

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ГРАЖДАНАМИ В СОБСТВЕННОСТЬ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 891

Екатеринбург 2017

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально – экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующая кафедрой права

_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2017 г.

СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ГРАЖДАНАМИ В СОБСТВЕННОСТЬ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 891

Исполнитель:

студент группы Ир-511Д ПВД

_____ А.А. Хорошун

(подпись)

Руководитель:

канд. филос. наук, доцент

_____ О.В. Шмурыгина

(подпись)

Нормоконтролер:

ст. преподаватель

_____ К.А. Игишев

(подпись)

Екатеринбург 2017

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ КАК ОБЪЕКТ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН.....	6
2. ПЕРВОНОЧАЛЬНЫЕ СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ.....	13
3. ПРОИЗВОДНЫЕ СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ.....	19
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ДР.....	27
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА ПО ТЕМЕ ДР.....	38
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	43
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	46

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы состоит в том, что одним из важных условий функционирования любого цивилизованного общества является удовлетворение его нужд в экономической сфере. При этом государство выступает в качестве механизма, обеспечивающего экономические интересы своих субъектов в рамках допустимых возможностей. Экономические потребности отдельно взятых членов общества аккумулируются в экономические интересы государства, которые и обуславливают цели развития страны.

Интересы личности состоят в реализации конституционных прав и свобод, в обеспечении личной безопасности, в повышении качества и уровня жизни гражданина. Конституционное право на жилище выражает сущность системы удовлетворения жилищных потребностей личности и общества в целом. От него зависит система конкретных жилищных прав граждан, которые должны соответствовать, не противоречить ему. Поведение граждан, органов государства, хозяйствующих субъектов при выборе вариантов решения жилищных проблем из юридически возможных в конкретной жизненной ситуации зависит от того, как определяется содержание этого права.

Статья 25 Конституции РФ¹ указывает на то, что «жилище неприкосновенно» и что «никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения».

Статья 40 часть 1 Конституции Российской Федерации содержит гарантию охраны этого права: «Никто не может быть произвольно лишен жилища». Тем самым государство принимает на себя ответственность за обеспечение и охрану этого права человека, которое означает возможность каждого иметь жилище и в необходимых случаях пользоваться защитой государства от его произвольного

¹ Конституция Российской Федерации, принята на всенародном голосовании 12.12.1993 года // Российская газета от 25 декабря 1993 г. № 237

лишения. На протяжении длительного времени в России осуществлялись экономические реформы, принимаются новые законы и правовые акты, расширяющие права собственности гражданина на жилье.

Объектом исследования являются правоотношения, по поводу осуществления гражданами выбора способа удовлетворения потребностей в жилье, в том числе на основе свободы выбора места жительства, а также на обеспечение гражданам возможности эффективно использовать свои средства для улучшения жилищных условий, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться жильем, выступать с ним на рынке недвижимости.

Предмет исследования составляют нормы права, регламентирующие основания возникновения права собственности на жилое помещение, материалы судебной практики, статистические и архивные материалы.

Цель дипломной работы – изучение способов приобретения гражданами в собственность жилого помещения.

Основными задачами настоящей работы являются:

- 1) проанализировать понятие права собственности на жилые помещения;
- 2) проанализировать способы возникновения права собственности на жилые помещения, предусмотренные гражданским законодательством РФ;
- 3) изучить судебную практику по исследуемой теме.

Теоретической основой исследования послужили труды таких авторов как Алексеев, С.С., Беспалов, Ю.Ф., Воробьев, Н.И., Красавчикова Л.О. и др.

Нормативную основу исследования составили Конституция Российской Федерации, нормативные правовые акты, регулирующие право собственности на жильё.

Методологическую основу работы составили методы анализа правовых норм, диалектический, логический, историко-юридический, сравнительно-правовой, формально-юридический.

Практическая значимость работы состоит в возможности использования ее материалов всеми участниками отношений, связанных с приобретением права граждан на жилое помещение посредством приватизации, наследования, в силу

приобретательной давности, установления права собственности на жилье находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении учреждений при ликвидации либо банкротстве предприятий, установления права собственности на вновь созданные жилые объекты.

Научная новизна исследования заключается в том, что в дипломной работе содержатся выводы и предложения, в том числе рекомендации по совершенствованию действующего гражданского законодательства, регулирующего отношения, возникающие при приобретении права собственности на жилые помещения.

Структура работы. Работа состоит из введения, трех глав, объединенных параграфами, заключения и списком литературы.

1. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ КАК ОБЪЕКТ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН

Перечень объектов гражданских прав определен в ст. 128 Гражданского кодекса РФ¹. Жилые помещения в отдельную группу не выделяются, поскольку охватываются категорией «вещи». Б. М. Гонгало и П. В. Крашенинников, отмечают, что даже в советские времена вещный характер права на жилище не вызывал сомнений, а в настоящее время он является практически общепризнанным².

Однако специфика жилых помещений обуславливает ряд особенностей их правового режима, которые придают указанному понятию самостоятельное юридическое значение. Одной из таких особенностей является то, что участие жилых помещений в гражданском обороте помимо ГК РФ регламентировано Жилищным кодексом РФ³.

В п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»⁴ указано, что жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, поэтому судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений).

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

² Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права / В.В. Витрянский, С.Ю. Головина, Б.М. Гонгало и др.; под ред. Д.А. Медведева. – М.: Статут, 2016. С. 180.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета от 12 января 2005 г. № 1

⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

Жилое помещение занимает особое место в системе объектов гражданских прав так как:

1) является средством реализации конституционного права граждан на жилище. В ст. 25 Конституции РФ закреплены принцип неприкосновенности и права каждого на жилище, а в ст. 40 принцип недопустимости произвольного лишения жилища (ст. 40).

2) предназначено для проживания, более того, это единственный вид недвижимого имущества, который предназначен для этих целей (ст. 17 ЖК РФ);

3) назначение жилых помещений предполагает их обособление, вследствие чего они объединяются в жилищный фонд для наиболее эффективного управления ими (ст. 19 ЖК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 15 ЖК РФ жилое помещение – это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). В указанном определении содержатся три основных признака жилого помещения.

Первый признак – отнесение жилых помещений к недвижимости, под которой согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ подразумевается земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Второй признак жилого помещения – это его изолированность. Данный признак не раскрыт ни в ГК РФ, ни в ЖК РФ, а также в иных нормативных правовых актах. По мнению А. А. Малаховой, «жилое помещение должно быть надлежаще изолированным от других смежных помещений стенами без проемов, автономно оборудованными видами инженерного благоустройства применительно к среднему уровню инженерного благоустройства населенного пункта, имеющим самостоятельное сообщение с местами общего пользования

жилого помещения, или лестничной клеткой, или улицей (двор), или придомовым земельным участком»¹.

Так или иначе, но изолированность жилого помещения предполагает, что им не должно признаваться часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения. Конституционный Суд РФ в Постановлении от 13 марта 2008 г. № 5-П указал, что «жилищное законодательство не рассматривает часть комнаты в качестве самостоятельного объекта жилищных отношений»².

Значение изолированности проявляется в том, что если в результате фактического раздела жилого помещения изолированных жилых помещений - самостоятельных объектов жилищных прав не возникает, то юридически такой раздел осуществлен быть не может³. Таким образом, если соответствующее помещение не изолировано, то оно не может быть признано жилым.

Третий признак жилого помещения – пригодность для постоянного проживания граждан. Помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утверждено Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47⁴. Перечень требований к жилищу является достаточно обширным. В частности, жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое

¹ Малахова А.А. Признаки жилого помещения в свете положения ЖК РФ // Юрист. 2016. № 10. С. 37.

² Постановление Конституционного Суда РФ от 13.03.2008 г. № 5-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений подпунктов 1 и 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан С.И. Аникина, Н.В. Ивановой, А.В. Козлова, В.П. Козлова и Т.Н. Козловой» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2008. № 3.

³ Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридический справочник по жилищным вопросам / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М., 2015. С. 52.

⁴ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение).

Помимо обозначенных в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ трех признаков жилого помещения следует выделить еще один – предназначенность жилого помещения для проживания граждан. Указанный признак содержится в ч. 2 ст. 288 ГК РФ и в ч. 1 ст. 17 ЖК РФ, однако в понятии жилого помещения в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ он не указывается. Пригодным для постоянного проживания может быть и помещение магазина, но оно не должно признаваться жилым помещением в силу того, что не предназначено для проживания граждан.

