

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры полностью)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

«Гражданское право, семейное право и международное частное право»

(направленность (профиль))

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему: «Право собственности и иные вещные права на жилые помещения»

Студент

И.Г. Текушева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный

Руководитель

В.В. Тумов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель программы д-р. юрид. наук, доцент В.Г. Медведев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Допустить к защите

И.о. заведующего

кафедрой

канд.юрид.наук

О.С.

Лапшина

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти, 2017 г.

Содержание	
Введение	3
1. Общие положения о праве собственности и иных вещных правах на жилые помещения	
1.1. Понятие и содержание права собственности на жилые помещения, юридическая природа основания приобретения права собственности на жилые	5
1.2. Понятие и виды иных вещных прав на жилые помещения	12
2. Первоначальные основания приобретения права собственности на жилые помещения: понятие, виды, особенности	
2.1. Индивидуальное жилищное строительство. Признание права собственности на самовольную постройку	22
2.2. Договор участия в долевом строительстве как основание приобретения гражданами права собственности на жилые помещения	37
2.3. Приобретение права собственности по давности владения (приобретательной давности)	43
3. Производные основания приобретения права собственности на жилые помещения по действующему законодательству	
3.1. Приватизация жилых помещений	60
3.2. Приобретение права собственности на жилые помещения по договорам купли-продажи и дарения	68
3.3. Особенности приобретения права собственности на жилое помещение на основе договора мены	89
3.4. Приобретение права собственности на жилые помещения по договору ренты	92
3.5. Наследование жилых помещений по закону и завещанию	101
Заключение	106
Список используемой литературы	109

Введение

Всеобщей декларацией прав человека установлено, что в уровень жизни человека, который необходим для поддержания здоровья и благосостоянии самого человека и членов его семьи, а также право на обеспечение на случай безработицы, болезни, инвалидности, вдовства, наступления старости или иного случая утраты средств к существованию по не зависящим от него обстоятельствам, включается такая важная и необходимая категория, как право на жилище.¹ Также в Международном пакте от 16.12.1966 "Об экономических, социальных и культурных правах" закреплено право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни.² В Конвенции о защите прав человека и основных свобод закреплена необходимость вмешательства со стороны публичных властей в осуществление гражданином права на жилище.³

Актуальность данного исследования заключается в том, что на данный момент рынок недвижимости достаточно сильно развит и активизирован. Физические и юридические лица имеют широкие возможности совершать разного рода сделки. Однако часто субъекты гражданского права попадают в запутанные сложные ситуации, в частности из-за того, что законодательство несовершенно во многих аспектах, касающихся права собственности. О недостатках соответствующего направления права свидетельствует огромное количество судебных процессов о вопросах права собственности на жилые помещения.

¹ Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948)// "Российская газета"-N 67-1995.

² Международный пакт от 16.12.1966 "Об экономических, социальных и культурных правах"//Бюллетень Верховного Суда РФ- N 12-1994

³ Конвенция о защите прав человека и основных свобод (Заключена в г. Риме 04.11.1950) (с изм. от 13.05.2004) (вместе с "Протоколом [N 1]" (Подписан в г. Париже 20.03.1952), "Протоколом N 4 об обеспечении некоторых прав и свобод помимо тех, которые уже включены в Конвенцию и первый Протокол к ней" (Подписан в г. Страсбурге 16.09.1963), "Протоколом N 7" (Подписан в г. Страсбурге 22.11.1984))// Собрание законодательства РФ-2001-N 2-ст. 163.

Цель данного диссертационного исследования – изучить законодательство, посвященное вещному праву на жилые помещения и сформулировать предложения по его совершенствованию.

Задачами исследования являются:

1. дать общую характеристику жилому помещению;
2. дать характеристику содержанию права собственности на жилые помещения;
3. классифицировать основания приобретения права собственности на жилое помещение;
4. выявить пробелы в законодательстве по вопросам осуществления права собственности и иных вещных прав граждан на жилые помещения.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в процессе осуществления права собственности и других вещных прав на жилые помещения.

Предметом исследования являются право собственности граждан и иные вещные права на жилые помещения.

Исследуемая тема, а именно право собственности и иные вещные права на жилые помещения отражена в работе многих ученых, например таких как М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало, О.С. Иоффе, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, Г.Ф. Шершеневич.

Научная новизна данного исследования состоит в том, что в связи с развитием и совершенствованием законодательства предусмотрено множество видов сделок, касающихся возмездного и безвозмездного приобретения жилого помещения в собственность. Однако далеко не все вопросы урегулированы на законодательном уровне и существует большое количество пробелов и правовых коллизий, что и предстоит исследовать в данной работе.

В структуру данного диссертационного исследования входит введение, три главы, заключение и список используемой литературы.

1. Общие положения о праве собственности и иных вещных правах на жилые помещения

1.1. Понятие и содержание права собственности на жилые помещения, юридическая природа снования приобретения права собственности на жилые помещения

В соответствии с ГК РФ жилым помещением признается помещение, предназначенное для проживания граждан.⁴ Также ГК РФ содержит более конкретизированную формулировку жилого помещения - это изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания.

Жилые помещения обладают большой социальной значимостью, что позволяет отнести их к объектам недвижимости, имеющим специальный правовой режим. В связи с этим, по моему мнению, необходимо дополнить ст.130 ГК РФ указанием на жилые помещения как самостоятельные объекты недвижимости.

Признак капитальности по-разному трактуется в литературе. Некоторые авторы указывают на него как на одно из требований, предъявляемых к жилым помещениям⁵, другие придерживаются противоположной точки зрения. Положение о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (далее - Положение об учете жилищного фонда) также не отражает этот признак применительно к жилым зданиям. Следовательно, поскольку признак капитальности не закреплен на законодательном уровне, он не является обязательным для жилых зданий. Кроме того, данное понятие относительное, так как в зависимости от степени капитальности жилые дома классифицируются на 6 групп, включая и сборно-щитовые. Степень капитальности определяется в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.12.2016)//Российская газета-N 238-239-1994;

⁵ Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., Т.2, Изд-во Тихомирова М.Ю., 2015, С. 256.

Важное научное и практическое значение имеет классификация жилых помещений, для осуществления которой необходимо обратиться к действующему законодательству. Так, анализ ст. 16 ЖК РФ позволяет выделить следующие виды жилых помещений: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры и комната, причем законодатель, наконец, дал определение данным жилым помещениям. Однако, раскрывая понятие квартиры, законодатель не учел, что данное жилое помещение имеет обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования, в связи с чем предлагается внести соответствующие изменения в ч. 3 ст. 16 ЖК РФ.

Кроме рассмотренных видов жилых помещений, законодатель выделяет такие категории, как «места жительства» - жилые дома, квартиры, служебные жилые помещения, общежития, приюты, жилые помещения маневренного фонда и иные жилые помещения, в которых граждане постоянно или преимущественно проживают, а также «места пребывания» - гостиницы, санатории, дома отдыха, пансионаты, кемпинги и другие помещения, в которых граждане проживают временно (ст. 92 ЖК РФ).

Как было отмечено, в зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на фонд индивидуальный или специализированный, а также жилищный фонд социального или коммерческого использования.

Действующее законодательство не содержит специального перечня способов приобретения гражданами права собственности на жилые помещения, а общие основания приобретения права собственности закреплены в ст. 218 ГК РФ. Анализ данной нормы позволяет выделить следующие основания приобретения гражданами права собственности на жилые помещения:

- индивидуальное жилищное строительство;
- договор долевого участия в строительстве жилых помещений;
- признание права собственности на самовольную постройку (при наличии указанных в законе оснований);

- договоры купли-продажи, мены, дарения, пожизненного; содержания с иждивением ил и иные сделки, направленные на отчуждение жилого помещения;

- приватизация жилого помещения;
- наследование жилого помещения по завещанию или закону;
- приобретательная давность;
- приобретение права собственности на бесхозное имущество.

Для более полного понимания сущности и особенностей различных оснований приобретения права собственности на жилые помещения необходимо провести их классификацию.

Во-первых, одним из главных ее критериев является возмездность (безвозмездность). Возмездным является приобретение жилых помещений в собственность путем совершения гражданско-правовых сделок (кроме дарения). Приобретение жилых помещений посредством приватизации или наследования, заключения договора дарения, а также в силу истечения срока приобретательной давности является безвозмездным.

