жилья

Бесплатная приватизация жилья в России будет прекращена 1 января 2004 года. Как сообщил заместитель председателя Госстроя Владимир Пономарев, это предусмотрено проектом нового Жилищного кодекса, который готовит правительство РФ. Выступая на заседании трехсторонней комиссии по урегулированию социально-трудовых отношений, Пономарев заявил, что "практически все, кто хотел приватизировать свое жилье, уже сделал это". В результате, по его словам, 63% граждан в настоящее время уже проживают либо в частном, либо в приватизированном жилье. Тем не менее, продолжал Пономарев, проект Жилищного кодекса предусматривает различные формы содействия со стороны государства гражданам, нуждающимся в получении жилья, в частности, выдачу им субсидий. Вводятся нормы общей жилой площади. По словам зампреда Госстроя, до конца 2001 года правительство окончательно доработает этот проект Жилищного кодекса и направит его для утверждения в Госдуму.[[7]](#footnote-7)

Госстрой России выступает за прекращение с 2002 года бесплатной приватизации жилья. Это положение рассматривается как ключевой пункт жилищно-коммунальной реформы, которую готовит ведомство по поручению правительства.[[8]](#footnote-8)

В Москве прекращение бесплатной приватизации жилья может наступить еще раньше, вопрос об ограничении приватизации квартир в столице Московская Городская Дума рассмотрит в ближайшее время.

Ранее московские депутаты уже поднимали вопрос о прекращении бесплатной приватизации жилья в Москве сроком на два года, однако президент Ельцин "не дал хода" этому законопроекту.

Теперь данный законопроект в масштабах всей страны намерен реанимировать Госстрой, который действует по поручению правительства.

В случае, если правительство решится вынести этот законопроект в Думу, депутаты вполне могут его поддержать. "Помимо проправительственных фракций, автоматически поддерживающих Путина во всем, за ограничение приватизации проголосуют полторы сотни коммунистов".[[9]](#footnote-9)

К настоящему времени в России неприватизированным остается около 40 процентов жилого фонда.

1.2.Право собственности на квартиры в домах ЖСК и ЖК

Свои потребности в жилье граждане могут удовлетворить, объединившись в ЖСК и ЖК. Первые образуются для строи­тельства домов и их последующей эксплуатации, а также для приобретения жилых домов, подлежащих капитальному ремон­ту и реконструкции. ЖК создаются для приобретения у пред­приятий, объединений, организаций и органов местной администрации новых или капитально отремонтированных (реконстру­ированных) жилых домов и их последующей эксплуатации. >КСК (ЖК) действуют на основании уставов, принятых общим собранием граждан и зарегистрированных соответствующим органом местной администрации.

В члены ЖСК (ЖК) могут быть приняты граждане, достигшие восемнадцати лет, нуждающиеся вулучшении жилищных уcловий и постоянно проживающие в данном населенном пункте. Лицу, принятому в члены ЖСК (ЖК) по решению членов общего собрания, предоставляется отдельная квартира, состоящая из одной или нескольких комнат в соответствии с количеством членов семьи и суммой паевого взноса. Решение общего собрания приобретает юридическую силу после утверждения соответ­ствующим органом местной администрации и выдачи ордера.

Само вступление в ЖСК (ЖК) пайщика не создает для него права собственности на полученную им квартиру до тех пор, пока он не выплатит пай полностью. Собственником имущества кооператива, в том числе построенного им или купленного жилого дома и переданных ему денежных средств, является сам кооператив. Пайщику принадлежит лишь право владения, поль­зования и в определенной степени распоряжения предоставлен­ным ему помещением.

Жилые помещения в ЖСК (ЖК) предоставляются пайщикам и проживающим с ними членам семей. Однако *в* отличие от договора найма жилого помещения член семьи пайщика не обладает самостоятельным правом на предоставленное пайщи­ку жилое помещение. С утратой права члена ЖСК (ЖК) пайщик и его семья утрачивают и право пользования кооперативным помещением. Исключением из этого правила является смерть пайщика, когда члены его семьи, проживающие с ним в помеще­нии ЖСК (ЖК), сохраняют право пользования данным помеще­нием при условии вступления в члены ЖСК (ЖК) одного или нескольких из них, в зависимости от наличия изолированных комнат в данной квартире.

Следует, однако, иметь в виду, что наряду с пайщиком — членом ЖСК (ЖК) доля паенакопления может принадлежать и супругу (супруге) пайщика. Это происходит в случаях, если первоначальный паевой взнос был внесен из общих средств супругов или позднее, когда паенакопление увеличилось при их совместной жизни. Право на долю в паенакоплении могут иметь и другие члены семьи, проживающие совместно с пайщиком и получившие это право в порядке наследования.

Общее собрание членов ЖСК (ЖК) вправе на общих основа­ниях принять в ЖСК (ЖК) нескольких наследников при нали­чии для каждого их них изолированного помещения. Наследни­кам, не пользовавшимся квартирой при жизни наследодателя, а также отказавшимся от дальнейшего пользования квартирой, ЖСК (ЖК) выплачивает стоимость наследуемого пая или доли его.