В связи с тем, что предназначенность для постоянного проживания граждан, вместе с признаком пригодности, является, на наш взгляд, обязательным признаком жилого помещения предлагается указать данный признак в определении жилого помещения в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ и указать: «Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, предназначенное и пригодное для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)». В ст. 16 ЖК РФ обозначены виды жилых помещений:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Жилой дом – это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании (ч. 2 ст. 16 ЖК РФ). К числу жилых домов относятся коттеджи, бревенчатые, кирпичные дома и иные объекты, предназначенные для постоянного проживания граждан. Помимо них под указанное определение подпадают также садовые и дачные дома.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к

помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Ключевым элементом данного определения является указание на то, что квартира обеспечивает прямой доступ к помещениям общего пользования в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 16 ЖК РФ).

По мнению Б. М. Гонголо под прямым доступом следует понимать то, что имущество общего пользования непосредственно примыкает к квартире, т.е. является по отношению к ней смежным. Иными словами, наличие отдельного входа, обеспечивающего непосредственную связь с местами общего пользования многоквартирного дома, составляет неотъемлемый признак квартиры¹.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (ч. 4 ст. 16 ЖК РФ). Однако, комната в коммунальной квартире, как правило, не имеет ни отдельного санузла, ни кухни, что исключает возможность ее самостоятельного использования для проживания граждан. В то же время можно согласиться, с П. В. Крашенинниковым, который считает, что квартира и комната в ней соотносятся как главная вещь и принадлежность².

Таким образом, фактически государство в силу значительной сложности решения жилищного вопроса, признает комнаты жилыми помещениями, участвующими в гражданском обороте. В этом смысле признание отдельных комнат самостоятельными объектами гражданских прав нельзя отнести к достижениям законодательства. Согласно ч. 1 ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Субъективное право собственности на жилое помещение означает закрепленную за собственником

¹ Гонголо Б.М. Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии // Семейное и жилищное право. 2016. № 2-5.

² Крашенинников П.В. Жилищное право. 8-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2014. С. 19.

юридически обеспеченную возможности владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением по своему усмотрению и в своем интересе путем совершения в отношении этого имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство третьих лиц в сферу его хозяйственного господства.

Пределы использования жилого помещения предусмотрены в ст. 17 ЖК РФ:

1) жилое помещение может использоваться законно проживающими в нем лицами для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Например, в соответствии с п. 6 и 7 ст. 21 Федерального закона от 31 мая 2002 г. № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации»¹ (с изм. от 21.11.2011 г. № 326-ФЗ) адвокат вправе использовать для размещения адвокатского кабинета жилые помещения, принадлежащие ему либо членам его семьи на праве собственности, с согласия последних.

2) пользование жилищем осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в нем граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований;

3) в жилом помещении нельзя размещать промышленные производства.

Таким образом, в настоящем параграфе установлено следующее:

1) Жилое помещение как объект права собственности граждан представляет собой достаточно сложное собирательное понятие. Это недвижимое имущество, а именно жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры) или комната, которое изолировано, предназначено и пригодно для проживания граждан.

¹ Федеральный закон от 31.05.2002 г. № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2002. № 23. Ст. 2102.

2) Жилое помещение должно входить в состав жилого фонда и быть зарегистрировано в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ЕГРП).

3) Собственник жилого помещения владеет, пользуется и распоряжается им по своему усмотрению и в своем интересе, путем совершения в отношении него любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, но с ограничениями, связанными с назначением и пределами использования жилого помещения.

2. ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЕ СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Первоначальными способами приобретения права собственности на жилое помещение являются:

- 1) индивидуальное жилищное строительство;
- 2) приобретение права собственности на жилое помещение в силу приобретательной давности;
- 3) приобретение права собственности на бесхозяйное жилое помещение;
- 4) приобретение права собственности по договору долевого участия в строительстве.

Право собственности согласно ст. 219 ГК РФ возникает на вновь создаваемое недвижимое имущество (т.е. первоначальным способом), в том числе на жилые помещения, которые прямо отнесены законом к недвижимости (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ) с момента государственной регистрации. Регулированию рассматриваемой сферы посвящен и Федеральный закон от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (в ред. от 30.12.2012.)¹, в котором предусматриваются упрощенные процедуры предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Вопросы индивидуального жилищного строительства подробно исследуются в работах Н. А. Колосковой. По ее мнению указанными объектами в широком смысле являются дома, предназначенные для индивидуального пользования гражданина (нескольких граждан, семьи), и объекты малоэтажного строительства². В узком смысле в качестве объекта рассматриваемого вида строительства согласно ч. 3 ст. 48 ГрК РФ³ является отдельно стоящие жилые

¹ Федеральный закон от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» // СЗ РФ. 2008. № 30 (ч. 2). Ст. 3617.

² Колоскова Н.А. Понятие индивидуального жилищного строительства // Адвокатская практика. 2015, - № 5. С. 11 - 12.

³ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства). Строительство индивидуальных жилых домов можно условно разделить на два вида:

1) законное, с соблюдением всех предусмотренных законодательством правил и норм;

2) самовольное (самовольная постройка).

Для законного строительства индивидуального жилого дома застройщик, в лице которого выступает гражданин должен иметь правоустанавливающие документы на земельный участок, предназначенный для строительства дома (ч. 3 ст. 30.1 ЗК РФ); разрешение на строительство (ст. 51 ГрК) и производство строительно-монтажных работ; архитектурно-строительный проект и справку о сметной стоимости дома. Согласно ч. 4 ст. 25.3 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество документами, подтверждающими факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства и содержащими описание такого объекта являются¹:

1) кадастровый паспорт такого объекта индивидуального жилищного строительства;

2) разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта в эксплуатацию или в случае.

Кадастровый паспорт, объекта недвижимости, представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные данным Законом сведения (ч. 4 ст. 14 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Право собственности на самовольно построенный жилой дом может быть

¹ Гатин, А.М. Гражданское право: Учебное пособие / А.М. Гатин. - М.: Дашков и Кс, 2014.-126с.

признано судом или в ином установленном законом порядке только в том случае, если она возведена на земельном участке, которое находится у лица в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании и сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан (п. 3 ст. 222 ГК РФ). Одним из видов приобретения права собственности на жилое помещение является приобретательная давность. Данный институт закреплен в ст. 234 ГК РФ, где указано, что лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее недвижимым имуществом как своим собственным в течение 15 лет приобретает на него право собственности. При этом право собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

Одним из оснований приобретения права собственности на жилое помещение является заключение договора участия в долевом строительстве. Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»¹ (далее Закона об участии в долевом строительстве) по договору участия в долевом одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

¹ Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

Особенностью договора участия в долевом строительстве состоит в том, что он подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (ч. 3 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве). Еще несколько лет назад подобные договоры нигде официально не регистрировались, и это создавало массу проблем. Самая большая из них – заключение договора инвестирования с несколькими лицами на один объект, что порождало судебные процессы между претендующими на одну и ту же квартиру гражданами, а также между гражданами и компаниями¹.

Важность обязательной государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве трудно переоценить. Главное преимущество состоит в том, что государственная регистрация призвана предотвратить нарушения прав участников долевого строительства. При осуществлении регистрации договора еще раз проверяются полномочия застройщика привлекать денежные средства посредством заключения договоров участия в долевом строительстве. Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект согласно ч. 2 ст. 16 Закона об участии в долевом строительстве являются:

- 1) разрешение на ввод в эксплуатацию здания, в котором расположен объект долевого строительства;
- 2) передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Срок выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию – 10 дней (ч. 5 ст. 55 ГрК РФ). После его получения застройщик обязан в течение 10 рабочих дней передать в Росреестр оригинал или нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод в эксплуатацию здания (ч. 3 ст. 16 Закона об участии в долевом строительстве).

Необходимо также отметить, что все отношения, связанные с регистрацией прав собственности на объекты долевого строительства, находятся за рамками

¹ *Щеславская О.А., Сапрыкин С.Ю.* Как обманывают при покупке квартиры: руководство для противодействия. – М.: ГроссМедиа, 2016. – С. 76.

собственно договора долевого участия в строительстве. Застройщик считается выполнившим свои обязательства по договору долевого участия, если он передал: объект долевого строительства – участнику долевого строительства, а разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – в Росреестр. Последующие споры, возникающие в связи с регистрацией прав собственности, с признанием прав собственности и т.п., являются вещными спорами и рассматриваются за рамками договора долевого участия в строительстве¹.