К таким основаниям можно отнести, например, передачу жилого помещения гражданину в пользование по договору социального найма с возможностью последующей приватизации, а также приобретение гражданами жилых помещений в собственность в результате участия в различных государственных программах, в том числе с помощью средств материнского (семейного) капитала⁶.

Несмотря на то, что взгляд на элементы собственности и права собственности в виде владения, пользования и распоряжения является достаточно установившимся в экономической и юридической литературе, с данной триадой связано немало теоретических проблем. Так, в частности, по мнению А.В. Бенедиктова, традиционный, перечень правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению его имуществом представляет

⁶ Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 N 862 (ред. от 09.09.2015) "О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий"// Российская газета-N 284 - 2007.

собой выражение того общего, что свойственно праву собственности во всех формациях⁷.

Между тем в науке имеются и другие точки зрения на этот счет, в основу которых положено утверждение о том, что этот перечень не имеет универсального значения⁸. В.А. Кикоть излагает взгляды на собственность А.М. Оноре, который выделяет одиннадцать правомочий в составе собственности. Л. Беккер приводит подсчеты, которые позволяют указать 1500 вариантов правомочий собственника⁹. Одни авторы рассматривают ограничение права собственности- как один из элементов его содержания¹⁰, другие считают это недопустимым.

В литературе высказываются также мнения о том, что применительно к праву собственности на жилые помещения правомочия владения и пользования граждан-собственников объединены в одно особое правомочие — право личного проживания¹¹.

В некоторых концепциях содержания права собственности отдельные правомочия вообще не выделялись. Так, В.Н. Хофилд сформулировал идею о том, что собственность (право собственности) является просто связкой нрав и не означает какого-либо абсолюта или фиксированного набора прав, поскольку такой набор лишь обеспечивает лексику для описания ограниченной природы собственности¹². Однако такая позиция может быть объяснена спецификой источников права в англо-американской правовой системе (в том: числе доктриной и судебными прецедентами), в которой отсутствует легальная формулировка ряда определений.

⁷ Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. М., 1948. С. 18.

⁸ Рубанов А.В. Проблемы совершенствования теоретической модели права собственности // Развитие советского гражданского права на современном этапе / Отв. ред. В.П. Мозолин. М., 1986. С. 106.

⁹ Советское и иностранное гражданское право (проблемы взаимодействия и развития)/Отв. ред. В.П. Мозолин. М., 1989. С. 220-221.

¹⁰ Советское гражданское право: В 2 т. / Под ред. Ю.Х. Калмыкова и В.А.Гархова. Саратов, 1991. Т. 1 С. 236.

¹¹ Нурмухамедов Р.Ш., Протас Е.В. Теоретические вопросы содержания права собственности граждан на жилые помещения // Право и образование. 2007. № 1. С. 62;

¹² Morton J. Nonvitz. The tranformation of American law 1870-1960. The Crisis of Legal Orthodoxy: Oxford University Press. New York-Oxford, 1992. P. 152-156.

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. Однако, как справедливо отмечалось в литературе, такой вывод не совсем соответствует смыслу закона, поскольку в п. 2 ст. 209 ГК РФ речь идет: а) о конкретизации правомочий .

Поскольку применительно к жилому помещению утратить правомочие владения невозможно, некоторые авторы справедливо отмечают, что для его защиты в случае нарушения следует предъявлять не виндикационный, а негаторный иск, как иск о защите от нарушений, не соединенных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ)¹³.

Суд решил исковое заявление о лишении права собственности на жилое помещение, снятии с регистрационного учёта, продаже жилья с публичных торгов, оставить без удовлетворения.¹⁴

Распоряжение предполагает возможность собственника в установленных законом случаях изменить правовой статус имущества (перевод жилого помещения в нежилое).

Проект изменений в Гражданский кодекс предлагает достаточно серьезно дополнить положения раздела II Гражданского кодекса «Право собственности и другие вещные права» в части регулирования права собственности на недвижимость, а также в статью 130 Гражданского кодекса в части понятия недвижимой вещи. Так, помимо общего традиционного определения понятия недвижимой вещи (основные критерии – прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению), статья 130 Гражданского кодекса в редакции проекта прямо предусматривает, что к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, выделенные

¹³ Эрделевский А. О защите права собственности на недвижимое имущество // Хоз. и право, 2015, С. 965.

¹⁴ Решение Кезского районного суда Удмуртской Республики от 03.06.2016г. № 23/1543/2016.

в установленном порядке в качестве самостоятельных объектов гражданских прав.

Под помещением понимается часть здания или сооружения, ограниченная трехмерным замкнутым контуром, пригодная для использования. При этом предполагается внести новые главы в раздел II — о праве собственности на здания и сооружения, а также о праве собственности на помещения. Согласно положениям этих глав, государственная регистрация права собственности на помещение прекращает право собственности на здание, где находится данное помещение. И наоборот, государственная регистрация права собственности на здание за собственником всех помещений в здании либо общей собственности на здание прекращает право собственности на помещения. Определено понятие общего имущества здания (независимо от того, какие помещения находятся в здании — жилые или нежилые). Собственнику помещения принадлежит доля в праве собственности на общее имущество здания с момента государственной регистрации его права собственности на помещение.

В проекте представлены положения, регулирующие право собственности на объект незавершенного строительства. В частности, установлено, что собственник такого объекта обязан в разумный срок завершить строительство, иначе орган местного самоуправления вправе назначить ему соразмерный срок для завершения строительства, при несоблюдении которого может быть принято решение о продаже объекта с публичных торгов.

Статья 130 Гражданского кодекса в редакции проекта предусматривает общее правило: земельный участок и находящиеся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь. В связи с этим в проекте выделен особый вид права — право общей долевой собственности на земельный участок, необходимый для использования здания. Это право принадлежит собственникам помещений в здании.

Кроме того, предполагается появление такого объекта права собственности, как единый имущественный комплекс. В отличие от действующего Гражданского кодекса проект распространяет это понятие не только на предприятия, но и на любую совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных аналогичных объектов, неразрывно связанных физически и технологически (в том числе линейных объектов — железные дороги, линии электропередач, трубопроводы и др.) либо расположенных на едином земельном участке, если объединение указанных объектов в одну недвижимую вещь отражено в ЕГРП.

Новые положения проекта о праве собственности на недвижимость наглядно можно представить в разрезе объектов права собственности (см. схему 1).

Анализ положений подраздела «Право собственности на земельные участки и иные природные объекты» позволяет выделить три вида ограничений права собственности на землю. Кроме сервитутов, это ограничение в публичных интересах, а также так называемые соседские права (см. схему 2). Ограничения в публичных интересах предполагают как реквизицию земельного участка (причем возможна реквизиция с временным изъятием и последующим возвратом участка), так и ограничения без изъятия участка — это право доступа на участок других лиц без разрешения собственника. По своему назначению эти ограничения похожи на сервитуты, но в отличие от последних, ограничения в публичных интересах устанавливаются нормативными актами уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления. Что касается соседских прав, то они имеют достаточно широкое содержание. В частности, собственник земельного участка обязан, если соглашением с собственником (владельцем) соседнего земельного участка не предусмотрено иное, не возводить здания или сооружения, в отношении которых очевидно, что их существование или использование будет иметь следствием недопустимое воздействие на соседний земельный участок.

Таким образом, право собственности на жилое помещение – это закрепленная за собственником возможность в пределах, допускаемых законом владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом по своему усмотрению и в своих интересах. Выделяют 3 основные формы собственности: частная, государственная, муниципальная. Граждане РФ могут владеть только частной собственностью. Объектом частной собственности граждан в жилищной сфере являются жилые помещения. Возможно обладание несколькими однородными и различными объектами одновременно одним гражданином. Право владения, пользования и распоряжения жилым помещением охраняется законодательством РФ.

1.2. Понятие и виды иных вещных прав на жилые помещения

Помимо права собственности существуют и другие виды вещных прав. Ими обладает не сам собственник вещи, а другие лица.

Глава 18 ГК РФ и раздел второй ЖК РФ называются «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» и в ней закреплены права членов семьи собственников жилого помещения.