Продавая квартиру, член ЖСК получает ее стоимость от покупателя. Ясно, что он не вправе требовать от ЖСК еще и возврата суммы внесенного паевого взноса. Последний сущес­твует лишь постольку, поскольку квартира остается в собствен­ности ЖСК. Переход права собственности на нее к члену кооператива влечет прекращение обязательства ЖСК возвра­щать указанному лицу паевой взнос, отражающий стоимость квартиры. Этого пая теперь нет. Обязательственного правоотно­шения между ЖСК и его членом, возникающего из имуществен­ного участия пайщика в создании кооперативной собственности, также больше не существует. Это материализовалось в вещное право (право собственности) члена ЖСК на квартиру. Денежный эквивалент паевого взноса — это стоимость квартиры, ставшей собственностью пайщика.[[10]](#footnote-10)

1.4.Право собственности на квартиры юридических лиц

Право собственности на квартиру может возникнуть не толь-! ко у физического, но и у юридического лица. Так, частные юридические лица могут приобретать квартиры и другую не­движимость в жилищной сфере по всем возможным основаниям предусмотренным гражданским законодательством. К ним относятся в первую очередь различные гражданско-правовые сдел­ки (договоры купли-продажи, мены, дарения и другие сделки, не противоречащие действующему законодательству). Порядок заключения и исполнения таких сделок не отличается от порядка заключения сделок, участниками которых являются граждане. Так, в частности, требуется нотариальное оформление сделок и последующая регистрация в органах местной администрации.

Право собственности у вновь образуемого юридического лица  
на жилые помещения может возникнуть в тех случаях, когда  
один или несколько учредителей передают принадлежащие им  
на праве собственности квартиры в качестве доли в уставный,  
капитал. В этом случае стоимость квартир оценивается самими  
учредителями. Наконец, право собственности на квартиру или даже на целый  
жилой дом может возникнуть у юридического лица в результате  
инвестирования в строительство (включающем долевое участие  
в инвестировании). Если квартиры приобретаются юридически­  
ми лицами посредством участия в долевом строительстве, то  
обычно заключается договор о совместной деятельности. Этот  
договор заключается для достижения общей хозяйственной  
цели, в данном случае для постройки жилого дома. Участники  
договора могут производить взносы деньгами или имуществом  
либо путем трудового участия. Жилой дом, построенный в  
результате совместной деятельности, является общей собствен­ностью сторон договора. Квартиры и другая недвижимость этого  
дома распределяются между участниками договора пропорци­онально вложенным средствам.

Юридическое лицо может осуществлять строительство жило­го дома самостоятельно. Однако поскольку жилой дом неразрыв­но связан с земельным участком, необходимо либо приобрести земельный участок в собственность, заключить договор долгос­рочной аренды на этот земельный участок либо получить землю в пользование.

Естественно, для любого застройщика наиболее предпочти­тельным вариантом является оформление права собственности на земельный участок, предназначенный для постройки.

Основанием для оформления права собственности является не договор, а заключение Департамента муниципального жилья, содержание которого не уточняется. Правоустанавливающим документом в этом случае является Регистрационное удостове­рение на право собственности. Субъектами права на получение такого удостоверения являются как инвесторы, полностью пос­троившие дом за счет собственных средств, так и инвесторы-дольщики.

Право собственности инвестора возникает только после госу­дарственной регистрации и выдачи правоустанавливающего документа.

Правомерность указанного распоряжения вызывает опреде­ленные сомнения. В данном случае право собственности на жилой дом или квартиру, построенных за счет средств инвесто­ра, должно возникать у этого инвестора непосредственно, тран­сформируясь из права собственности на объект незавершенного строительства. Свидетельства, удостоверяющие это право, не должны носить правопорождающего характера, а должны офор­млять уже существующее право. Исходя из этого, заявительно-разрешительный порядок выдачи свидетельств, предусмотрен­ный распоряжением от 8 февраля 1993 г., не может быть признан законным.

Под разрешительным порядком понимается такой порядок, когда компетентный орган проверяет не только законность, но и целесообразность выдачи документа. В данном случае регистри­рующие органы такого права не имеют. В случае предъявления

инвестором всех предусмотренных законом документов орган, осуществляющий регистрацию права, обязан ее произвести и выдать соответствующий документ. Вопрос о целесообразности

признания прав за инвестором на объект строительства должен

решаться на стадии выделения земельного участка и подписа­ния инвестиционного проекта. Отказ в регистрации права соб­ственности по мотивам нецелесообразности после завершения

необоснованное лишение инвестор средств, вложенных в

объект.

В связи с этим содержание заключения Департамента муниципального жилья, о котором шла речь выше, может касаться, только законности представленных инвесторами документов, н не вопросов, связанных с целесообразностью оформления прав; собственности или распределением между инвесторами квартир. Вопросы распределения долей или квартир решаются исключительно по соглашению между самими инвесторами.

1.5. кондоминиумы

Слово кондоминиум имеет глубокие исторические корни. Сенат города Рима две с половиной тысячи лет тому назад использовал это слово, оно в переводе означает "совместное владение". Существовали товарищества и у нас во времена нэпа, затем были ликвидированы в связи с тем, что весь жилищный фонд был переведен в собственность государства.

Произошла централизация управления жилищным фондом, и за 74 года Советской власти все, в том числе и жители, к этому привыкли. Сложилась также определенная психология: государство обязано содержать дом, пусть и содержит.

С началом перестройки и массовой приватизации жилья в стране слой собственников жилья возник снова. И именно сами жители, обеспокоенные ухудшением технического состояния своего жилья, стали искать и создавать различные формы домового самоуправления.[[11]](#footnote-11)

Кондоминиум (совместное владение) - это неделимое домовладение, в котором в результате сделки отчуждения - приватизации, купли-продажи, мены, дарения и т.д. - части (доли) неделимого домовладения стали собственностью двух и более собственников. Обязательный атрибут кондоминиума - это появление общей долевой собственности сособственников кондоминиума.