Таким образом, после государственной регистрации права собственника Заказчик теряет свой статус участника договора долевого участия в строительстве и становится собственником жилого помещения. Правоотношения договора долевого участия прекращаются, за исключением тех, которые касаются гарантии качества на объект строительства.

В качестве вывода следует отметить, что в настоящем параграфе были рассмотрены основные первоначальные способы приобретения права собственности на жилое помещение. По итогам рассмотрения можно сделать следующие выводы:

1) Если индивидуальное жилищное строительство произведено на земельном участке, не предназначенном для этих целей или произведено без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, то строение признается самовольной постройкой. Если же единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство, или акта ввода в эксплуатацию, то право собственности на данное жилое помещение может быть признано в судебном порядке.

2) Гражданин который открыто и непрерывно владеет жилым помещением как своим собственным в течение 15 лет становится его собственником с момента государственной регистрации этого права в силу

¹ *Скловский К.И.* Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. – М.: Статут, 2016. С. 303.

приобретательной давности. Не является добросовестным приобретением самоуправное занятие жилого помещения

3) При признании права собственности на бесхозное жилое помещение существует приоритет признания этого права за муниципальными органами власти.

4) Расценено как правовой пробел отсутствие закрепленной законодательно ответственности застройщика за пропуск 10-тидневного срока, установленного для передачи в Росреестр разрешения на ввод в эксплуатацию здания.

Далее рассмотрим производные способы приобретения права собственности на жилые помещения.

3. ПРОИЗВОДНЫЕ СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

К производным способам приобретения права собственности на жилое помещение следует отнести:¹

- 1) договоры купли-продажи;
- 2) договор мены;
- 3) договор дарения;
- 4) договор ренты;
- 5) наследование жилых помещений по закону и по завещанию;
- 6) приватизация жилых помещений;
- 7) внесение полной суммы паевого взноса в жилищные кооперативы.

Договор купли-продажи является самым распространенным способом приобретения права собственности на жилое помещение. Договор мены жилого помещения, в соответствии со ст. 567 ГК РФ – это договор по которому собственник жилого помещения может обменять принадлежащее ему жилище на любое имущество, которое не изъято из гражданского оборота, в том числе и на другое жилое помещение. Если происходит мена одного жилища на другое, то каждый участник договора должен обладать правом собственности на обмениваемое помещение, при этом каждый из участвующих в договоре считается продавцом жилого помещения, которое он передает, и покупателем жилища, которое он получает. В связи с этим договор мены имеет много общего с договором купли-продажи.

Правовое регулирование отношений по договору мены осуществляется в большинстве своем по тем же правилам, что и по договору купли-продажи (предмет, форма, письменная форма, переход права собственности, права и обязанности сторон и т.п.). Обмениваемые жилые помещения предполагаются равноценными. Вместе с тем ГК РФ предусматривает возможность заключения

¹ Крашенинников П.В. Жилищное право. - 8-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2016. С. 144.

договора мены неравноценными товарами. В таких случаях сторона, обязанная передать помещение, цена которого ниже цены жилья, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать жилое помещение, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором (п. 2 ст. 568 ГК РФ). Например, договором мены может предусматривать обмен четырехкомнатной квартиры на две двухкомнатные или на трехкомнатную и денежную компенсацию разницы в стоимости.

Договор дарения жилого помещения как следует из ст. 572 ГК РФ – это договор, по которому собственник безвозмездно передает или обязуется передать другому лицу жилище. Как отмечено Д. Карпухиным, в общей массе гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями договор дарения занимает особое место ввиду обладания рядом специфических черт. С одной стороны, он является безвозмездной сделкой, то есть не имеет цены, а с другой – предусматривает переход права собственности от дарителя к одаряемому.

Анализ правоприменительной практики показывает, что очень часто контрагенты договора дарения жилого помещения преследуют цели, не вытекающие из его природы¹. Одним из наиболее распространенных случаев, встречающихся в практике заключения договора дарения жилого помещения, является оспаривание заключенной сделки по основаниям, предусмотренным статьей 178 ГК РФ, то есть вследствие заключения договора дарения жилого помещения под влиянием заблуждения относительно природы сделки.

Гражданский кодекс РФ (гл. 33) устанавливает возможность собственникам произвести отчуждение имущества под выплату ренты либо за пожизненное содержание с иждивением. По такому соглашению собственник имеет право передать другому лицу в собственность жилое помещение, а последний в обмен на него будет выплачивать бывшему собственнику ренту в виде денежной суммы либо иного содержания. Договориться при этом можно об осуществлении выплат как бессрочно, так и пожизненно. Отсюда деление рентного договора на

¹ Карпухин Д. Договор дарения жилого помещения: анализ правоприменительных аспектов проблемы // Жилищное право. 2012. № 10. С. 31.

постоянную (бессрочную) и пожизненную ренту.

Нельзя не обратить внимание на то, что в целях обеспечения исполнения выплаты рентных платежей ГК РФ устанавливает правило, по которому получатель ренты приобретает право залога на отчужденное жилье, т.е. в данном случае право залога возникает не в силу договора, а в силу закона. Наряду с государственной регистрацией соглашения, в отличие от иных способов возникновения права собственности на жилище, закон требует обязательного нотариального удостоверения договора (ст. 584 ГК РФ); представляется, что законодатель установил данное правило, имея в виду длительность рентных отношений.

Проанализируем постоянную и пожизненную ренту, включающую в себя соглашения пожизненного содержания с иждивением, где в качестве объекта выступает жилое помещение. Рассматривая субъектный состав участников договора постоянной ренты, следует указать на то, что если по отношению к плательщикам ренты закон не содержит каких-либо ограничений, то применительно к получателям постоянной ренты таковыми могут выступать только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует цели их деятельности, закрепляемой в их учредительных документах. Закон защищает получателя ренты тем, что размер выплачиваемой ренты автоматически увеличивается пропорционально повышению установленного законом минимального размера оплаты труда (п. 2 ст. 597 ГК РФ). Постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала (ст. 598 ГК РФ).

В отличие от постоянной ренты пожизненная рента устанавливается на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина (ч. 1 ст. 596 ГК РФ). Возможно установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты, как правило, считаются равными (ч. 2 ст. 596 ГК РФ). Например, супруги передали по рентному договору принадлежащее им на праве совместной собственности жилое помещение. При этом в случае смерти одного из

получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство ренты прекращается¹.

Как верно отмечает В. В. Крымкин, получатель ренты, заключая договор пожизненной ренты, «имеет своей целью за счет переданного в собственность плательщика ренты имущества обеспечить свое достойное существование на протяжении своей жизни»². Если сроки пожизненной ренты не установлены договором, то пожизненная рента должна выплачиваться по окончании каждого календарного месяца.

Договоры ренты зачастую расторгаются вследствие невыполнения рентодателем своих обязанностей по договору. Суды в первую очередь стремятся защитить рентополучателя (особенно если это пожизненное содержание с иждивением), потому что, как правило, данной стороной сделки становятся пожилые люди, и для того, чтобы в случае чего доказать прозрачность и чистоту своих намерений, приходится приложить немало усилий. Как отмечает А. Усков «Безусловно, договоры ренты и договоры пожизненного содержания с иждивением – это очень удобная правовая конструкция, позволяющая заключить взаимовыгодную сделку. Но все же рекомендуется заключать его лишь тогда, когда жизненная ситуация складывается таким образом, что человеку нельзя решить жилищную проблему как-то иначе. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением остаются весьма рискованными сделками с точки зрения правовых последствий»³.

Право собственности на жилое помещение может быть получено в результате наследования по закону или по завещанию. Согласно п. 1 ст. 1111 ГК РФ наследование осуществляется по завещанию или по закону. Наследство по

¹ Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: в 3 т. / Н.А. Баринов, К.П. Беляев, Е.В. Вавилин и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2011. С. 389.

² *Крымкин В.В.* Договор пожизненного содержания с иждивением // Юрист. 2016. № 12. С. 19.

³ *Усков А.* Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением. Обзор судебной практики // Жилищное право. 2012. № 11. С. 103 - 112.

открывается в связи со смертью наследодателя и в случае в случае объявления гражданина умершим. Завещатель вправе по своему усмотрению завещать имущество, в том числе и жилое помещение, любым лицам, любым образом определить доли наследников в наследстве, лишить наследства одного, нескольких или всех наследников по закону, не указывая причин такого лишения, а в случаях, предусмотренных ГК РФ, включить в завещание иные распоряжения (п. 1 ст. 1119 ГК РФ).