Один из блоков поправок, предлагаемых Проектом изменений в Гражданский кодекс, касается вещных прав. В разделе II ГК РФ «Право собственности и другие вещные права» должен появиться новый подраздел, посвященный правомочию владения. Он закрепляет понятие владения (фактическое господство лица над объектом владения), устанавливает его основания, условия законности и добросовестности, способы защиты, а также срок исковой давности по требованиям о защите владения (1 год). Проект также содержит раздел с общими положениями о вещных правах. Раскрыто понятие вещного права (право, предоставляющее лицу непосредственное господство над вещью и являющееся основанием осуществления вместе или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в пределах, установленных ГК РФ), и перечислены его признаки. Проект выделяет два вида вещных прав: право собственности и ограниченные вещные права. Если сейчас ГК РФ предусматривает пять видов ограниченных прав (пожизненного

наследуемого владения земельным участком, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, хозяйственного ведения, оперативного управления и сервитуты), то в Проекте их девять. Среди них нет прав хозяйственного ведения, постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения. Но появилось шесть новых видов вещных прав. Также в Проекте ипотека названа в составе вещных прав. Аренда же, как и сейчас, напрямую к вещным правам не относится. Проект подробно урегулирует «традиционные» (уже имеющиеся в кодексе) вещные права. Установлен перечень видов сервитутов, а ипотека разделена на два вида – акцессорная и независимая.

По общему правилу, закрепленному в Проекте, вещное право не имеет срока действия, если иное не предусмотрено кодексом. Большинство ограниченных вещных прав – срочные, а одно (эмфитевзис) может быть срочным и бессрочным. Срочное право собственности на здания и сооружения, возведенные на земельном участке на основании права застройки, возникает у обладателя права застройки, но действует лишь в течение срока права застройки, затем переходит к собственнику участка. Ограниченные вещные права можно разделить на две группы в зависимости от того, включают они правомочие владения или нет. Это важно для определения способа защиты вещного права, поскольку способом виндикации могут воспользоваться лишь собственники и обладатели вещных прав, включающих правомочие владения.

«Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

2. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым

помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.»¹⁵

«К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

¹⁵ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ(ред. от 28.12.2016)//Российская газета -N 238-239-1994.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений части 4 настоящей статьи, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 настоящей статьи, имеет права, несет обязанности и ответственность, предусмотренные частями 2 - 4 настоящей статьи.

Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

Изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд в порядке и в сроки, которые установлены федеральным законодательством.

Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, до заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии такого земельного участка и (или) расположенных на

нем объектов недвижимого имущества может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении размера возмещения за жилое помещение затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у прежнего собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения прежнему собственнику жилого помещения, если соглашением с прежним собственником жилого помещения не установлено иное.

При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое

помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Если собственник жилого помещения не заключил в порядке, установленном земельным законодательством, соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда. Соответствующий иск может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения трех месяцев со дня получения собственником жилого помещения проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному

образованию, в порядке, предусмотренном частями 1 – 3 , 5 - 9 настоящей статьи.

В случае, если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о развитии застроенной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. В случае, если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд в соответствии с частью 10 настоящей статьи.

Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения срока, указанного в части 11 настоящей статьи, допускается только с согласия собственника.

Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности граждане, проживающие в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несут солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданами.

Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

Гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением на условиях, которые предусмотрены статьей 33 настоящего Кодекса, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением.

В случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

В случае, если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 статьи 31 настоящего Кодекса, или на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения,

собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда.»¹⁶

¹⁶ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ(ред. от 28.12.2016)// "Российская газета-N-2005.

2. Первоначальные основания приобретения права собственности на жилые помещения: понятие, виды, особенности

2.1. Индивидуальное жилищное строительство

Одним из оснований приобретения права собственности на жилое помещение является индивидуальное жилищное строительство.

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – это вид разрешенного использования земельного участка и постройки на нем, который определяет правовой статус данного объекта. Дома, построенные на таких участках признаются жилыми и в них можно получить постоянную регистрацию.

Предоставление земли, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом РФ.

В случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте

уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка.

В извещении указываются:

1) информация о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления;

2) информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка для указанных в пункте 1 настоящей статьи целей, в течение тридцати дней со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка;

3) адрес и способ подачи заявлений, указанных в подпункте 2 настоящего пункта;

4) дата окончания приема указанных в подпункте 2 настоящего пункта заявлений, которая устанавливается в соответствии с подпунктом 2 настоящего пункта;

5) адрес или иное описание местоположения земельного участка;

6) кадастровый номер и площадь земельного участка в соответствии с данными государственного кадастра недвижимости, за исключением случаев, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать;

7) площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания территории или со схемой расположения земельного участка, если подано заявление о предоставлении земельного участка, который предстоит образовать;

8) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории в случае, если образование земельного участка предстоит в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, условный номер испрашиваемого земельного участка, а также адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором размещен утвержденный проект;

9) адрес и время приема граждан для ознакомления со схемой расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, если данная схема представлена на бумажном носителе.

Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов.

В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о

проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.¹⁷

При строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи) осуществление подготовки проектной документации не требуется. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.¹⁸

Исходя из положений части 3 статьи 48, частей 1, 2, 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также части 4 статьи 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации":

подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства;

получение разрешения на строительство является обязательным при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства;

¹⁷Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016)//Российская газета - N 211-212 -2001.

¹⁸Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016)// Российская газета - N 290 – 2004.

до 1 марта 2018 г. не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре (в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации", вступившей в силу 4 июля 2016 г.):

сведения о здании, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке и площади такого объекта недвижимости, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости, выданного до 13 июля 2015 г. разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта такого объекта недвижимости;

сведения о здании - объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство, проектной документации такого объекта недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации.

Таким образом, сведения о здании - объекте индивидуального жилищного строительства указываются в техническом плане либо на основании разрешения на строительство и проектной документации такого

здания, либо, в случае отсутствия проектной документации, на основании разрешения на строительство и декларации.

При этом учитывая, что понятие "здание" является общим по отношению к частному понятию "объект индивидуального жилищного строительства", сведения в технический план здания (объекта индивидуального жилищного строительства) могут быть внесены также на основании технического паспорта такого здания, изготовленного до 1 января 2013 г.

Кроме того, согласно части 1 статьи 45 Закона о кадастре объекты капитального строительства, государственный технический учет которых был осуществлен до 1 января 2013 г., в том числе объекты индивидуального жилищного строительства, являются ранее учтенными объектами недвижимости, сведения о которых до указанной даты подлежали включению в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 11 января 2011 г. N 1 "О сроках и порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости" (далее - Приказ N 1).

При этом в случае, если указанные сведения не были включены в государственный кадастр недвижимости в порядке Приказа N 1, следует учитывать, что сведения о ранее учтенных объектах недвижимости могут быть включены в сведения государственного кадастра недвижимости в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 45 Закона о кадастре, при поступлении запроса о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости, заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Согласно части 18 статьи 45 Закона о кадастре сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон N

122-ФЗ) и не прекращены, и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в государственный кадастр недвижимости по правилам, предусмотренным статьей 45 Закона о кадастре для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Также можно отметить, что в силу пункта 1.2 статьи 20, статей 25, 25.3 Закона N 122-ФЗ не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Законом о кадастре, при этом основанием для государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства является правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества, представление разрешения на строительство такого объекта для целей государственной регистрации права не требуется.

Следует обратить внимание, что на дату вступления в силу (1 сентября 2006 г.) положений Федерального закона от 30 июня 2006 г. N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" (далее - Закон N 93-ФЗ) получение разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию построенного объекта являлось обязательным. Упрощенный порядок оформления прав граждан на созданные ими объекты индивидуального жилищного строительства (так называемая "дачная амнистия") заключается в отсутствии необходимости получать и предоставлять для осуществления государственного учета и государственной регистрации прав разрешение на ввод в эксплуатацию таких объектов (статья 9 Закона N 93-ФЗ, часть 4 статьи 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации", пункт 4 статьи 25.3 Закона N 122-ФЗ).

Относительно индивидуального жилого дома, законченного строительством до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (30 декабря 2004 г.) отмечу, что в состав приложения технического плана такого здания в качестве разрешения на строительство могут быть включены копия документа (в том числе архивная) или архивная выписка из документа, выданного в порядке, действовавшем в период строительства объекта и подтверждающего разрешение на осуществление строительства такого объекта.