Каждый собственник в кондоминиуме является собственником только своей части (доли) кондоминиума. Каждый собственник в кондоминиуме является налогоплательщиком налога на недвижимость, принадлежащей ему на праве собственности, то есть на свою часть кондоминиума. Поскольку кондоминиум является совокупностью собственников, то и налог на недвижимость на кондоминиум, как объект налогообложения, оплачивает совокупность налогоплательщиков.

В кондоминиуме как объекте недвижимости в жилищной сфере постоянно присутствуют интересы нескольких лиц, которые подлежат постоянной защите со стороны государства и ответственности государства за соблюдением их гражданских прав либо прав юридических лиц. Поэтому такой объект недвижимости не может оставаться без управления более одного месяца, дабы не подвергать угрозе жизнь и здоровье граждан. Собственники в кондоминиуме вправе самостоятельно избрать способ управления своим кондоминиумом. Они вправе создать товарищество собственников жилья как внутреннюю управляющую компанию либо для контроля за наемным профессиональным управляющим. Они вправе избрать внешнюю управляющую компанию, которая, правда, еще должна согласиться с их выбором. Неизбрание собственниками в кондоминиуме способа управления в течение месяца означает, что право избрания внешней управляющей компании перешло к органам местной исполнительной власти, которая сама, без мнения собственников, определит эту компанию.

Управляющая компания принимает всю документацию на кондоминиум на ответственное хранение. Ответственность заключается в заблокированном гарантийном взносе управляющей компании.

Бухгалтерская отчетность управляющей компании по каждому кондоминиуму должна производиться отдельным балансом. На управляющую компанию может быть возложена обязанность по расчету налогооблагаемой базы налогоплательщиков в кондоминиуме.

С момента преобразования неделимого домовладения в кондоминиум начинает свою жизнь долевая собственность в объекте недвижимого имущества в жилищной сфере. Поскольку все или почти все многоквартирные жилые дома в городах и поселках городского типа представляют собой кондоминиумы. то без ясного понимания того, что представляет собой долевая собственность, невозможно никакое построение правоотношений ни государства с собственниками долевой собственности, ни собственников долевой собственности в кондоминиуме между собой.

Управление реформирования жилищно-коммунального хозяйства Госстроя России в настоящее время ведет трудную, кропотливую работу по подготовке предложений по внесению дополнений и изменений в действующее российское законодательство для закрепления на законодательном уровне стройной системы правоотношений, основывающихся на принципе долевой собственности на объект недвижимого имущества в жилищной сфере. Квартиры, жилые дома наконец опускаются на землю. Говоря кратко - недвижимость становится недвижимостью.

Часть (доля) кондоминиума - часть объекта недвижимости в жилищной сфере, находящаяся в собственности одного собственника, которую невозможно отделить от объекта в натуре и которая может существовать только в совокупности с остальными частями, составляя единый неделимый комплекс как целое.

Часть (доля) кондоминиума состоит из трех составляющих:

1) В первую, определяющую составляющую треть, как правило, входит жилое помещение. В многоквартирных жилых домах могут быть расположены и нежилые помещения. В этом случае в первую составляющую треть может входить нежилое помещение. Эта треть выражена в квадратных метрах площади и в процентах к общей сумме площади всех помещений (жилых и нежилых) в кондоминиуме.

2) Вторая составляющая треть представляет собой долю в общей долевой собственности в здании (строении). Эта треть выражена в процентах, которые составляет данная доля в общей площади общей долевой собственности в здании (строении), а также в квадратных метрах, приходящихся на эту долю.

3) Третья составляющая треть представляет собой долю в общей долевой собственности на земельный участок в нормативных размерах, выраженную в процентах данной доли к площади всего земельного участка, а также в квадратных метрах земли. Размер процентов каждой из составляющей трети одинаков и равен размеру процента самой части (доли) кондоминиума от всего кондоминиума как единицы. А вот число квадратных метров в каждой составляющей трети может быть разным, но в сумме все также составляет один и тот же процент от общего числа квадратных метров всего кондоминиума.

Собственник части (доли) кондоминиума хранит всю документацию на свою часть кондоминиума и несет бремя расходов по оформлению всех вносимых перепланировок и изменений в свое жилое или нежилое помещение.

Собственник части (доли) кондоминиума несет бремя содержания принадлежащего ему недвижимого имущества и оплаты своей части от получаемых кондоминиумом жилищно-коммунальных услуг.

Собственник части (доли) кондоминиума является налогоплательщиком налога на недвижимость. Расчет этого налога он может поручить управляющей компании.[[12]](#footnote-12)

Статьей 5 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" от 24 мая 1996г. определено, что в состав кондоминиума могут входить следующие объекты:   
одно здание, или его часть, или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, бассейнами, водоемами, многолетними зелеными насаждениями и другими подобными объектами;   
несколько компактно расположенных зданий и сооружений - односемейных, садовых или дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

При этом кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества может состоять из отдельной части здания размером не менее одной блок-секции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел. Отдельная часть здания может быть выделена в отдельный кондоминиум при условии, что надстройка, реконструкция, перестройка либо снос этой блок-секции не нарушат целостности других частей здания, не входящих в состав данного кондоминиума.

Кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества, а также права на недвижимое имущество в кондоминиуме и сделки с ним подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством с представлением паспорта домовладения.