Одной из особенностью наследования по завещанию является право завещателя сделать завещательный отказ. В частности, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью. При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу (ч. 2 ст. 1137 ГК РФ). Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа (ч. 3 ст. 33 ЖК РФ).

Таким образом, завещательный отказ является обременением права собственности на жилое помещение и права отказополучателя не прекращаются при его отчуждении наследником. Наследование по закону происходит, когда нет завещания или когда завещана только часть имущества. Часть третья ГК РФ устанавливает восемь очередей наследников по закону. На основании ст. 1142 ГК РФ в первую очередь наследуют дети, супруг и родители умершего, а также ребенок умершего, родившийся после его смерти. Внуки наследодателя и их потомки наследуют по праву представления. Именно эти лица, зачастую и вступают в права наследования жилого помещения.

В тех случаях, когда отсутствуют наследники по закону и по завещанию, имущество умершего переходит в собственность Российской Федерации. Такое

имущество именуется выморочным. Для приобретения жилого помещения в порядке наследования наследник должен совершить юридически значимое действие – принять наследство. Принятие наследства может быть осуществлено одним из двух способов: формально, т.е. путем подачи нотариусу заявления о принятии наследства и фактически, т.е. путем вступления во владение жилищем, сопровождающееся любыми действиями по управлению и пользованию им.

В отношении жилых помещений в п. 3 ст. 1168 ГК РФ установлено правило, согласно которому, если в состав наследства входит жилое помещение (жилой дом, квартира и тому подобное), раздел которого в натуре невозможен, при разделе наследства наследники, проживавшие в этом жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющие иного жилого помещения, имеют перед другими наследниками, не являющимися собственниками жилого помещения, входящего в состав наследства, преимущественное право на получение в счет их наследственных долей этого жилого помещения.

На практике широкое распространение получила проблема определения правового статуса жилья, наниматели которого выразили желание на приватизацию, но не успели оформить необходимые документы надлежащим образом в связи со смертью. В данной ситуации возникает вопрос о возможности наследования данного спорного жилья или принадлежности его государственному или муниципальному жилищному фонду.

Приватизация жилых помещений – бесплатная передача в собственность граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан РФ, забронировавших занимаемые жилые помещения, – по месту бронирования жилых помещений (ст. 1 Закона о приватизации).

В качестве субъектов, имеющих право приобрести жилое помещение в порядке приватизации, закон называет граждан Российской Федерации, проживающих в жилом помещении по договору социального найма, т.е. нанимателей и членов их семей. Согласно ст. 7 Закона о приватизации передача жилья в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым

органом местного самоуправления, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность, в порядке, установленном соответствующим муниципалитетом. Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента государственной регистрации этого права в Росреестре. Регистрация имеет правообразующее значение.

Таким образом, право собственности на жилище, переходящее гражданину в порядке приватизации, возникает на основании юридического состава, включающего в себя два юридических факта: договор и акт государственной регистрации права.

Еще одним первоначальным основанием приобретения гражданами права собственности на жилые помещения является полная выплата пая в жилищном (ЖК), жилищно-строительном (ЖСК) или жилищном накопительном кооперативе (ЖНК). Согласно ч. 1 ст. 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных ЖК РФ, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Жилищный накопительный кооператив – потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов.¹

Согласно п. 4 ст. 218 ГК РФ со дня внесения всей суммы паевого взноса член ЖСК или ЖК приобретает право собственности на занимаемое им жилое помещение. Таким образом, кооперативная квартира переходит в частную собственность гражданина не в порядке приватизации, а по иным основаниям – на основании п. 4 ст. 218 ГК РФ и ст. 129 ЖК РФ «Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива», согласно которой член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое

¹ *Афонина А.В.* Жилищное право, учебное пособие. Издательство: Дашков и Ко, 2014.- с. 254.

помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

Итак, можно сделать ряд выводов:

1) Договор дарения жилого помещения достаточно часто используется в качестве притворной сделки для сокрытия от налогов, прикрытия иных сделок, что влечет негативные для сторон последствия, когда оспорить такую сделку затруднительно в силу ее безвозмездности.

2) Договор дарения жилого помещения признается ничтожным, если стороны не зарегистрировали его в установленном порядке в Росреестре.

3) Особенность наследования жилых помещений по завещанию является возможность обременения его завещательным отказом, в силу которого на наследника, к которому переходит жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью.

4) Может быть включено в наследственную массу жилое помещение, наниматель которого выразили желание на приватизацию, но не успел оформить необходимые документы надлежащим образом в связи со смертью.

5) Право собственности на жилое помещение у члена жилищного, жилищно-строительного кооператива, жилищно-накопительного кооператива возникает с момента полной выплаты пая, а не с момента государственной регистрации права собственности на указанное жилое помещение.

Таким образом в данном параграфе изучены способы приобретения права собственности на жилье и основные документы, требуемые при оформлении права собственности.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ДР

1. Практика рассмотрения споров о признании договоров купли-продажи жилых помещений недействительными

При признании договоров купли-продажи жилых помещений недействительными суды наиболее часто сталкиваются с ситуациями нарушения прав несовершеннолетних детей, а также продажи жилых помещений при наличии других собственников без их согласия.

В соответствии с действующим законодательством приватизированное жилище переходит в общую совместную собственность нанимателя и всех постоянно проживающих с ним членов семьи, в том числе временно отсутствующих, если иное не предусмотрено договором между ними. Дальнейшее отчуждение такого жилища допускается только с согласия всех собственников. Если сделка затрагивает интересы несовершеннолетних детей, являющихся собственниками жилища, требуется согласие органа опеки и попечительства.

В отдельных случаях эти требования закона не соблюдаются. Так, Дрозд Е.Н. обратилась с иском к Вундер А.А. и Дрозд З.А. о признании сделки недействительной.¹

Обстоятельства дела заключаются в следующем: в соответствии с договором от 6 декабря 1995 года Дрозд З.А. купила у предприятия квартиру № 1 в доме 2а в МКР 1 села Дамса Шортандинского района. В договор купли-продажи квартиры в качестве покупателей кроме самой Дрозд З.А. включены: Дрозд Н.К. (муж), Дрозд Н.Н. (дочь, 1976 г. рождения), Дрозд И.Н. (дочь, 1978 г. рождения), Дрозд Е.Н. (дочь, 1987 г. рождения).

Право собственности покупателей зарегистрировано в установленном порядке. 6 мая 1997 года Дрозд Н.К. умер, после чего его жена Дрозд З.А. в марте 1999 года по устной договоренности продала вышеуказанную квартиру Вундер

¹ Алимбеков М.Т., Утешева К.Ж., Абдиев Ж.Н., Абдрасулов Е.Б., Горячева Е.В. Споры о праве собственности на недвижимое имущество (жилое помещение): практическое пособие. – М.: Статут, 2016. – с. 38

А.А. за 500 000 рублей, из которых им уплачено 281000 рублей, а оставшиеся 219 000 рублей с него в пользу Дрозд З.А. взысканы по решению суда.

Из материалов дела усматривается, что на момент продажи квартиры истице Дрозд Е.Н. исполнилось 11 лет. Отказывая в иске Дрозд Е.Н. в признании договора купли-продажи квартиры недействительным, суд сослался на приговор суда, которым Вундер А.А. осужден за неисполнение решения суда о взыскании суммы долга за указанную квартиру и на решение Шортандинского районного суда от 31 октября 2008 года, которым в иске Дрозд Е.Н., Литовченко (Дрозд) Н.Н., Зенько(Дрозд) И.Н. о выселении Вундер А.А. отказано, а также на то, что в постановлении коллегии по гражданским делам областного суда от 9 декабря 2008 года, (которым решение суда первой инстанции об отказе в иске о выселении Вундер А.А. оставлено без изменения), указано, что имеются судебные решения, признавшие состоявшейся сделку между сторонами и права собственников не были нарушены, их согласие предполагается.

Между тем, иска о признании сделки действительной в суд не подавалось. При рассмотрении иска о выселении не рассматривался вопрос о том, нарушены или не нарушены права собственников при продаже спорной квартиры, доказательства дачи согласия органов опеки и попечительства в интересах несовершеннолетних детей на продажу их матерью их долей никем не представлялись.