В отношении индивидуального жилого дома, законченного строительством до 1991 г., в состав приложения технического плана в качестве разрешения на строительство могут быть включены копии (в том числе архивные):

документа о предоставлении, приобретении земельного участка с видом разрешенного использования, позволяющим осуществлять застройку;

договора о предоставлении земельного участка под застройку, о праве на застройку и т.п., заключенного с уполномоченным органом государственной власти в порядке, действовавшем в период строительства такого объекта.

Кроме того, в соответствии с пунктом 16 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. N 403, при подготовке технического плана могут использоваться иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав приложения к техническому плану.

Дополнительно отмечу, что самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

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

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Органы местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) вправе принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территории

общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

В течение семи дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки орган местного самоуправления, принявший такое решение, направляет лицу, осуществившему самовольную постройку, копию данного решения, содержащего срок для сноса самовольной постройки, который устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять более чем 12 месяцев.

В случае, если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено, орган местного самоуправления, принявший решение о сносе самовольной постройки, в течение семи дней со дня принятия такого решения обязан:

обеспечить опубликование в порядке, установленном уставом городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки;

обеспечить размещение на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщения о планируемом сносе самовольной постройки;

обеспечить размещение на информационном щите в границах земельного участка, на котором создана самовольная постройка, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки.

В случае, если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено, снос самовольной постройки может быть организован органом, принявшим соответствующее решение, не ранее чем по истечении двух месяцев после дня размещения на официальном сайте уполномоченного

органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщения о планируемом сносе такой постройки.¹⁹

Таким образом, объекты недвижимости, созданные без получения разрешения на строительство и право собственности на которые не признано судом, являются самовольными постройками.

Например, земельный участок, на котором истец возвел спорную постройку, располагался в зоне объектов автомобильного транспорта. Размещение объектов недвижимости в такой зоне определяется правилами, которые Дума г. Владивостока утвердила для этих территорий. К условно-разрешенным видам использования участка относится сооружение в границах объектов по техническому обслуживанию автомобилей. Истец не обращался за разрешением на строительство склада в полномочные органы и не предпринимал других действий по легализации постройки. Суд пришел к выводу, что склад не соответствует целевому назначению территориальной зоны объектов автомобильного транспорта²⁰.

В этой связи, в случае представления в целях осуществления государственного кадастрового учета заявления и технического плана здания - объекта индивидуального жилищного строительства, подготовленного без использования разрешения на строительство такого объекта или иных аналогичных документов, в том числе при отсутствии в приложении копий таких документов, органу кадастрового учета в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре надлежит приостановить осуществление государственного кадастрового учета.

При этом следует принимать во внимание, что лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет имеет право в соответствии со статьей 234 Гражданского

¹⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.12.2016)//Российская газета-N 238-239-1994.

²⁰ Решение суда Центрального района г. Владивостока от 08.02.16 № Ф03-6443/2015 по делу № А51-6874/2015

кодекса Российской Федерации приобрести в порядке приобретательной давности право собственности на это имущество.

Также необходимо отметить, что в соответствии с законодательством Российской Федерации правоотношения, связанные с созданием объекта индивидуального жилищного строительства и жилого строения, имеют различное правовое регулирование (Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", далее - Закон N 66-ФЗ):

Согласно пункту 15 части 2 статьи 7 Закона о кадастре (в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации", вступившей в силу 4 июля 2016 г.) в сведениях государственного кадастра недвижимости о назначении здания может быть указано: нежилое здание, жилой дом, жилое строение или многоквартирный дом.

При этом с учетом положений статьи 1 Закона N 66-ФЗ, части 9, пункта 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

на садовом земельном участке может быть создано только жилое строение;

на дачном земельном участке по усмотрению правообладателя допускается осуществление строительства либо объекта индивидуального жилищного строительства, либо жилого строения;

получение разрешения на строительство в целях строительства жилого строения на садовом, дачном земельном участке не требуется;

для строительства объекта индивидуального жилищного строительства получение разрешения на строительство обязательно.

Также, положения части 8 статьи 41 Закона о кадастре (в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ) не могут применяться в отношении заявлений о государственном кадастровом учете и необходимых для такого учета документов, представленных в орган кадастрового учета до 4 июля 2016 г.

Государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на указанный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен указанный земельный участок, или невозможно определить вид этого права, осуществляется на основании следующих документов:

1) акт о предоставлении такому гражданину указанного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

2) акт (свидетельство) о праве такого гражданина на указанный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

3) выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

4) иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на указанный земельный участок.

Государственная регистрация права собственности гражданина на указанный в части 1 настоящей статьи земельный участок в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на этом земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется в соответствии с положениями настоящей статьи. При этом вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на этот земельный участок, в качестве основания осуществления государственной регистрации права собственности такого гражданина на этот земельный участок могут быть представлены следующие документы:

1) свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение;

2) один из документов, предусмотренных частью 1 настоящей статьи и устанавливающих или удостоверяющих право гражданина - любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на этот земельный участок.

Представление предусмотренных пунктом 1 части 2 настоящей статьи документов не требуется в случае, если право собственности гражданина на указанное здание (строение) или сооружение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Встречаются ситуации, когда лицо злоупотребляет правами: получает разрешение на строительство и незаконно увеличивает площадь постройки. В этом случае оно рискует получить отказ в регистрации прав. Изменения не будут соответствовать документации, и строительный надзор не выдаст заключение, которое необходимо для получения акта о вводе объекта в эксплуатацию. Без него зарегистрировать права на объект не получится, поскольку не будет комплекта документов.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

Фабула дела: мэрия отказалась выдавать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Гражданин посчитал, что его права нарушаются, и обратился в суд.

Позиция истца: заявитель указал, что он арендовал земельный участок специально для строительства цеха. Истец в установленном законом порядке получил разрешение на строительство. Он обращался в мэрию за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, но получил отказ. Заявитель провел по своей инициативе экспертизу. Ее результаты подтвердили, что объект соответствует нормам.

Выводы суда: суд установил, что общество получило разрешение на строительство цеха общей площадью 1842 кв. метров. Но заявитель просил выдать разрешение на ввод в эксплуатацию здания большей площадью — 1859,5 кв. метра, в иске речь шла о постройке размером 1376,9 кв. метра. Разница в площади подтверждает, что параметры не соответствуют утвержденным в разрешении на строительство.

Мэрия правомерно отказала в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, поскольку заявитель не представил необходимые документы. Действия истца суд расценил как ненадлежащие меры по легализации спорного объекта недвижимости и отказал в иске.²¹

Таким образом, чтобы стать правообладателем объекта индивидуального жилищного строительства, необходимо соблюсти порядок, установленный законом для получения земли в пользование, возведения объекта строительства, зарегистрировать свое право. В случае нарушения законодательства на каком-либо этапе возможен отказ уполномоченных органов в предоставлении права собственности на жилое помещение.

²¹ Решение суда Промышленного района г. Самары от 20.06.16 № Ф06-9802/2016 по делу № А55-18757/2015

2.2. Договор участия в долевом строительстве как основание приобретения гражданами права собственности на жилые помещения

В настоящее время широко развита сфера строительства, жилых помещений в частности, что является достаточно дорогостоящим мероприятием. В связи с этим особую популярность имеет институт долевого участия в строительстве (инвестирование).

Вопрос о возможности использования в данном случае предварительного договора купли-продажи является дискуссионным. Действительно, часть 2.1 статьи 1 Федерального закона от 30.12.04 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – закон № 214-ФЗ) запрещает привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 данной статьи (то есть не на основании договора участия в долевом строительстве или жилищных сертификатов). Сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение этих требований, может быть признана судом недействительной по иску гражданина. Однако многие застройщики полагают, что этот запрет не распространяется на предварительные договоры купли-продажи квартир. Дело в том, что предмет такого договора – не привлечение денежных средств граждан для строительства с последующим получением квартиры, а заключение в будущем (обычно после того как застройщик оформит свое право собственности на сданный в эксплуатацию дом) договора купли-продажи готовой квартиры. Если застройщик привлекает денежные средства по предварительному договору, то они выполняют обеспечительную, а не платежную функцию. Суды нередко поддерживают эту позицию и не считают предварительные договоры купли-продажи противозаконными и ничтожными (см. определение Санкт-Петербургского городского суда от 24.10.11 № 33-15839/11) либо притворными сделками, прикрывающими договор участия в долевом строительстве

(см. определение Санкт-Петербургского городского суда от 11.07.11 № 10517). Для вас как для приобретателя квартиры вариант предварительного договора купли-продажи гораздо менее надежен, чем договор о долевом участии, потому что, соглашаясь на предварительный договор, вы лишаетесь возможности использовать гарантии, предоставленные дольщикам законом № 214-ФЗ. Например, договор о долевом участии в строительстве подлежит обязательной государственной регистрации (ч. 3 ст. 4 закона № 214-ФЗ). Это означает, что застройщик не может заключить такой договор в отношении одной квартиры сразу с несколькими лицами: после регистрации первого договора последующие сделки с тем же самым объектом просто не регистрируются. А предварительный договор регистрации не требует, поэтому покупатель не застрахован от того, что его квартира будет продана таким же способом еще кому-то.