В настоящее время в Москве практически весь многоквартирный городской жилищный фонд можно считать кондоминиумами. Из 38747 жилых домов в 11736 собственники домовладений представляют 50% всей площади дома, в частной собственности находится каждая вторая квартира (52,4%).

Сегодня идея управления жильем на основе ТСЖ активно поддерживается многими организациями, объединяющими членов бывших ЖСК, ЖК, МЖК и образованных ТСЖ в других организационно-правовых формах. Некоторым ТСЖ (например "Эйдетике") удалось добиться реализации, предусмотренных законодательством правомочий. Имеется также мощная общественная поддержка действий органов власти в тех районах и округах города, где они активно способствуют созданию кондоминиумов и деятельности ТСЖ.

Сдерживают развитие этой формы самоорганизации жителей отсутствие у граждан опыта самоуправления, психологическая неготовность и боязнь взять на себя ответственность за будущее жилого дома, а также возможного увеличения коммунальных платежей для членов ТСЖ, недостаточное знание вопросов управления домовладением и территорией в установленных границах, а также экономическая и политическая нестабильность в обществе. По данным социологического опроса, проведенного в Москве, всего только 1,5 % нанимателей, 9,8 % собственников, 4,5 % работников ДЕЗ, ГРЭП знают, что такое ТСЖ. Подавляющее большинство респондентов не верят в появление инициативы у жителей и не ожидают в скором будущем создания эффективно функционирующих самоуправленческих структур, контролирующих работу коммунальных служб.[[13]](#footnote-13)

Ситуация сегодня такова: наиболее активные и информированные граждане, которые успешно занимаются бизнесом, ожидают от любых реорганизаций управления домом одних неприятностей.А малоимущие собственники боятся, что состоятельные члены товарищества потребуют от них в принудительном порядке платить гораздо больше, чем до создания ТСЖ. Но ведь есть механизм поддержки малоимущих членов товарищества (инвалидов, безработных и т.д., т.е. тех собственников, которые имеют доходы ниже прожиточного минимума) субсидиями города, округа. Надо лишь постоянно напоминать о них людям.Нередко людям непонятна ситуация, когда жители некоторых муниципальных квартир выступают против создания ТСЖ. Кто в таком случае будет за них платить их долю на содержание и ремонт жилого дома? Члены товарищества боятся того, что это им придется делать из своего кармана, что в ТСЖ будет господствовать уравниловка, из-за чего на них падут расходы тех, кто имеет большие апартаменты, второе жилье, кто расточительно относится к воде, теплу, газу, электроэнергии, другим коммунальным услугам, кто своими действиями или бездействием разрушает инженерные системы жилого здания или наносит ему ущерб и т.п.

1.6.Наследование квартиры

Под наследованием понимается переход имущественных и некоторых личных неимущественных прав и обязанностей умер­шего гражданина (наследодателя) к другим лицам в установлен­ном законом порядке.

Наследование может осуществляться по закону и по завеща­нию.

Наследование по закону имеет место:

а) если наследодатель не составил завещания или если его завещание в определенной части признано недействительным;

б) если завещана только часть имущества или завещание в определенной части признано недействительным; в этом случае не охваченная завещанием часть наследственного имущества переходит в порядке наследования по закону;

в) если наследники по завещанию умерли ранее наследодате­ля или не приняли наследства.

Для таких случаев закон устанавливает круг наследников и порядок их признания. Назначая умершему конкретных пра­вопреемников, законодатель как бы восполняет волю наследо­дателя.

В соответствии со ст. 232 ГК РСФСР предусмотрены две очереди признания наследников по закону. К наследникам первой очереди относятся дети (в том числе усыновленные), супруг и родители (усыновители) умершего и его ребенок, родившийся после его смерти. К наследникам второй очереди относятся братья и сестры умершего, его дед и бабка. Эти наследники призываются к наследованию в том случае, если отсутствуют наследники первой очереди, когда они не принима­ют наследство, а также в том случае, если все наследники первой очереди лишены завещателем прав наследования.

К числу наследников относятся также нетрудоспособные лица, которые состояли на иждивении умершего не менее одного года до его смерти.

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

Квартиры, приобретенные в порядке наследования:

1) свидетельство о праве на наследство;

2) свидетельство о собственности на жилище;

3) справка БТИ об оценке стоимости квартиры. При любом отчуждении квартир требуется нотариально удостоверенное согласие второго супруга, независимо от его прописки в данной квартире, за исключением случаев, когда квартира была подарена первому супругу, перешла к нему в порядке наследования или была приобретена им до брака.

1.6.Права собственности на жилой дом

В соответствии с Законом «Об основах федеральной жилищ­ной политики» от 24 декабря 1992г.[[14]](#footnote-14) (ст. 22) застройщик имеет право на получение или приобретение в установленном порядке земельных участков для жилищного строительства независимо от наличия у него другого жилого помещения (недвижимости в жилищной сфере), в том числе и в других населенных пунктах в зонах предусмотренных градостроительной документацией. Органы местного самоуп­равления с учетом специфики регионов и городов обязаны предоставить в пользование, аренду собственность или продать земельные участки для жилищного строительства в срок не более одного месяца для физических лиц и двух месяцев для юридических лиц с момента их обращения.

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

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

Строительство дома может осуществляться на участке ранее' снесенного жилого дома. Однако в любом случае, независимо от оснований приобретения земельного участка, строительство должно осуществляться в соответствии с утвержденной градос­троительной документацией и существующими строительными нормами и правилами.