Суды первой и апелляционной инстанций при рассмотрении спора по иску о выселении Вундер А.А. из спорной квартиры, а также при рассмотрении иска Дрозд Е.Н. о признании сделки недействительной, делая вывод, что согласие собственников при продаже квартиры предполагалось, не приняли во внимание, что в соответствии с п. 3 ст.220 ГК совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий в случае, если будет доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна знать об этом.

Отказывая в иске Дрозд Е.Н., суды первой и второй инстанций ссылались на то, что при продаже квартиры истица, хотя и была несовершеннолетней, но ходила вместе с матерью при переговорах с покупателем, следовательно, ей было известно, что квартира, где имеется ее доля, продается.

В постановлении коллегии по гражданским делам указано: «согласно ч. 2 ст. 71 ГПК обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением суда по ранее рассмотренному гражданскому делу, обязательны для суда и не доказываются вновь при разбирательстве других гражданских дел, в которых участвуют те же лица, что решениями суда доказан факт продажи матерью истицы квартиры Вундер А.А.» Между тем, по делу о выселении мать истицы не являлась стороной, тогда как по данному делу она ответчик. Следовательно, в делах участвуют не те же лица.

Истицей Дрозд Е.Н. не отрицается сам факт продажи квартиры ответчику, однако при этом, по ее мнению, нарушены ее права собственности на свою долю, поскольку на момент продажи она была несовершеннолетней и не имела возможности в полном объеме защитить свои права.

2. Практика рассмотрения дел о признании права собственности на самовольную постройку

Анализ судебной практики по делам о признании права собственности на самовольные строения свидетельствует о том, что в отдельных случаях такие исковые заявления подаются в суды не лицами, осуществившими постройку, а, другими лицами, например, их наследниками. В то время как согласно п. 3 ст. 244 ГК право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, осуществившим постройку.

Так, Кашура Е.П. и Кашура М.П. обратились в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности на дом без указания ответчика. Из содержания искового заявления и материалов дела усматривается, что дом, в котором они живут, построен в 1979 году их отцом, право

собственности на него ни за кем не зарегистрировано, то есть домостроение не имеет собственника, истцы там родились и живут по сей день, родители умерли. При намерении истцов вступить в права наследования обнаружилось, что документы на дом соответствующим образом не оформлены, имеется лишь технический паспорт с описанием строений.¹

Однако до рассмотрения дела истцы изменили исковые требования и просили суд признать право собственности на самовольное строение, хотя они дом не строили, поскольку к моменту их рождения дом уже был построен.

После изменения истцами предмета иска, определением судьи от 2 марта 2009 года исковое заявление Кашура Е.П. и Кашура М.П. оставлено без рассмотрения ввиду несоблюдения ими досудебного порядка разрешения спора со ссылкой на то, что «Согласно ст. 244 ч. 3 ГК 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 законом порядке предоставлен этому лицу под размещение возведенной постройки. Согласно ст. 43 Земельного кодекса предоставление земельных участков в собственность или землепользование осуществляется местными исполнительными органами в пределах их компетенции».

Таким образом, суд не принял во внимание, что иск о признании права собственности на самовольное строение вправе подавать в суд лицо, осуществившее его, а также не учел того, что для такой категории дел законом не предусмотрен досудебный порядок разрешения спора. В приведенной норме закона указано «при условии, что данный участок будет в установленном законом порядке предоставлен этому лицу под размещение возведенной постройки», что предполагает его предоставление в будущем.

Из содержания данного искового заявления усматривается, что истцы уже обращались в районную государственную администрацию с просьбой узаконить их права на дом и земельный участок, однако на это обращение получили

¹ Алимбеков М.Т., Утешева К.Ж., Абдиев Ж.Н., Абдрасулов Е.Б., Горячева Е.В. Споры о праве собственности на недвижимое имущество (жилое помещение): практическое пособие. – М.: Статут, 2016. – с. 64

предложение обратиться в суд с иском. Таким образом, в результате необоснованного изменения истцами предмета требования, а также принятия судом определения, не соответствующего требованиям закона, нарушено конституционное право истцов на судебную защиту.

Несмотря на то, что споры о признании права собственности на самовольное строительство подлежат рассмотрению в порядке искового производства, отдельные суды рассматривают их в порядке особого производства.

Так, с заявлением об установлении юридического факта строительства дома своими силами и средствами в 1990-1992 годах в суд обратился Айтбаев Т. Судьей данное заявление не оставлено без движения для подачи его в порядке искового производства, рассмотрено по существу и решением от 22. 01.2009 г. отказано в удовлетворении заявления ввиду недоказанности требований.

Рассматривая апелляционную жалобу заявителя на данное решение коллегия по гражданским делам областного суда не только не обратила внимание на нарушение порядка рассмотрения спора, более того, указала, что согласно ст. 292 ГПК факт, имеющий юридическое значение, может быть установлен только в том случае, если он не может быть установлен иным внесудебным путем, и возможность установления факта строительства дома иным путем Айтбаевым Т. не утрачена. В постановлении коллегии также указано, что право собственности на самовольное строение может быть установлено в случае, если оно осуществлено на земельном участке, принадлежащем заявителю. На этом основании решение суда первой инстанции оставлено без изменения. При этом коллегия не приняла во внимание требования п.1 ст. 244 о возможности признания права собственности на самовольно возведенное строение и тогда, когда оно построено на земельном участке, не принадлежащем истцу, но который будет в последующем ему предоставлен.

Таким образом, коллегия по гражданским делам не только не устранила ошибки суда первой инстанции, более того, она дала неправильное направление судам первой инстанции по указанной категории дел.

Заявление Бердибаева Ж.М. о признании права собственности на самовольно построенный им дом на предоставленном ему в 1979 году земельном участке также рассмотрено в порядке особого производства, хотя споры о праве собственности на самовольно возведенные строения рассматриваются в исковом порядке.

По делам этой категории в одних случаях ответчиками указываются районная администрация, а ГУ «Управление архитектуры и градостроительства» указывается как заинтересованное лицо со стороны районной администрации (дело по иску Бердалина А.А.), в других случаях ответчиком указывается департамент архитектуры и градостроительства (дело по иску Жарболганова Ж.Т.), в третьих – и районная администрация и ГУ «Управление архитектуры и градостроительства» указываются ответчиками (по делу по иску Хамзабаевой Н.Ж.), по одним делам отсутствие акта приемки самовольного строения признается основанием для отказа в иске, в других –наоборот.¹

Так, Бердалин А.А. обратился в суд с иском к районной администрации города о признании права собственности на самовольно возведенный дом под литером «Б» и пристройку к дому литер «А» на предоставленном ему в собственность для строительства и эксплуатации жилого дома земельном участке по адресу: пер. Кербулак, д.8. ГУ «Управление архитектуры и градостроительства» ему отказано в приемке в эксплуатацию самовольных строений ввиду нарушения им Правил застройки.

Судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза, заключением которой установлено, что самовольно построенная пристройка к дому литер «А» и жилой дом литер «Б» не противоречат СНиП. Имеется заключение комитета Госсанэпиднадзора о соответствии строений санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Решением суда от 22. 04. 2009 г. иск удовлетворен частично: требование в части признания права собственности на самовольно возведенную пристройку к

¹ Алимбеков М.Т., Утешева К.Ж., Абдиев Ж.Н., Абдрасулов Е.Б., Горячева Е.В. Споры о праве собственности на недвижимое имущество (жилое помещение): практическое пособие. – М.: Статут, 2016. – с. 66.

дому литер «А» удовлетворено, в признании права собственности на жилой дом литер «Б» отказано по мотиву того, что строение под литером «Б» имеет заступы за границы земельного участка истца. Кроме того, наличие двух жилых участков на одном неделимом земельном участке является нарушением п. 70 правил застройки города. То есть в данном случае отсутствие акта приемки строения в эксплуатацию не признано судом основанием для отказа в иске в части пристройки.

Жарболганов Ж.Т., обратился в суд с иском к департаменту архитектуры и градостроительства о признании права собственности на самовольно возведенное строительство, мотивируя требования тем, что на земельном участке, принадлежащем ему на праве частной собственности, на котором уже имеется законно выстроенное домостроение, им без получения разрешительных документов выстроены дом под литером «Б», гараж, сарай и баня.

На обращение в департамент архитектуры и градостроительства о приемке этих построек в эксплуатацию он получил отказ, мотивированный тем, что строения не соответствуют нормам СНиПа. Определением суда от 5. 12. 2008 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, на разрешение которой поставлен вопрос о соответствии самовольных построек СНиПу.