Застройщик обязан выплатить неустойку, возместить убытки, компенсировать моральный вред и судебные расходы. Обращение с претензией часто не приносит результата, но лучше ее направить, так как по закону о защите прав потребителей (ст. 13), если застройщик не уплатил неустойку добровольно, суд взыщет штраф – 50% от удовлетворенных требований. Даже если требование о штрафе не заявлялось, суд взыскивает его сам (п. 46 постановления Пленума ВС РФ от 28.06.12 № 17).

Взыскать неустойку можно только за нарушение срока передачи квартиры. За нарушение срока получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию неустойку взыскать не получится (определение ВС РФ от 10.02.15 № 86-КГ14-9), если в договоре участия в долевом строительстве (ДДУ) такая ответственность не была предусмотрена. Также суд откажет в неустойке, если вы подписали предложение застройщика о переносе сроков сдачи объекта. Застройщик уплачивает физическому лицу неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ на день исполнения обязательства (сейчас 8,25%) от цены договора за каждый день просрочки (ст. 6 Федерального закона от 30.12.04 № 214-ФЗ). Если дольщик расторгает договор и взыскивает проценты

за пользование денежными средствами, взыскать неустойку за нарушение сроков передачи объекта не получится (п. 29 Обзора практики разрешения судами споров <...>, утв. Президиумом ВС РФ 04.12.13 (далее – Обзор практики)).

Если вы снимаете квартиру, можно заявить к взысканию расходы на наем жилья. Их можно подтвердить договором найма (аренды) и расписками о получении средств. Если квартира куплена по кредитному договору, можно взыскать разницу между процентными ставками до и после передачи, поскольку после передачи ставку обычно уменьшают. Подтвердить это можно кредитным договором, а также квитанциями об оплате или выпиской по счету. В практике судов Москвы и области вышеуказанные убытки обычно не взыскиваются. Получить компенсацию морального вреда можно, если суд установил факт нарушения прав потребителя (п. 45 постановления Пленума ВС РФ от 28.06.12 № 17). Зачастую при нормальном финансовом состоянии застройщика при нарушении срока передачи объекта договор выгоднее расторгнуть. При этом размер санкций может быть значительно выше.

Проверить регистрацию договора можно бесплатно на сайте Росреестра. Для этого в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» в поле «Кадастровый номер» нужно вбить кадастровый номер земельного участка, на котором производится строительство (должен быть указан в договоре). Потом нажмите на кнопку «Сформировать запрос» и вы получите два результата. Перейти нужно на тот, где написано «Источник – ЕГРП». Откроется информация о земельном участке. Внизу таблицы будет раздел «Права и ограничения». На оборотной стороне зарегистрированного договора должна быть синяя прямоугольная печать. Там будут указаны дата регистрации и номер регистрационной записи. Столбик «Право» заполняется после получения права собственности, поэтому номер своего ДДУ ищите в столбике «Ограничение». Если информация на сайте отсутствует, стоит

подождать, так как она обновляется не мгновенно, а с задержкой в пару недель. Но иногда не обновляется и по полгода.

Вы также можете получить выписку из ЕГРП о правах на объект недвижимости. В ней будут отражены зарегистрированные договоры участников долевого строительства. Росреестр предоставляет выписку любому заинтересованному лицу в течение пяти дней со дня получения запроса. Госпошлина составляет 200 рублей, фактический срок изготовления для Москвы и области от недели до трех.

В ДДУ должны быть прописаны все существенные условия, установленные законом № 214-ФЗ: определение конкретного объекта, срок его передачи, цена договора, сроки и порядок ее уплаты, гарантийный срок на объект, способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору (поручительство банка или страхование). При отсутствии хотя бы одного из существенных условий суд может признать его незаключенным (ч. 4 ст. 4 закона № 214-ФЗ).

Разумно будет указать полные характеристики объекта, позволяющие его однозначно идентифицировать: строительный адрес (кадастровый номер земельного участка, улица, секция или корпус, подъезд, расположение на этаже, условный номер), площадь, метраж, наличие лоджии или балкона. В практике устоялось, что в ДДУ имеется приложение с планом, описанием планировки, указанием площади и перечнем отделочных работ при их наличии. Цена может быть указана конкретной суммой за весь объект либо как произведение площади и стоимости квадратного метра. Если стороны не укажут порядок оплаты – единовременным платежом или периодическими выплатами, а также срок, в течение которого нужно произвести оплату, суд признает договор незаключенным (апелляционное определение Нижегородского областного суда от 07.10.14 № 33-7805/2014).

+

Пункты договора, противоречащие закону и ущемляющие права потребителя, можно признать недействительными в суде. Например, условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта (ч. 4 ст. 7 закона № 214-ФЗ), о его праве расторгнуть договор при возражении дольщика против переноса срока, об обязанности оплачивать коммунальные платежи с ввода дома в эксплуатацию, о запрете уступки без согласования и др.

Право отказа от исполнения договора возникает у застройщика только в случае нарушения порядка и сроков уплаты цены договора. Относительно просрочки внесения иных платежей такое право застройщику не предоставлено (п. 34 Обзора практики). Перерасчет платежа в зависимости от выявленных отклонений как в большую, так и в меньшую сторону не свидетельствует о существенном нарушении дольщиком условий об оплате цены договора (постановление Президиума Московского областного суда от 02.04.14 № 200 по делу № 44г-124/2014). Даже если застройщик включит такие пункты в договор, их можно будет признать в суде недействительными (апелляционное определение Омского областного суда от 25.03.15 по делу № 33-1944/2015).

Застройщик может отказаться от договора в одностороннем порядке всего в двух случаях (ч. 4, 5 ст. 5 закона № 214-ФЗ). Первый – дольщик не вносит платеж более чем два месяца (цена договора – единовременный платеж). Второй – дольщик не внес платежи более чем три раза в течение 12 месяцев или просрочил внесение платежа более чем на два месяца (цена договора – периодические выплаты). Перед расторжением застройщик обязан направить дольщику предупреждение о необходимости погашения задолженности (ч. 3 ст. 9 закона № 214-ФЗ). Уведомление нужно отправить по почте заказным письмом с описью вложения. Отказаться от исполнения договора застройщик может не ранее чем через 30 дней, если его требования остались без исполнения, дольщик получил письмо или оно вернулось в связи с его отсутствием по указанному почтовому адресу.

ступить право по ДДУ можно с момента регистрации договора до момента подписания передаточного акта (п. 2 ст. 11 закона 214-ФЗ). Согласование уступки с застройщиком не обязательно, если дольщик выполнил перед ним все обязательства. Если уступка совершается одновременно с переводом долга, нужно письменное согласие застройщика на перевод дольщиком своего долга на другое лицо (п. 1 ст. 391 ГК РФ). Договор цессии нужно зарегистрировать, иначе он не порождает правовых последствий для третьих лиц. Росреестр откажет в регистрации, если на момент заключения договора цессии ДДУ прекратил свое действие и обязательство по передаче объекта недвижимости исполнено (постановление АС Северо-Кавказского округа от 20.07.15 № Ф08-4400/2015 по делу № А32-32825/2014).

Особенность договора цессии в том, что покупатель квартиры (новый кредитор) приобретает права и обязанности cedentа (продавца) в полном объеме и обязуется выполнять все условия первоначального ДДУ (ст. 384 ГК РФ). В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неустойку (определение ВС РФ от 21.07.15 № 78-КГ15-15). Причем размер неустойки нужно рассчитывать не с даты заключения договора цессии, а с даты, когда застройщик должен был передать квартиру, но не сделал этого (определение ВС РФ от 24.02.15 № 5-КГ14-131).