Характеризуя понятие «застройщик», следует указать на то, что им может быть как физическое, так и юридическое лицо.

ГК РФ достаточно подробно регламентирует вопросы, связанные с самовольной постройкой жилого дома. В соответст­вии со ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой Дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое иму­щество, созданное на не отведенном для этих целей земельном участке в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроитель­ных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобрета­ет на нее право собственности. Оно не вправе также распоря­жаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

В ряде случаев суд может узаконить самовольную постройку. Так, в частности, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом также за лицом в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена по(А тройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лиц| расходы на постройку в размере, определенным судом (ч. 3 ей 222 ГК РФ).

Однако право на самовольную постройку не может быть признано, если сохранение постройки повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц либо будет создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

В этом случае самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

По окончании строительства дома он подлежит приему особой

приемочной комиссией. Собственником дома индивидуальный застройщик становится лишь после регистрации дома местной администрации. В соответствии со ст. 263 ГК собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения и осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм, а также требований о назначении земельного участка.

Закон о собственности ввел принципиально новое основание возникновения права собственности на жилой дом. Речь идет так называемой приобретательной давности, о которой говорится в ст. 234 ГК.

В соответствии с указанной статьей гражданин, не являющийся собственником недвижимого имущества, к котором] относится и жилой дом, но добросовестно и открыто владею: им как собственник в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на этот дом.

В данном случае речь идет о не имеющем правового основан фактическом владении имуществом в течение длительного срока. В таких случаях создается неопределенность в отношениях фактического владельца с другими лицами, поскольку имущество не имеет правового статуса (хотя владелец и обращается с этим имуществом как со своим). Задача приобретательной давности и состоит в том, чтобы ликвидировать разрыв между фактом и правилом.

Добросовестность фактического владельца заключается в его убеждении, что владение правомерно. Эта добросовестность должна сохраняться на протяжении всего срока давности, а не только на момент поступления имущества во владение.

Открытость владения означает возможность доступа к иму­ществу посторонних лиц, его обозначения, получения ими нуж­ных сведений.

Поведение фактического владельца должно соответствовать поведению собственника. Это значит, что он пользуется и распоряжается имуществом, как если бы обладал правом соб­ственности (сдает в наем, в залог и т.д.).

Такой самостоятельностью фактический добросовестный вла­делец отличается от титульного владельца (арендатора, храни­теля и т.д.), который знает о производном характере своего права на имущество, его зависимость от права собственника, ограни­ченность во времени. Поэтому титульные владельцы не могут стать собственниками по давности владения.

Следует также отметить, что для того чтобы возникло право собственности в результате приобретательной давности, она должна течь непрерывно в процессах установленного законом срока (в данном случае в течение пятнадцати лет.).

Дом, построенный трудом и на средства двух семей, может быть признан их общей долевой собственностью. Размер долей определяется в зависимости от трудового и денежного вклада обеих семей. При наличии спора гражданам следует обратиться в суд с иском о признании права собственности на часть (долю).

Если один из совладельцев дома хочет сделать пристройку к дому, то он должен получить согласие других собственников. Это вытекает из правил ст. 246 и 247 ГК РФ, согласно которым владение, пользование и распоряжение общей долевой со­бственностью производятся по взаимному согласию всех ее участников. Строительные работы, производимые одним из собственников, могут нарушить права других (например, затем­нить помещения, сделать неудобным подход и т.д.).

В случае недостижения соглашения споры решаются судом. Если участником общей долевой собственности будет увеличена полезная площадь путем пристройки, надстройки и т.д. свой счет и с соблюдением установленных правил, то по требованию доли в общей собственности на дом подлежат1 соответствующему изменению (ст. 245 ГК РФ). При взаимно: согласии совладельцы дома могут изменить размер долей путем нотариально удостоверенного соглашения. В случае смерти совладельцев такое соглашение может быть достигнуто наследниками. Судебным решением доли могут быть изменены, если будет удостоверено, что полезная площадь была увеличена правомерно (с согласия органов власти и совладельцев).

Совладельцы дома могут заключить соглашение о порядке пользования обособленными помещениями дома, нотариально его удостоверить и зарегистрировать в местном органе власти. В этом случае оно будет обязательным не только для совладельцев, но и для тех лиц, которые впоследствии могут приобрести части дома.

При судебном определении порядка пользования жилым домом каждому собственнику по возможности передается конкретная часть строения, соответствующая его доле в праве собственности. Однако выделить помещения, адекватные долям в праве собственности, не всегда возможно. В таком случае с того собственника, который получил большее по размеру помещение, взыскивается в пользу другого обусловленная договором плата за пользование частью площади, превышающей его долю. До­бровольное или судебное распределение жилых помещений между собственниками в отличие от раздела не влечет прекра­щения права общей долевой собственности, а устанавливает лишь порядок пользования им.

Участники общей долевой собственности на жилой дом в соответствии со ст. 250 ГК РФ имеют право преимущественной покупки. Это право заключается в том, что продавец доли обязан известить в письменной форме всех совладельцев дома о наме­рении продать ее постороннему лицу с указанием цены и других условий. Если совладельцы откажутся от покупки или не воспользуются своим правом на нее в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Любое общее имущество (в том числе и дом) делятся лишь при условии, что это возможно без ущерба его хозяйственному назначению. Верховный Суд СССР постановлением от 31 июня 1981 г. разъяснил, что раздел дома производится в том случае, когда долям участников общей собственности соответствуют изолированные части дома с отдельными входами либо имеется техническая возможность перестроить эти части так, чтобы они стали изолированными.