Заключением экспертизы установлено, что самовольно возведенные жилой дом под литером «Б» общей площадью 135, 4 кв. м., 2 гаража, 2 сарая и баня не противоречат СНиП. В то же время участвовавший в судебном заседании специалист-архитектор пояснил, что самовольные пристройки (гаражи, сараи и баня) противоречат СНиП, построены некачественно, расположены на границе со смежным участком, а дом под литером «Б» построен на расстоянии 1, 5 метра от соседнего участка. Суд сделал вывод, что пристройки выстроены с нарушением СНиП, а при строительстве дома литер «Б» истцом соблюдены нормы СНиП в части расположения на определенном расстоянии от смежного участка и что эти нормы были нарушены не истцом, а собственником соседнего земельного участка, выстроившего хозяйственную постройку прямо на границе земельного участка

истца, в связи с чем решением суда от 19. 03. 2009 года иск удовлетворен частично, требования в части признания права собственности на дом под литером «Б» удовлетворены, в части признания права собственности на 2 гаража, 2 сарая и баню в удовлетворении иска отказано.

Постановлением коллегии по гражданским делам от 7 мая 2009 года решение изменено, в части удовлетворения иска о признании права собственности на самовольно построенный дом под литером «Б» решение отменено и принято новое решение об отказе в иске. Решение в остальной части оставлено без изменения.

Основанием к отмене решения в части жилого дома литер «Б» коллегия указала, что выводы суда о соответствии СНиП при строительстве дома под литером «Б» преждевременны, что надлежащая приемка объекта недвижимости, которая должна определить соблюдение требований закона, выполнение всех строительно-монтажных работ, не осуществлена, а заключение ТОО «Экспертно-оценочный центр» о соответствии нормам СНиП самовольных строений не может заменить акт госприемки. Между тем, если бы объект был принят к эксплуатации, то у истца отпала бы необходимость обращения в суд, а дом не был бы самовольным строением. То есть коллегией судам дано направление, что если приемка объекта соответствующим образом не осуществлена, то в таких исках следует отказывать. В то же время по другому делу по иску Омар Г.А., та же коллегия по гражданским делам пришла к мнению, противоположному вышеприведенному выводу. Так, Омар Г.А. обратилась в суд с иском к районной администрации, ГУ «Управление земельных отношений», ГУ «Управление архитектуры и градостроительства», о признании права собственности на перепланированное и переоборудованное из жилого в нежилое помещение.

Материалами дела установлено, что истица купила двухкомнатную жилую квартиру, затем обратилась в ГУ «Управление земельных отношений» с просьбой выделить ей из прилегающих земель участок для устройства отдельного входа, ее заявление было переправлено в ГУ «Управление архитектуры и градостроительства». Не дожидаясь решения данного вопроса она приступила к

переоборудованию и перепланировке помещения. После окончания реконструкции обратилась в Управление архитектуры и градостроительства о приемке, на что получила отказ. В материалах дела имеются нотариально заверенные заявления соседей о согласии на переоборудование истицей квартиры в помещение аптеки. Судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза, заключением которой установлено соответствие переоборудованного помещения СНиП.

Решением от 26.03.2009 г. в иске отказано. Отказ мотивирован тем, что истицей не соблюдены разрешительные процедуры, объект не принят государственной приемочной комиссией по вводу в эксплуатацию возведенных строений, не изменено в установленном порядке целевое назначение прилегающего к многоквартирному дому земельного участка и не получено согласие кондоминиума.

Согласно ст. 244 ч. 3 ГК право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку и на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном законом порядке предоставлен этому лицу под размещение возведенной постройки.

Согласно ст. 43 Земельного кодекса предоставление земельных участков в собственность или землепользование осуществляется местными исполнительными органами в пределах их компетенции. Следовательно, если самовольная постройка осуществлена на не принадлежащем истцу земельном участке, суд, рассматривая такой спор, должен истребовать не от отдела земельных отношений, а от соответствующей районной администрации, ответ, будет ли земельный участок предоставлен истцу.

В нарушение этого, решением суда удовлетворен иск Райкулова А.А. к ГУ «Управление земельных отношений» о признании права собственности на самовольную постройку на земельном участке, не принадлежащем ему, на основании письма ГУ «Отдел земельных отношений» о том, что земельный

участок под самовольной постройкой будет предоставлен Райкулову А.А., если будут узаконены права собственности на самовольное строение.

Постановлением коллегии по гражданским делам данное решение правомерно отменено и в иске отказано по мотиву того, что предоставление земельных участков в собственность или землепользование осуществляется местными исполнительными органами, а не уполномоченным органом, то есть письмо о том, что земельный участок будет предоставлен истцу должен был направить в суд не ГУ «Отдел земельных отношений», а районная администрация.

В то же время ни суд первой инстанции, ни коллегия по гражданским делам не обратили внимания на то, что иск о признании права собственности на самовольное домостроение предъявлен не к ГУ «Аппарат районной администрации», как исполнительному органу, управляющему жилищным фондом города, а к ГУ «Отдел земельных отношений», который не может быть ответчиком по искам относительно права собственности на жилище.

Обобщение судебной практики показало, что при рассмотрении дел по существу возникают различные коллизии, по которым в настоящем методическом пособии требуется дать судам соответствующие рекомендации. Например, по делам о признании сделок в отношении жилья действительными некоторые суды полагают, что сам факт совершения сделки хотя бы и в устной форме является достаточным и доводы о заключении, частичном или полном исполнении условий сделки являются основанием, а не предметом обращения в суд.

Между тем, с одной стороны для заключения сделки на сумму менее ста расчетных показателей не требуется соблюдения простой письменной формы, а с другой- право собственности на недвижимость возникает только после ее государственной регистрации, в связи с этим требуется соответствующее разъяснение и по этому вопросу.

Суды затрудняются в следующем: когда сделку считать заключенной – с момента достижения договоренности о сделке и ее условиях, с момента исполнения ее условий одной из сторон сделки, или с момента полного исполнения сторонами условий сделки.

При отсутствии возможности обратиться в суд с иском о признании сделки действительной, когда продавец умер (или юридическое лицо ликвидировано) суды испытывают трудности с вопросом, какое требование покупатели должны указывать в исковых заявлениях и кого указывать в качестве ответчика.

У судов возникают трудности и при признании права собственности на самовольно возведенные строения на земельном участке, не отведенном им для этих целей: необходимо ли обязательное решение исполнительного органа либо достаточно письма о согласии этого органа или уполномоченного органа предоставить истцу земельный участок, на котором возведено самовольное строение.

По делам о прекращении прав собственности на оставленное собственниками жилье, суды своими решениями поощряют бездействие исполнительных органов, долгие годы не принимавших мер по сохранности жилья и решению вопроса признания права коммунальной собственности и прекращении прав собственности бросивших жилье собственников. В случае предъявления соответствующими госорганами исков о прекращении прав собственности бросивших жилье собственников уже после реализации ими своих прав по распоряжению им или смерти собственников, несмотря на то, что права собственности таких лиц уже прекращены на основании отчуждения жилья или закона, такие требования судами рассматриваются и удовлетворяются.

По этому вопросу также необходимо установить единую судебную практику по республике.

В отдельных случаях иски о признании права собственности на приобретенное жилье суды рассматривают в порядке особого производства, что является неправильным и по данному вопросу также требуются соответствующие рекомендации.

В качестве предложения по рассматриваемой проблеме следует определить единую практику по всем категориям споров о праве собственности на жилище, устранив разнообразное отношение к их рассмотрению.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА ПО ТЕМЕ ДР

ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧ УРОКА

Цель урока: сформировать представление учащихся способах приобретения жилья в собственность, составление опорного конспекта для выполнения домашнего задания.

Задачи урока:

Образовательная:

- 1) показать виды собственности;
- 2) определить виды частной собственности;
- 3) изучить пути приобретения жилья в собственность;
- 4) ознакомиться с документами, подтверждающими право на собственность.

Развивающая:

- 1) работа с информационно правовой системой Кодекс.
- 2) извлекать необходимую информацию, применять полученные знания для решения практических задач при проведении деловой игры «Юридическая консультация».

Воспитательная:

- 1) формирование трудолюбия на уроке (работа с нормативно правовыми актами и документами, в сети интернет с использованием информационно справочной системы «Кодекс»);
- 2) создать психологические предпосылки для ответственного отношения к собственности на жилые помещения.