Обязанность внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает после подписания передаточного акта (п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ). Застройщики часто требуют оплатить расходы с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и даже прописывают такой пункт в договоре. Но такое требование ошибочно и пункт можно признать недействительным (апелляционное определение Омского областного суда от 25.03.15 по делу № 33-1944/2015). Если вы обнаружили недостатки, зафиксируйте их в акте осмотра и откажитесь от принятия объекта. До

устранения недостатков и подписания акта вы не должны оплачивать коммунальные услуги.

Именно собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги (п. 3 ст. 154 ЖК РФ). Дольщик фактически владеет и пользуется построенным объектом недвижимости с момента его передачи. До этого объектом владеет и пользуется застройщик. Поэтому обязанность по внесению платы за жилые помещения и коммунальные услуги с момента ввода в эксплуатацию дома и до передачи квартир дольщикам лежит на застройщике (определение ВАС РФ от 19.03.12 № ВАС-15726/11 по делу № А55-1724/2011).

2.3. Приобретение права собственности по давности владения (приобретательной давности)

Приобретение права собственности по давности владения относится к первоначальным способам приобретения права собственности, причем вне зависимости от того, какой критерий был положен в основу разграничения первоначальных и производных способов - воли или преемства, так как в данном случае право собственности давностного владельца возникает помимо воли и независимо от прав предшествующего собственника²².

Среди различных аспектов применения данного института особое социально-экономическое значение имеет приобретение по давности владения права собственности на бесхозяйные жилые помещения. На мой взгляд, приоритет муниципальных органов в вопросе приобретения права собственности на бесхозяйное имущество, в том числе и бесхозяйные жилые помещения ущемляет права добросовестных владельцев данного имущества, что, в свою очередь, противоречит положениям п. 1 ст. 1 ГК РФ. Согласно ст. 236 ГК РФ отказ от собственности сам по себе не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до тех

²² Шумский Б.Е. Правовые аспекты приобретения права на бесхозное имущество // Юридический мир, 2015, №3, С. 32.

пор, пока право собственности на данное имущество не приобретено другим лицом.

Необходимо подчеркнуть, что приобретательная давность распространяется на все случаи фактического, беститульного владения чужим имуществом. Наличие у владельца какого-либо юридического титула (основания) владения, например, долгосрочного договора аренды, напротив, исключает возможность применения приобретательной давности. Сколько бы времени арендатор или, допустим, доверительный управляющий ни владел чужим имуществом, он не становится его собственником. Однако если конкретный объект, в том числе и жилое помещение не имеет собственника или утратило его, претендовать на роль его собственника может фактический владлец (а не государство, как ранее), но только при наличии всех условий, предусмотренных в действующем законодательстве.

Как известно, приобретательная давность применялась еще в римском частном праве, в котором в качестве условия приобретения лицом права собственности по данному праву рассматривалось правомерное и законное основание владения, добросовестное и непрерывное²³. В российском дореволюционном праве основными условиями приобретательной давности были «бесспорное, спокойное и непрерывное владение вещью в виде собственности в течение десяти лет» (ст. 557 Свода законов гражданских)²⁴.

Собственница домовладения, приобретенного до вступления в брак, завещала его в равных частях мужу и дочери. После ее смерти оба наследника - муж и дочь - обратились с заявлениями о вступлении в наследство. Однако муж собственницы оспорил в суде права дочери на половину домовладения, ссылаясь на то, что он приобрел имущество по приобретательной давности, начавшейся еще в период брака и продолженной после смерти наследодателя. При очевидной сомнительности заявленных требований дело вызывает интерес,

²³ Римское частное право: Учебник / Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М., 2002. С. 195-197.

²⁴ МейерД.И. Русское гражданское право. М., Юрист, 2013, С. 66.

потому, что в ходе его рассмотрения обозначились затруднения с точной квалификацией ситуации²⁵.

Закон предусматривает защиту давностного владельца до момента, когда он приобретет право собственности, против третьих лиц, неправомерно лишаящих его имущества или чинящих ему препятствия во владении имуществом как своим собственным. Он вправе воспользоваться теми же средствами защиты, какими располагает собственник и иной титульный владелец (ст. 301—303 ГК РФ).

И. и Д. — сыновья Б. обратились в суд с иском к Б., Х. и М. о признании недействительными договоров купли-продажи квартиры в доме по ул. Морозова, ссылаясь на то, что при ее продаже ущемлены интересы проживающих в квартире несовершеннолетних детей: И. и Д., которым спорная квартира принадлежала на праве долевой собственности. Судом первой инстанции иск был удовлетворен, затем судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ судебное решение отменила, а дело направила на новое судебное рассмотрение, указав следующее: при рассмотрении данного дела судом были допущены следующие нарушения. В силу п. 3 ст. 10 ГК РФ при осуществлении гражданских прав разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются.²⁶

Как и многие другие новеллы действующего законодательства, приобретательная давность стала предметом многочисленных дискуссий. Так, в юридической литературе по-разному трактуется момент начала течения приобретательной давности. Одни исследователи отмечают, что в срок приобретательной давности включается весь период владения до 1995 г., так как в соответствии со ст. 11 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского Кодекса РФ» действие ст. 234 ГК РФ (приобретательная давность) распространяется и на случаи, когда владение имуществом началось до 1 января 1995 г. и продолжается в момент введения ч. 1 Гражданского

²⁵ Склоцкий К.И. Приобретательная давность // М., Рос. Юстиция, 2015, С. 256.

²⁶ Решение Басманного районного суда г. Москвы от 13.01.2016 г. № 2/3/2016 г.

кодекса²⁷. Другие ученые, напротив, утверждают, что срок давности начинает течь не ранее чем 1 января 1991 г., ссылаясь на то, что данный институт был введен на территории РФ Законом «О собственности в РСФСР», вступившим в юридическую силу с 1 января 1991 г. Нормам о приобретательной давности обратная сила по этому Закону придана не была, поэтому время, которое истекло до 1 января 1991 г., в указанный срок включать нельзя

И, наконец, некоторые авторы называют моментом начала течения давности 1 января 1980 г., так как ст. 234 ГК РФ имеет обратную силу на период, необходимый по ГК РФ для приобретения права собственности на недвижимое имущество по этому основанию.

Закон не раскрывает содержания понятий «добросовестность», «открытость» и «непрерывность» (ч. 1 ст. 234 ГК РФ). Гражданский кодекс РФ не поясняет, что означает владеть имуществом «как своим собственным». Пробелы в толковании восполняет судебная практика. Признаки приобретательной давности разъясняет постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.10 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22).

Добросовестность владения

Суды признают давностное владение добросовестным, когда лицо не знало и не должно было знать, что у него отсутствуют основания для возникновения права собственности (абз. 3 п. 15 постановления № 10/22). В судебных актах встречаются иные толкования указанного понятия, сформулированные в развитие разъяснений постановления № 10/22. Добросовестность имеет место, когда:

– несобственник приобрел объект внешне правомерными действиями, но право собственности не возникло. Он пользовался недвижимостью как своей

²⁷

Скворцов О.Ю. Иски о признании права собственности в судебно-арбитражной практике. М., Юрист, 2015, С. 22.

собственностью и не скрывал отсутствие права (определение ВС РФ от 27.01.15 № 127-КГ14-9);

– приобретатель заблуждался в фактических обстоятельствах. Допустимость заблуждения определяется тем, что владелец не знал и не должен был знать о незаконности своего владения. Если такому не собственнику объект передавали на время, то речь идет о недопустимом заблуждении (решение АС Тюменской области от 08.05.15 по делу № А70-586/2015);

Инвентарная карточка объекта – документ, который применяют для учета наличия объекта основных средств, а также учета движения его внутри организации. Карточки ведет бухгалтерия в одном экземпляре на каждый объект.

– спорное имущество находилось у приобретателя с того времени, когда предприятие было государственным. В процессе приватизации оно перешло к приобретателю. За все время владения третьи лица не претендовали на это имущество. Доказать свою позицию помогут, например, инвентарные карточки объектов. Они содержат сведения об организации, на балансе которой находились спорные объекты. План приватизации также подтвердит право правопреемника, если имущество не выбывало из владения его предшественника (постановление Седьмого ААС от 22.09.15 по делу № А45-5868/2015);

– объект недвижимости не был похищен, истец завладел им не вопреки воле прежнего собственника (постановление ФАС Центрального округа от 10.07.13 по делу № А35-9436/2012) и т.д.

