

image not found or type unknown



В настоящее время законодательство о собственности на жилые помещения является, по сути, последним нормативным актом по регулированию жилищной собственности в этих социально-экономических условиях.

Теперь, когда появилась частная собственность, а государственная собственность должна быть разграничена на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность соответствующее законодательство и его теоретическая база оказались несостоятельными. В настоящее время гражданское законодательство восстанавливает отношения собственности до их истинного содержания и направлено на создание широкого круга частных собственников, которые станут социальной опорой текущих политических и экономических реформ.

«Право частной собственности, - гласит статья 35 Конституции, - охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами»

Жилые помещения являются специфическим имуществом-недвижимостью. Специфика данного имущества выражается в следующих аспектах: во-первых, любое жилье, как в многоквартирном так и в многоквартирном доме имеет связь с землей; во-вторых, жилые помещения используются достаточно длительное время; в-третьих, жилье облагается особым налогом (налог на имущество); в-четвертых, право на жилище подлежит законодательным ограничениям; в-пятых, жилые помещения нельзя перемещать без потери целостности; в-шестых, сделки по продаже жилья должны быть зарегистрированы в судебном органе.

В связи с этим ранее институт частной собственности граждан в жилищной сфере был достаточно ограниченным и находился под жестким государственным контролем. Предметом частной собственности граждан чаще всего являлся жилой дом, а основанием для возникновения права на него служило индивидуальное жилое строительство на земельном участке, выделенном для этих целей в установленном порядке или участии в ЖК (ЖСК). Реже применялся договор купли-продажи.

Под жилым помещением жилищное законодательство понимает не только жилые (в том числе многоквартирные) дома и коттеджи (дачи), приспособленные для постоянного проживания, но и отдельные квартиры и иные жилые помещения (например, отдельные изолированные комнаты в квартирах), зарегистрированные в этом качестве в государственных органах, осуществляющих учет такого рода недвижимости (обычно территориальные бюро технической инвентаризации - БТИ), в том числе служебные и ведомственные, а также "специализированные дома" и служащие аналогичным целям помещения - общежития, гостиницы, приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых граждан, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др. Подчеркивая указанные ограничения, п. 2 ст. 288 ГК РФ специально отмечает, что гражданин - собственник жилого дома, приватизированной квартиры или иного жилого помещения вправе использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Чтобы построить жилой дом, необходимо получить подходящий земельный участок. Выделение участков является обязанностью местных властей. Так по закону РФ от 23 декабря 1992 года "О праве граждан Российской Федерации на получение частной собственности и продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства «передача земельных участков в частную собственность гражданам в городах, поселках и органах государственной власти. Следует отметить, что долгое время в некоторых районах нашей страны было запрещено выделение земельных участков под строительство индивидуального жилья. Например, в Москве и Санкт-Петербурге. Органы местного самоуправления с учетом специфики регионов и городов обязаны предоставить в бессрочное пользование, аренду, собственность или продать земельные участки для жилищного строительства в срок не более одного месяца со дня подачи гражданином заявления об отводе земельного участка .

Граждане имеют право получить или приобрести в установленном порядке земельные участки для жилищного строительства независимо от наличия у них других жилых помещений, в том числе в других населенных пунктах.

нализ норм, находящихся в других главах ГК РФ (глава 17), позволяет говорить о том, что наряду с правом собственности на жилой дом собственник всегда имеет определенные права на земельный участок и какое-либо другое имущество, обслуживающее жилой дом. При этом объем прав на земельный участок может быть разным.

В обоснование сказанного можно привести конструкцию, предложенную ГК РФ в ст. 551, где регламентируются отношения, связанные с земельным участком при продаже находящейся на нем недвижимости. Принимая во внимание то обстоятельство, что жилое помещение относится к недвижимости, следует, что одновременно с передачей права собственности на жилой дом передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этим жилищем и необходима для его использования. При этом возможны различные варианты.

Во-первых, если продавец владеет землей, на которой расположен продаваемый дом, право собственности переходит к покупателю или предоставляется аренда земли.

Во-вторых, если продавец не является собственником земли, на которой расположен продаваемый жилой дом, покупатель получает право использовать соответствующую часть земли на тех же условиях, что и продавец дома.

Право устанавливаемыми документами на жилой дом, построенный на отведенном для этого земельном участке, являются: нотариально удостоверенный договор на строительство индивидуального жилого дома на праве собственности; договор о предоставлении земельного участка под строительство жилого дома на праве собственности; свидетельство о регистрации договора. Нотариально удостоверенные договоры на право застройки, заключенные отделами коммунального хозяйства до 26 августа 1948 года, а также решения исполкомов местных Советов народных депутатов о предоставлении гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства, которые были сделаны в то время, также могут быть включены в список этих документов

При этом как при использовании жилого помещения непосредственно для проживания, так и для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности собственник должен осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства (ч. 4 ст. 17 ЖК РФ).

Помимо этого собственник вправе предоставить принадлежащее ему жилое помещение по договору найма (ч. 2 ст. 30 ЖК РФ), продать или подарить жилое помещение. С учетом требований гл. 3 и 4 ЖК РФ собственник вправе соответственно перевести жилое помещение в нежилое, осуществить

переустройство или перепланировку жилого помещения.

Жилые помещения предназначены для граждан. Допускается использование помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем гражданами на законных основаниях, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования о том, что жилое помещение должно встретиться.

Использование жилых помещений осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в таких жилых помещениях граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и других требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилым помещением, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Собственник может распоряжаться принадлежащим ему жильем посредством следующих гражданско-правовых сделок: куплю-продажу, мену, дарение, обмен, составление завещания, рента, социальный и коммерческий найм.

Обязательный правовой способ защиты собственности дома включает, например, иск о возмещении ущерба, причиненного владельцу, иск о возврате неправомерно приобретенного или спасенного имущества и т.д. юридические институты и соответствующие субъективные права. Другими словами, договорное право защищает права собственности не напрямую, а только в конечном итоге.

Из вышесказанного видно, что механизм рыночных отношений в жилищной сфере постепенно совершенствуется и развивается, однако этот процесс при своих достоинствах имеет ряд недостатков. Таким образом, отказ от государственного контроля неприемлем. Для решения жилищной проблемы необходимо сосуществовать два взаимодополняющих метода: государство и рынок, которые помогут гражданам наиболее эффективно отстаивать свои жилищные права и использовать предоставляемые государством свободы и свои гарантии.