Оборудование урока и ресурсное обеспечение:

Занятие проходит в аудитории Информационных технологий.

- 1) Информационно справочная система Гугл или Яндекс;
- 2) практическое задание на компьютере в информационно правовой системе «Кодекс»;
- 3) компьютеры с подключением к сети интернет.

Основные понятия: собственность, муниципальная собственность, частная собственность, долевая собственность, приватизация.

В результате обучения студенты должны:

- 1) различать виды собственности;
- 2) знать основные способы (пути) приобретения жилья в собственность;
- 3) знать перечень документов, подтверждающих право на собственность.

На уроке применялись методы:

- 1) частично-поисковый (работа с Информационно-правовой системой, в сети интернет с извлечениями из Гражданского и Жилищного Кодекса РФ);
- 2) объяснительный, составной.

Урок проводится в компьютерном классе, у каждой группы (студенты заранее делятся на группы) есть возможность работать на персональном компьютере; все компьютеры включены в локальную сеть.

ХОД УРОКА

Запланированное время: 1 академический час (40-45 минут)

Преподаватель: Здравствуйте. Сегодня наш урок мы начнём с ребуса. Перед вами представлено то, что человек может приобрести в собственность. Назовите это слово.



Ответ: квартира

Преподаватель: Тема нашего урока «Собственность, основные виды собственности и способы приобретения». Рассмотрим вопросы, касающиеся жилищного права, а именно:

- 1) Понятие собственности.
- 2) Виды собственности.
- 3) Способы приобретения жилых помещений в собственность.
- 4) Документы, подтверждающие право на собственность.

Жилые помещения имеют строго целевое назначение. Жилые помещения предназначены исключительно для проживания граждан, а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих вещей.

Задание:

Перед вами на мониторах информационно-правовая система «Кодекс», которая предназначена для осуществления поиска нормативно-правовой литературы. Пожалуйста, воспользуйтесь этой поисковой системой и найдите понятие «Собственность на жилые помещения», а также укажите нормативно-правовой акт, в котором вы найдете ответ на заданный мной вопрос. Результаты поисковой работы запишите в конспект.

Верный ответ:

[Гражданский кодекс Российской Федерации \(часть первая\) от 30.11.1994 № 51-ФЗ \(ред. от 28.03.2017\), статья 288. Собственность на жилое помещение.](#)

Преподаватель:

Государством в последнее время принимаются меры к более широкому использованию при приобретении жилья такого способа обеспечения исполнения денежных обязательств покупателем, как ипотека. Ипотека является правовым институтом, облегчающим решение гражданами своей жилищной проблемы. В связи с этим предлагаю вам вновь воспользоваться поисковой системой и найти полное наименование закона, дату его принятия и дату внесения последних изменений.

Ответ: Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.)

Преподаватель: в продолжении темы нашего занятия рассмотрим ещё один способ приобретения жилья в собственность – это участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

В условиях перехода к рыночной экономике получила распространение такая форма решения гражданами своей жилищной проблемы, как долевое участие в строительстве жилья.

Первым специальным федеральным законом, регулирующим отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства жилья на основании договора участия в таком строительстве, является Закон об участии в долевом строительстве. Уважаемые студенты, пожалуйста, применив свои навыки работы с информационно-правовой системой «Кодекс», назовите дату вступления в силу указанного закона.

Ответ: 14 апреля 2005 г.

Преподаватель: обращаю ваше внимание на то, что кроме установленного Законом порядка привлечения денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов юридическим лицом с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме может, в частности, осуществляться жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов (ст. 1 Закона об участии в долевом строительстве). Таким образом, мы изучили ещё один способ приобретения жилого имущества в собственность. Перейдем к следующему – приватизация гражданами жилых помещений.

Преподаватель:

В настоящее время одним из оснований возникновения права собственности граждан на жилые помещения остается приватизация государственного и муниципального жилья.

В ст. 1 Закона о приватизации приватизация жилья определяется как бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших жилые помещения, — по месту бронирования жилых помещений. Согласно ст. 11 Закона о приватизации жилья каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз. Однако несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.

Рассмотрим основные документы, дающие право на недвижимость. Такие документы можно разделить на три вида (представлены в раздаточном материале для студентов). Имея на руках весь набор перечисленных выше документов, владелец квартиры может полностью ей распоряжаться: продавать, дарить, завещать, а также заключать другие виды договоров, предусмотренные действующим законодательством РФ.

Итак, мы изучили способы приобретения жилых помещений в собственность, а также документы, дающие право на недвижимость. Одним из документов является договор. Предлагаю вам разделиться на несколько групп, и дома подготовить проекты договора купли-продажи, аренды, мены, дарения жилого помещения. А также сформировать презентацию, отражающую основные особенности выбранного вами договора. На следующем занятии, которое состоится через неделю, мы с вами проведем семинар, позволяющий определить основные различия указанных договоров.

Благодарю вас за внимание.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Интенсивный характер развития жилищного законодательства, выразившийся в принятии нового Жилищного кодекса Российской Федерации, во внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс РФ, Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также иные нормативные правовые акты, актуализировал жилищную проблематику.

В литературе под правом собственности на жилое помещение понимается основанная на законе присвоенность конкретным лицом конкретного жилого помещения, влекущая его отчуждение от всех иных лиц и предоставляющая возможность господства над жилым помещением с корреспондирующей необходимостью несения бремени его содержания.

Традиционно способы возникновения права собственности делятся на две группы:

- 1) первоначальные;
- 2) производные.

Первоначальные способы не предусматривают правопреемства от одного собственника другому. К данной группе относятся:

- 1) строительство жилого дома, право собственности на которое возникает с момента государственной регистрации (ст. 219 ГК РФ);
- 2) приобретение права собственности в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ);
- 3) приобретение права собственности на бесхозяйное недвижимое имущество (ст. 225 ГК РФ);
- 4) приобретение права собственности добросовестным приобретателем вещи (ст. 302 ГК РФ).

В некоторых случаях должна быть признано право собственности на самовольную постройку (ст. 222 ГК РФ).

Производные способы – те, при которых происходит передача права собственности на жилые помещения от одного лица другому.

К данной группе относятся:

- 1) договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты;
- 2) наследование жилых помещений по закону и по завещанию;
- 3) приватизация жилых помещений;
- 4) внесение полной суммы паевого взноса в ЖСК;
- 4) реорганизация юридического лица, в результате которой имущество перешло к его правопреемникам, и др.

По своему содержанию право собственности на жилое помещение включает: право владения, право пользования и право распоряжения принадлежащим собственнику на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

Характеризуя право собственности на жилые помещения, следует иметь в виду, что это наиболее обширное и наименее ограниченное вещное право. Если вещное право собственности на жилые помещения — это право господства над жилыми помещениями, непосредственной властью над ними, то, выделяя право собственности из других вещных прав, следует отметить наибольшую меру этой власти.

Основанием для утверждения о большем количестве правомочий собственника в настоящее время является формулировка п. 2 ст. 209 ГК РФ, в соответствии с которым собственник вправе совершать любые действия, не противоречащие закону в отношении принадлежащего ему имущества. Это означает, что собственник, кроме владения, пользования и распоряжения, обладает и иными правами.

Также в ходе исследования темы дипломной работы было установлено, что жилые помещения, находящиеся в собственности граждан, не могут, быть, у них изъяты, а собственник не может быть лишен права пользования жилым помещением, кроме случаев, установленных законодательством. Это положение, относится и к тем случаям, когда, в результате строительных работ, проводимых

муниципальным органом, жилые дома приводятся в непригодное для проживания состояние

На сегодняшний день не имеется достаточных оснований констатировать создание стройной, целостной и внутренне непротиворечивой системы правовых норм, регулирующих правоотношения в сфере принадлежности и оборота недвижимого имущества в целом и жилых помещений, в частности. Напротив, в действующем российском законодательстве имеется немало пробелов, а иногда и прямых противоречий между отдельными положениями, закрепленными в Гражданском кодексе Российской Федерации, ЖК РФ и различных федеральных законах, действующих в этой сфере. Некоторые важные вопросы, относящиеся к возникновению, содержанию и осуществлению права граждан на жилые помещения, не нашли до настоящего времени правовой регламентации, соответствующей их социально-экономическому значению, а закрепленные в законодательстве определения различных видов жилых помещений нуждаются в уточнении и корректировке.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации, принята на всенародном голосовании 12.12.1993 года // Российская газета от 25 декабря 1993 г. № 237

Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета от 12 января 2005 г. № 1

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

Федеральный закон от 31.05.2002 г. № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2002. № 23. Ст. 2102.