Доказать добросовестность помогут договоры на охрану, реконструкцию, эксплуатацию объекта. Добросовестный приобретатель может предъявить документы, подтверждающие расходы на содержание такого имущества.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

Заявитель обратился в суд и потребовал признать за ним право собственности на объекты. Срок добросовестного владения на дату обращения составил более пятидесяти лет. Департамент городского имущества города

Москвы (ответчик) не согласился с требованием. Он считал объект своей собственностью.

Суд запрашивал данные о спорных зданиях. Однако разрешительная документация на строительство и ввод в эксплуатацию отсутствовала. Реестр также не обладал сведениями о предмете спора. Суд удовлетворил иск. Он посчитал, что истец открыто и добросовестно владел спорными объектами, как своими собственными. Заявитель предпринимал меры по обеспечению сохранности недвижимости, в полном объеме нес бремя его содержания. Об этом свидетельствовали заключенные истцом договоры на обслуживание, учет основных средств. Добросовестность подтверждалась документами о затратах, которые нес заявитель, чтобы содержать спорные объекты недвижимости, а также налоговой и бухгалтерской отчетностью (постановление АС Московского округа от 22.04.15 № Ф05-1648/2015 по делу № А40-7634/14).

Интересный вопрос

Кто выступает ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности?

Прежний собственник имущества. Если такое лицо неизвестно, истец вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности. В качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекают государственного регистратора (абз. 2, 3 п. 19 постановления № 10/22).

Добросовестность давностного владельца отсутствует, если:

– имущество незаконно было из владения собственника и поступило от неуполномоченного лица, о чем приобретатель знал или должен был знать (постановление ФАС Московского округа от 24.10.13 по делу № А40-163479/12);

– приобретатель знал, что владеет имуществом лица, перед которым у него имеется неисполненная обязанность передать спорное имущество (определение ВС РФ от 28.05.15 № А56-80473/2013);

– объекты недвижимости относились к федеральной собственности и не вошли в уставный капитал предприятия в ходе приватизации. Приобретатель знал или должен был знать об этом (постановление АС Поволжского округа от 15.05.15 по делу № А55-9739/2014);

– спорный объект представляет собой самовольную постройку на чужом земельном участке (абз. 1 раздела «Вопросы применения материального права» Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом ВС РФ 19.03.14, апелляционное определение Омского областного суда от 19.08.15 по делу № 33-5681/2015) и т.д.

Открытость владения

Чтобы доказать открытость владения, лицо должно подтвердить, что не скрывает факта нахождения имущества в его владении (абз. 4 п. 15 постановления № 10/22).

Судебная практика выделяет обстоятельства, которые позволяют признать давностное владение открытым. К ним могут относиться:

– аренда земельного участка, на котором расположен спорный объект (решение АС г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.02.13 по делу № А56-55991/2012). Доказать открытость владения в этом случае поможет договор аренды участка под объектом;

Интересный вопрос

Как определить размер госпошлины по делам о признании права собственности в силу приобретательной давности?

Пошлину рассчитывают в процентном соотношении от цены иска (п. 1 ч. 1 ст. 333.19 НК РФ). Цену иска определяют из стоимости объекта недвижимости, которая может устанавливаться с помощью оценки рыночной стоимости имущества. Стоимость объекта могут подтвердить справки БТИ (апелляционное определение Тульского областного суда от 04.12.14 по делу № 33-3382).

– передача спорного имущества в аренду. В этом случае доказательством могут быть акты уполномоченных органов относительно имущества. Например, открытость владения можно подтвердить постановлениями и распоряжениями органов местного самоуправления в отношении спорного имущества (постановление ФАС Дальневосточного округа от 17.06.14 № Ф03-2056/2014 по делу № А51-7797/2013);

– содержание помещений в здании. Доказательствами могут быть договоры электроснабжения, охраны, вывоза ТБО, оплата счетов за услуги по ним, газоснабжение и техническое обслуживание газового оборудования и иные подтверждения деятельности владельца по содержанию здания (постановление АС Северо-Кавказского округа от 02.11.15 № Ф08-7962/2015 по делу № А63-14370/2014, решение АС Приморского края от 12.02.13 по делу № А51-20765/2012);

– регистрация владельца-несобственника по месту нахождения спорного имущества, ремонт и реконструкция объекта (решение АС г. Москвы от 24.06.13 по делу № А40-146569/12);

– постановка на баланс бесхозного имущества. Это обстоятельство подтвердят акты и уведомления о передаче бесхозного имущества и постановке его на баланс добросовестного приобретателя (постановление Тринадцатого ААС от 25.01.16 № 13АП-20619/2015 по делу № А56-16350/2015).

Дополнительным доказательствами открытости владения могут быть:

– переписка по вопросам владения объектами с органами власти (решение АС Амурской области от 26.09.12 по делу № А04-5191/2012) и т.д.;

– акт приема-передачи основных средств (постановление АС Западно-Сибирского округа от 13.10.15 № Ф04-24812/2015 по делу № А27-18134/2014);

– свидетельские показания (апелляционное определение Новосибирского областного суда от 17.11.15 по делу № 33-10000/2015).

Добросовестное владение вместо законного может возникнуть в результате ошибки.

Интересный вопрос

Владельца признают добросовестным, если он не знал и не должен был знать об отсутствии у него права на объект. Срок добросовестного владения должен составлять 15 лет. Означает ли это, что все 15 лет лицо должно не знать об отсутствии прав? Или закон устанавливает для этого признака другой срок?

Добросовестность подлежит исследованию на момент завладения имуществом (постановление АС Московского округа от 15.07.15 № А40-120722/14). Владелец признается добросовестным, даже если впоследствии узнал о правах настоящего собственника. Наоборот, если на момент завладения он знал, что не имеет прав на имущество, суд не признает его прав, несмотря на длительный срок владения (постановление Третьего ААС от 17.06.13 по делу № А33-18399/2012).

Чтобы суд признал право собственности, необходимо доказать добросовестное открытое и непрерывное владение имуществом как своим собственным в течение 15 лет (апелляционное определение суда Еврейской автономной области от 25.07.14 по делу № 33-380/2014).

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

Заявитель обратился в суд. Он потребовал признать право собственности на несколько объектов недвижимости. Истец указал, что нежилые здания не принадлежат ему на праве собственности, но он подтвердил, что добросовестно, открыто и непрерывно владеет ими как своими собственными, несет расходы по их содержанию, поддерживает объекты в надлежащем состоянии.

Комитет по управлению городским имуществом (ответчик) возражал против иска.

Истец доказал, что спорное имущество включалось в список объектов по договору купли-продажи, но не вошло в передаточный акт. В результате право собственности не перешло к новому владельцу. Заявитель неоднократно обращался в Фонд имущества с запросами о разъяснении состава переданного имущества. Ответы подтверждали передачу имущества. Притязания других лиц на спорные объекты отсутствовали. Этот факт истец подтвердил официальным

ответом на соответствующий запрос ТУ Росимущества и справкой Комитета по управлению городским имуществом.

Спорные объекты находились на участке, который передавался в аренду заявителю. На дату обращения в суд срок давности владения составил девятнадцать лет.

Суд удовлетворил требование. Апелляция оставила в силе решение первой инстанции (постановление Тринадцатого ААС от 06.08.15 № 13АП-14177/2015 по делу № А56-59837/2014).

Чтобы избежать такой ошибки, необходимо тщательно проверять документы и сверять содержание договора с актом. Если похожая ситуация уже возникла, перед обращением в суд нужно запастись доказательствами, в том числе ответами полномочных органов о статусе имущества.

Суд истребует имущество у добросовестного владельца, если право собственности возникло на основании подложных документов

Законный владелец может заявить свои права после того, как пройдут сроки давности.

В этом случае ответчика не спасет право собственности, если основание для его оформления возникло незаконно. С такой ситуацией столкнулись владельцы участков Раменского и Можайского районов.

В Раменском районе неустановленные лица незаконно изъяли участки из собственности муниципальных образований поселения. Участки прошли учет, получили кадастровые номера и были перепроданы. Вскоре новые собственники узнали о том, что их права основываются на ничтожной сделке. Муниципальное образование потребовало вернуть участки. В суде его представители заявили, что решение об их продаже не принималось. Участки выбыли из владения незаконно. Информация подтверждалась материалами уголовного дела по факту мошенничества (апелляционные определения Московского областного суда от 01.10.14 по делу № 33-21686/2014, от 10.11.14 по делу № 33-24756/2014).