Дом, возведенный или приобретенный супругами во время брака, является их общим совместным имуществом независимо от того, кому из них предоставлен земельный участок для строительства дома, кто из них указан в договоре о приобрете­нии дома и на чье имя зарегистрирован дом.

Принадлежность жилого дома обоим супругам независимо от того, на кого из них он зарегистрирован, подтверждается данны­ми, на основе которых можно установить факт приобретения дома во время брака. Это, в частности, свидетельства о регистра­ции и расторжении брака, договоры купли-продажи, мены, о возведении индивидуального жилого дома и иные правоустанавливающие документы.

Если жилой дом был приобретен лицами, проживавшими совместно без регистрации брака, то спор о праве собственности на этот дом разрешается между ними по нормам гражданского законодательства.

1.6.1. Прекращение права собственности на жилой дом

Право собственности на жилой дом может прекратиться в резу­льтате определенных юридических фактов или оснований. Эти основания могут зависеть или не зависеть от воли собственника.

К числу первых относятся прежде всего различные граждан­ско-правовые сделки: договоры мены, дарения, купли-продажи. В этом случае прекращается право собственности одного субъ­екта и одновременно возникает у другого.

Право собственности может прекратиться также в результате умышленного уничтожения собственником принадлежащего ему жилого дома.

Более разнообразны случаи, когда право собственности на жилой дом прекращается помимо воли его собственника. Сюда относятся: принудительная продажа или изъятие дома в поряд­ке обращения на него взыскания по исполнительному листу; изъятие в случаях неотложной необходимости с возмещением стоимости в пользу государства (реквизиция); изъятие в пользу государства в качестве санкции за совершение правонарушения и без возмещения стоимости (конфискация); принятие законода­тельных актов, прекращающих право собственности (национа­лизация) либо иное решение государственного органа, хотя и не направленное непосредственно на изъятие имущества, но вле­кущее прекращение права собственности (например, изъятие используемого собственником земельного участка).

Прекращение права собственности в связи с решением госу­дарственного органа, не направленным непосредственно на изъ­ятие имущества у собственника, в том числе решением об изъятии земельного участка, на котором находятся принадлежа­щие собственнику дом, иные строения, сооружения или насажде­ния, допускается лишь в случаях и порядке, установленных законодательными актами, с предоставлением собственнику рав­ноценного имущества и возмещением ему в полном объеме Убытков, причиненных прекращением права собственности.

Вопросы обеспечения прав граждан, дома которых подлежат сносу в связи с изъятием земельных участков для государст­венных или общественных нужд, урегулированы достаточно подробно.

Закон «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 Декабря 1992 г[[15]](#footnote-15). установил ограничения принудительного изъятия недвижимости по основаниям, предусматриваемым зако­ном. При отсутствии согласия собственника, снос может прово­диться лишь на основе решения суда или арбитражного суда. Так, по ранее действовавшему законодательству (ст. 137 ЖК РСФСР) право собственности на жилой дом могло прекратиться в случае сноса жилого дома в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд. В данном случае гражданам, членам их семей, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, предостав­лялись по установленным нормам квартиры в домах государ­ственного или общественного жилищного фонда. Кроме того, собственникам жилых домов по их выбору либо выплачивалась стоимость сносимых домов, строений и устройств, либо предос­тавлялось право использовать материалы от разборки этих домов, строений и устройств по своему усмотрению. По желанию граждан, местные органы власти обеспечивали им (вместо предоставления квартир) возможность внеочередного вступле­ния в члены ЖСК и получения в них квартир.

Сейчас собственникам жилых домов либо предоставляется

новое, равноценное по жилой площади жилье, либо возмещается

стоимость сносимых строений. Это правило закреплено в п. 13

«Положения о порядке возмещения убытков собственникам

земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и

потерь сельскохозяйственного производства», утвержденного

постановлением Правительства РФ от 28 января 1993 г., где

записано, что предприятия-застройщики, которым отведены

изымаемые земельные участки и которые производят снос

частных домов и строений по согласованию с домовладельцами,

либо строят своими силами и средствами новое жилье, либо

возмещают стоимость сносимых домов и строений, либо за свой

счет переносят сносимые строения на новое место. При этом,

если вновь возведенное жилье оказывается по стоимости дороже

сносимых строений, то дополнительные затраты оплачиваются

самими гражданами. В «Положении о порядке и условиях

возмещения убытков собственникам жилых помещений при

отселении их из домов, подлежащих сносу, реконструкции,

комплексному капитальному ремонту и по другим основаниям»,

утвержденным постановлением правительства Москвы от 12

июля 1994 г., дается указание на иные, смешанные формы

компенсации сносимого жилья, а также на участие граждан в

инвестиционном проекте.

При расчете размера возмещения убытков следует руководствоваться ценами на материалы, строительно-монтаж­ные и другие работы, действующими на момент изъятия земель или составления акта о возмещении потерь. Расчеты убытков и потерь должны быть согласованы с собственником сносимых строений.

Особого внимания в договоре заслуживают условия о сроках освобождения гражданами дома под снос. В договоре необходи­мо указать момент прекращения гражданином права собствен­ности на сносимые строения. От этого срока и зависит дата приобретения застройщиком права сноса дома и хозяйственных построек. Если собственник дома дал свое согласие на размер и форму компенсации и подписал договор, то до тех пор, пока он не выехал из дома, считать его право собственности на дом утраченным нельзя. Это означает, что выселить его в админис­тративном порядке из дома невозможно.