Федеральный закон от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» // СЗ РФ. 2008. № 30 (ч. 2). Ст. 3617.

Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1997. № 42. Ст. 4787.

Постановление Правительства РФ от 17.09.2003 г. № 580 «Об утверждении Положения о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей» // СЗ РФ. 2003. № 38. Ст. 3668.

Судебная практика

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

Постановление Конституционного Суда РФ от 13.03.2008 г. № 5-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений подпунктов 1 и 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан С.И. Аникина, Н.В. Ивановой, А.В. Козлова, В.П. Козлова и Т.Н. Козловой» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2008. № 3.

Постановление ФАС Уральского округа от 13 января 2012 г. № Ф09-9806/11 по делу № А50-3183/2011 [Электронный ресурс] СПС «КонсультантПлюс».

Определение Конституционного Суда РФ от 21.12.2006 г. № 623-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Хохловой Галины Владимировны на нарушение ее конституционных прав положением статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] СПС «КонсультантПлюс».

Постановление Пленума ВС РФ от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Бюллетень ВС РФ, 1993, № 11;

Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10;

Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 29.08.97 // «Бюллетень Верховного Суда РФ». № 2. 1998;

Постановление Президиума Верховного Суда РФ № 245пв-01пр от 27.03.2002 // Бюллетень Верховного Суда РФ, 2002, № 8;

Определение Верховного Суда РФ от 17.02.1995 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 9. 1995;

Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 28.06.2000 // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 9. 2000;

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 ноября 1997 г. № 21, утвердившее Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости // Вестник ВАС РФ, № 1, 1998 г.

Литература

Алексеев, С.С., Гонгало, Б.М., Мурзин, Д.В. Гражданское право: Учебник / С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, Д.В. Мурзин [и др.]; Под общ. ред. С.С. Алексеева. - 2-е изд., перераб. и доп. -- М.: Проспект, 2014.-632с.

Алимбеков М.Т., Утешева К.Ж., Абдиев Ж.Н., Абдрасулов Е.Б., Горячева Е.В. Споры о праве собственности на недвижимое имущество (жилое помещение): практическое пособие. – М.: Статут, 2016.-125 с.

Антипова, О.М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности (анализ теоретических и практических проблем) / О.М. Антипова. – М.: Волтерс Клувер, 2014.-654с.

Афоница А.В. Жилищное право, учебное пособие. Издательство: Дашков и Ко, 2014.- 376с.

Белов, В.А. Гражданское право: Актуальные проблемы теории и практики / В.А. Белов. - М.: Юрайт, 2013.-289с.

Беспалов, Ю.Ф., Якушев, П.А., Егорова, О.Ю. Договорное право / Ю. Ф. Беспалов, П.А. Якушев, О.Ю. Егорова - М.: Эксмо, 2014.-287с.

Бобков, А., Белявский, С., Литовко, С. Правовое регулирование в строительстве. Договоры строительного подряда и подряда на выполнение проектных и изыскательских работ / А. Бобков, С. Белявский, С. Литовко. - М.: ИПА Гревцова, 2013.-411с.

Брагинский, М.И. Витрянский, В.В. Договорное право: Общие положения. Кн. 1. - 3-е изд., стереотипное / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. - М.: Статут, 2013.-412с.

Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М.И. Брагинский, В.В.

Витрянский. - М.: Статут, 2013.-541с.

Бузырев, В.В., Суворова, А.П., Аммосова, Н.М. Основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве / *В.В. Бузырев, А.П. Суворова, Н.М. Аммосова.* - М.: Проспект, 2013.-463с.

Воробьев, Н.И. Гражданское право Российской Федерации: Учебное пособие / *Н.И. Воробьев.* - Тамбов: Изд-во ТГТУ, 2012.-463с.

Гасилов, В.В. Ценообразование и сметное нормирование в строительстве: Учебное пособие / *В.В. Гасилов.* - М.: Академия, 2014.-634с.

Гатин, А.М. Гражданское право: Учебное пособие / *А.М. Гатин.* - М.: Дашков и Кс, 2014.-126с.

Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права / *В.В. Витрянский, С.Ю. Головина, Б.М. Гонгало* и др.; под ред. *Д.А. Медведева.* – М.: Статут, 2016. С. 180.

Красавчикова Л.О. Жилищное право и личные неимущественные права граждан// Актуальные проблемы жилищного права: Сборник памяти *П.И. Седугина.* М.: Статут, 2013.-654с.

Крашенинников П.В. Жилищное право. - 4-е изд., перераб. и доп. с учетом нового Жилищ. кодекса Рос. Федерации. – М.: Статут, 2015. - 315 с.

Кузбагаров, А., Эриашвили Н., Богданов, Е., Саркисян, А. Договорное право / *А. Кузбагаров, Н. Эриашвили, Е. Богданов, А. Саркисян.* - М.: Юнити, 2013.-398с.

Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. – М.: Статут, 2016. С. 303.

Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридический справочник по жилищным вопросам / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М., 2015. С. 52.

Толстой Ю.К. Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2011. 192 с.

Щеславская О.А., Сапрыкин С.Ю. Как обманывают при покупке квартиры: руководство для противодействия. – М.: ГроссМедиа, 2016. – С. 76.

Периодические издания

Андреева Л.А. Правовое положение товариществ собственников жилья // Вопросы современной юриспруденции. – 2015. - № 47. - С. 18 - 23.

Ахмедова З.А. Товарищество собственников жилья как форма управления жилищным фондом // Законность и правопорядок в современном обществе. – 2011. - № 3. - С. 50 - 54.

Бекренева Т. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при выселении / *Т. Бекренева* // Жилищное право. – 2012. – № 1. – С. 63–70.

Бобровская О.Н. Наследственное правопреемство в жилищных кооперативах: обзор судебной практики // Современное право. - М.: Новый Индекс, 2016, № 4. - С. 127-131

Внуков Н.А., Алексикова О.Е. Соотношение понятий «жилище» и «жилые помещения» в конституционном и жилищном праве // Гражданское право. 2014. № 3. С. 16.

Гаврилов, Э. П. Практические вопросы применения законодательства о праве собственности / *В. И. Еременко* // Жилищное право – 2015. – № 8.

Дроздов И.А. Понятие жилого помещения // Закон. 2016. № 8. С. 87.

Ефимова О.В. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Бюллетень нотариальной практики. 2015. № 10. С. 23.

Журавлева А. А. Понятие и виды договоров об инвестировании строительства жилья / *А. А. Журавлева* // Правовые вопросы строительства. – 2015. – № 2.

Карпухин Д. Договор дарения жилого помещения: анализ правоприменительных аспектов проблемы // Жилищное право. 2012. № 10. С. 31.

Карпухин Д.В. Правовые проблемы приватизации жилых помещений (анализ судебной практики) // Жилищное право. 2014. № 14. С. 17.

Колоскова Н.А. Понятие индивидуального жилищного строительства // Адвокатская практика. 2015, - № 5. С. 11 – 12

Кондрашев К. Выселение из жилого помещения: порядок и особенности реализации / *Кондрашев К.* // Жилищное право. – 2015. – № 8.

Крымкин В.В. Договор пожизненного содержания с иждивением // Юрист. 2016. № 12. С. 19.

Макеев П.В. О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2014. № 6. С. 46.

Малахова А.А. Признаки жилого помещения в свете положения ЖК РФ // Юрист. 2016. № 10. С. 37.

Михеева Л.Ю. Права членов семьи собственника жилого помещения // Жилищное право. 2015. № 7.

Селиванова Е. С. Правовая природа права на жилое помещение членов-пайщиков жилищных кооперативов, членов их семей и их правовое положение / *Е. С. Селиванова, Е. И. Самойлов* // Семейное и жилищное право. – 2015. – № 6.

Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Приобретательная давность: комментарии и судебная практика / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2015. № 12 С. 5.

Усков А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением. Обзор судебной практики // Жилищное право. 2012. № 11. С. 103-112.

Шахова Е. С. Особенности исполнения решений суда в отношении товариществ собственников жилья / *Е. С. Шахова* // Исполнительное право. – 2015. – № 2.

Юдина Е.В. Проблемы создания товариществ собственников жилья: юридические аспекты // Пробелы в российском законодательстве. – 2014. - № 2. - С. 97 - 99.