Споры между гражданами и застройщиком о размерах и формах компенсации за сносимые строения разрешаются толь­ко судом.

Подписанный сторонами договор о компенсации сносимых строений должен быть нотариально заверен и после этого зарегистрирован в Департаменте муниципального жилья.

К другим гражданам, которые наряду с собственниками сносимого дома и членами его семьи обеспечиваются квартира­ми, относятся проживающие в доме бывшие члены семьи собственника, наниматели и другие лица, вселившиеся в уста­новленном порядке (заключившие договор найма, имеющие прописку и т.д.) при условии, что дом, подлежащий сносу, является их единственным постоянным местом проживания.

Если сносимый дом принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то каждый из них имеет право на получение квартиры, если им создана самостоятельная семья. Вместе с тем, если собственники являются членами одной семьи, им может быть предоставлена одна квартира.

Требование собственника дома, временно в нем не прожива­ющего, о предоставлении ему квартиры в связи со сносом дома может быть предъявлено в течение общего трехгодичного срока исковой давности.

Разрешая возникший спор по требованиям, заявленным дру­гими гражданами, временно не проживающими в доме и не утратившими право пользования жилыми помещениями, о пред­оставлении им квартиры в связи со сносом дома, суды должны руководствоваться ст. 60 ЖК РСФСР о сохранении жилого помещения за временно отсутствующими гражданами.

Если собственник сносимого дома и члены его семьи обеспе­чены в том же населенном пункте жилым помещением менее нормы, по которой в данном населенном пункте обеспечиваются жилой площадью граждане, нуждающиеся в улучшении жи­лищных условий, или проживают в неблагоустроенной кварти­ре, суд, учитывая конкретные обстоятельства, может удовлет­ворить их требование о предоставлении квартиры взамен зани­маемого жилого помещения.

Следует отметить, что ГК РФ (ст. 239) изменил проце­дуру изъятия недвижимого имущества (в том числе и жилого дома) для государственных или муниципальных нужд. Так, в соответствии с указанной статьей для того, чтобы изъять и впоследствии снести недвижимое имущество, государственный орган или орган местного самоуправления должен обратиться *в* суд и доказать, что использование земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на данное недвижимое имущество.

Глава 2. Риэлторская деятельность

Риэлторская деятельность - осуществляемая постоянно или систематически деятельность по оказанию для других лиц возмездных услуг по покупке, продаже, обмену, передаче, аренде недвижимого имущества и прав на него (далее именуется также - недвижимое имущество), или по управлению недвижимым имуществом, в том числе более чем четырьмя объектами кадастрового (технического) учета, относящихся к жилому фонду, или услуг по проведению переговоров относительно указанных операций;  
Риэлтор - лицо(юридическое или физическое), зарегистрированное в качестве субъекта предпринимательской деятельности, осуществляющее коммерческую деятельность на рынке недвижимого имущества, которое является прямым или корпоративным членом РГР и Региональной ассоциации ПЛРО, действует по лицензии, выданной на основании Закона РФ «О лицензировании отдельных видов деятельности в РФ»[[16]](#footnote-16) , Риэлторская фирма - юридическое лицо, обладающее лицензией на осуществление риэлторской деятельности, выданной в соответствии с действующим законодательством, и осуществляющее такую деятельность.  
Рынок недвижимости - совокупность гражданско-правовых сделок, предметом которых являются объекты недвижимого имущества и права на них;  
Потребители риэлторских услуг - физические и юридические лица, заключившие с риэлторской фирмой (с уполномоченным брокером) договор на оказание риэлторских услуг.

Риэлторские фирмы, которые занимаются подбором квартир для своих клиентов, т.е. сводят продавца с покупателем, не меньше продавца заинтересованы в том, чтобы покупатель не передумал и сделка не сорвалась: они ведь живут на проценты от заключенных сделок!

Большинство существующих в г.Новосибирске риэлторских фирм образуются без получения лицензии на право заниматься этой деятельностью. Причем в основном в этих фирмах работают неквалифицированные специалисты, как в области жилищного права, так и гражданского. Иногда у таких работников отсутствуют даже самые элементарные знания по этике взаимоотношений с клиентом и сотрудничества с другими агенствами.

Как говорят риэлторы своим клиентам, что через агенство недвижимости гораздо безопаснее совершать сделки со своими квартирами или домами, но на самом деле единичные фирмы помогут вам разрешить возникшие проблемы. Остальные же так и заявляют своим клиентам, что будут выступать лишь свидетелями в суде.[[17]](#footnote-17)   
Одной из форм обеспечения серьезности намерений покупателя является заключение трехстороннего «договора задатка». Согласно ему покупатель, в принципе давший согласие на покупку квартиры, вносит некоторую сумму в счета будущей оплаты. Причем деньги получает не продавец, а риэлтор - как третья и вроде бы незаинтересованная сторона. В случае несовершения сделки по вине Покупателя, внесенный задаток не возвращается и служит для покрытия убытков продавца и риэлтора. Такие случаи возникают достаточно часто.[[18]](#footnote-18)

Вот какая история приключилась с москвичкой Н., искавшей себе квартиру. В газете она нашла информацию о трехкомнатной квартире в подходящем районе. По телефону обнаружилась посредническая фирма – ЗАО «Правовой центр жилья», которая получила поручение на продажу квартиры от ее хозяйки - г-жи К. При осмотре Н. убедилась, что квартира ей подходит, - хотелось только удостовериться, что она юридически «чистая». Но представители риэлторской фирмы стали ее торопить: квартира, дескать, хорошая, дешевая, «уйдет со свистом» - т.е. покупателей на нее найдется много. Внесите-ка, девушка, задаток, - а уж потом вместе сходим в ЖЭК и все, что вам нужно, выясним.  
Здесь-то Н. и допустила стратегическую ошибку. Уж сколько раз твердили миру, что не надо заключать сделки, если продавец (или его представитель) вас понукает и поторапливает: мол, это последняя возможность, мол, не упустите свой единственный шанс... В спешке всегда легче подсунуть не слишком хороший товар, а спешащий покупатель может этого поначалу не заметить.  
Наша героиня решила «не упускать шанс» - и заключила с фирмой и владелицей квартиры трехсторонний договор, названный «Договором задатка». По этому договору Н. обязалась приобрести квартиру и внесла «задаток» в сумме 1000 долларов (при цене квартиры около 57 000). А продавец - владелица квартиры - обязалась квартиру ей продать. «Задаток» при этом был внесен фирме, а не продавцу.

Говорить о «нечистоплотности» риэлторских агенств можно долго, но главное остается одно: в нашей стране уровень правовой подкованности очень не высок и в ввиду срочности и незнания основ современного рынка рискую потерять свои деньги, а иногда даже и право собственности на жилье.

Заключение

В качестве заключения сделаем несколько выводов по проделанной работе по главам. Приватизация в нашей стране является важнейшим основанием приобретения права собственности на квартиру, что дает право владения, пользования и распоряжения ею на свое усмотрение. Опираясь в основном на нормативные акты, я смогла показать, что довольно много сделано было в вопросе регулирования права собственности как физических, так и юридических лиц. Хотя, конечно, возникает много прецедентов, но все они решаемы опираясь на закон.

Вторая глава данной работы показала, наоборот, неурегулированность и бесконтрольность деятельности агенств по недвижимости.

Список нормативных актов и литературы:

1. Конституция РФ.1993.,М.2000.
2. Гражданский кодекс РФ, часть 1 от 30 ноября 1994г.,№5-ФЗ,/ по состоянию на 01.01.2001.М.2001.
3. Жилищный кодекс РСФСР от 1 января 1984./ по состоянию на 01.01.2001.М.2001.
4. Закон РФ «О лицензировании отдельных видов деятельности в РФ» от 8 декабря 2001г. №128-фз.
5. Закон РФ “Об основах федеральной жилищной политики” от 24 декабря 1992г.//Российская газета.1993г.,23 января.
6. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 4 июля 1991г.№1541-1//Жилищное законодательство Росиии.М.,2000г.
7. Федеральный закон "О товариществах собственников жилья" от 24 мая 1996г. //Жилищное законодательство Росиии.М.,2000г.
8. Абрамов Д.М. Справочник юриста. М.,1999.
9. Волочков Н.Г.Справочник по недвижимости. М.,1996.
10. Гражданское законодательство России: Сб.норм.актов и док./отв.ред. З.И. Цыбуленко.М.,1999.Ч.1.
11. Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М,1995.
12. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой. М., 1995.
13. Универсальный юридический словарь. М.,1996.

1. В редакции от 03.11.1998г [↑](#footnote-ref-1)
2. В редакции от 15.05.2001г. [↑](#footnote-ref-2)
3. в качестве источника использована компьютерная правовая база данных «Консультантплюс» [↑](#footnote-ref-3)
4. в качестве источника использована компьютерная правовая база данных «Консультантплюс» [↑](#footnote-ref-4)
5. в качестве источника использована компьютерная правовая база данных «Консультантплюс» [↑](#footnote-ref-5)
6. в качестве источника использована компьютерная правовая база данных «Консультантплюс» [↑](#footnote-ref-6)
7. по материалам интернет-газеты- www.газета.ru [↑](#footnote-ref-7)
8. газета «Известия»,17 декабря, 2001г. [↑](#footnote-ref-8)
9. то же [↑](#footnote-ref-9)
10. Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М,1995. [↑](#footnote-ref-10)
11. *Л.Н. Матеров,"Квартирный ряд" № 47, 11.12.1998 г.* [↑](#footnote-ref-11)
12. ***В.К.Хомяков, член рабочей группы Управления реформирования ЖКХ Госстроя, председатель Совета Ассоциации ТСЖ "Юго-Запад",***14 октября 2000 г. [↑](#footnote-ref-12)
13. *Л.Н.Матеров, "Cтроительство и бизнес" № 1 сентябрь 2000 г.* [↑](#footnote-ref-13)
14. с изменениями и дополнениями от 08.07.1999г. [↑](#footnote-ref-14)
15. в качестве источника использована компьютерная правовая база данных «Консультантплюс» [↑](#footnote-ref-15)
16. Закон РФ «О лицензировании отдельных видов деятельности в РФ», от 08.08.2001г. №128-фз [↑](#footnote-ref-16)
17. конечно. многие понимают, что эта фирма никакое свидетельство нести не будет, так как ее просто нет! [↑](#footnote-ref-17)
18. Хотя на самом деле такого договора задатка в отношении жилых помещений не имеет места быть, так как переход права собственности подлежит государственной регистрации [↑](#footnote-ref-18)