Такая же ситуация произошла в Можайском районе Московской области. Там незаконным путем изменились границы населенного пункта. В него вошли земли объекта культурного наследия федерального значения достопримечательного места «Бородинское поле и памятники на нем». Эти участки продавались лицам под строительство. Когда о незаконных действиях стало известно, глава поселения потребовал вернуть земли. Добросовестные приобретатели не смогли отстоять право на участки (апелляционное определение Московского областного суда от 24.06.13 по делу № 33-13619/2013).

Непрерывность владения

Давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности (абз. 5 п. 15 постановления № 10/22).

О факте непрерывности свидетельствуют:

- договоры и дополнительные соглашения аренды (постановление АС Московского округа от 26.02.15 № Ф05-180/2015 по делу № А41-27983/14);
- документы, подтверждающие финансирование строительства (решение АС Свердловской области от 21.09.15 по делу № А60-34286/2015);
- размещение оборудования на объекте, оплата налога на имущество, эксплуатация и ремонт объекта недвижимости за счет средств владельца – несобственника (постановление АС Московского округа от 17.03.15 № Ф05-986/2015 по делу № А41-31424/14).

О перерывах свидетельствует отсутствие оплаты за отдельные периоды. Непрерывность не возникает, если спорный объект опечатывался и владелец не мог им пользоваться (постановление Девятого ААС от 23.10.13 по делу № А40-115/2013).

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

ЖСК обратился в суд. Заявитель потребовал признать право собственности на однокомнатную квартиру. Суд удовлетворил требование. Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы

(ответчик) не согласился с судебным актом и обратился в апелляционную инстанцию.

ЖСК утверждал, что спорное помещение находилось в его владении после смерти владельца. Однако ответчик подтвердил документами, что ЖСК несколько раз опечатывал квартиру. Он не нес бремя расходов по ее содержанию. Оплата производилась только до 1992 года. Квитанций за более поздние периоды заявитель не представил. Переход квартиры в собственность ЖСК не предусматривал его Устав. Согласно его положениям, имущество подлежало распределению нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Апелляционный суд отменил решение первой инстанции и отказал в иске ЖСК.

Бремя доказывания признаков приобретательной давности лежит на потенциальном приобретателе права (постановление Пятнадцатого ААС от 16.04.15 № 15АП-3097/2015 по делу № А53-26185/2014).

Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает течение давности владения (абз. 5 п. 15 постановления № 10/22). Например, Арбитражный суд отметил, что передача добросовестным приобретателем объектов в аренду не прекращает срок давности владения (решение АС Республики Коми от 11.09.15 по делу № А29-1374/2015). Давностное владение не прерывается, если новый владелец имущества признается сингулярным (единственным) или универсальным правопреемником предыдущего владельца (абз. 5 п. 15 постановления № 10/22, постановление АС суда Московского округа от 25.01.16 № Ф05-19220/2015 по делу № А40-190670/2014).

Давностный владелец вправе защищать свое владение от третьих лиц – несобственников имущества и лиц, не имеющих прав на владение им (п. 17 постановления № 10/22). Если суд удовлетворит иск давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения, то временная утрата владения не считается перерывом срока давностного владения (абз. 5 п. 15 постановления № 10/22).

Суд истребует недостающие сведения, чтобы убедиться в отсутствии притязаний на спорный объект

Суд вправе самостоятельно запрашивать необходимые документы, чтобы выяснить все обстоятельства по делу.

Например, Арбитражный суд, разрешая дело о праве собственности на здание, истребовал:

– у Главархива Москвы, Московской области, ГУП «МосгорБТИ», БТИ САО, Росимущества: сведения о правообладателях объекта и основаниях права;

– у СГУП по продаже имущества города Москвы, Территориального управления Росимущества: копии документов из приватизационного дела, которые могли бы позволить установить технические характеристики объекта.

В ответ на запрос суда:

– Управление Росреестра по Москве направило уведомление, в котором сообщило, что право на объект не зарегистрировано, правопритязания и аресты отсутствуют;

– ГУП «МосгорБТИ» сообщило, что по указанному адресу учтено здание. Сведениями о его владельцах ГУП не располагает;

– ГУП «Московское имущество» дало ответ, в котором указало, что не имеет сведений о сделках в отношении объекта;

– Росимущество сообщило, что в реестрах федерального имущества сведения об объекте отсутствуют;

– Центральный государственный архив города Москвы сообщил, что в отделе хранения документации сведений нет. Выдать копии документов с характеристиками объекта невозможно. Аналогичный ответ представил Главархив Московской области.

Суд установил, что истец добросовестно, открыто и непрерывно в течение более 15 лет владеет имуществом как своим собственным, используя спорный объект в своей деятельности. Суд признал право собственности. Судебный акт оставили в силе вышестоящие инстанции (постановление АС

Московского округа от 25.01.16 № Ф05-19220/2015 по делу № А40-190670/2014).

Владение имуществом как своим собственным

Признать право собственности в силу приобретательной давности невозможно, если владение основывается на договоре аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п. (постановление ВС Московского округа от 22.10.14 по делу № А40-149925/13). Приобретатель должен владеть имуществом как собственным (абз. 6 п. 15 постановления № 10/22).

Такое владение подтверждается в судах:

– свидетельскими показаниями, инвентарными карточкам учета основных средств и налоговыми декларациями по налогу на имущество, который выплачивал приобретатель в период владения. Например, такие документы позволили установить право собственности на имущество, когда другие документы были утрачены (постановление АС Поволжского округа от 28.08.15 № Ф06-26508/2015 по делу № А49-6025/2014);

– договорами на обслуживание, сведениями учета основных средств, документами о затратах на содержание объекта, налоговой и бухгалтерской отчетностью (постановление АС Московского округа от 22.04.15 № Ф05-1648/2015 по делу № А40-7634/14).

Если имущество изначально передавалось по соглашению об аренде, суд не удовлетворит иск о признании права собственности.

Ключевой вывод

Чтобы суд признал право собственности ввиду истечения срока приобретательной давности, истцу необходимо подтвердить добросовестное открытое, непрерывное владение объектом как своим собственным. При этом право приобретателя не может основываться на договоре.

подавая иск, необходимо привлечь в качестве заинтересованного лица к участию в деле государственного регистратора прав на объект.

Госпошлину рассчитывают исходя из стоимости недвижимости.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

Истец потребовал признать право собственности на нежилое помещение на основании приобретательной давности.

Он утверждал, что получил спорное имущество в 1991 году на праве пользования. Свои доводы подтвердил ссылкой на протокол, который подтверждал передачу помещений.

Суд установил, что в мае 1993 года истец подписал договор об организации кабельного телевидения. Согласно его условиям, истец получил в аренду спорный объект недвижимости. В 1996 году стороны пописали акт приема-передачи.

Это обстоятельство исключает возможность применить нормы о приобретательной давности. Суд отказал в иске (постановление АС Северо-Западного округа от 25.11.15 по делу № А42-8585/2014).

Спорный объект может поступить во владение приобретателя и по другим договорным основаниям (по договору хранения, безвозмездного пользования и т.д.). В таком случае суд также не признает право собственности на основании приобретательной давности.

Например, суды отказались признать право собственности истцов в отношении спорных объектов. Суды установили, что имущество находилось в безвозмездном пользовании (постановления ФАС Волго-Вятского округа от 06.04.12 по делу № А29-2532/2011, АС Восточно-Сибирского округа от 22.12.15 № Ф02-6447/2015 по делу № А33-11905/2013).

Договор аренды земли под спорным объектом не станет основанием для отказа в иске приобретателя (постановление АС Московского округа от 25.01.16 № Ф05-19220/2015 по делу № А40-190670/2014).

Давностное владение начинается после того, как истечет срок владения имуществом по договору, если оно не возвращалось собственнику и не истребовалось им, но не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям (определение ВС РФ от 27.01.15 № 127-КГ14-9).

Истечение срока давностного владения

Смотрите видеолекции

- Виндикационный иск, добросовестность приобретателя.
- Приобретательная давность.

Срок давности владения недвижимым имуществом составляет 15 лет (п. 1 ст. 234 ГК РФ). Он отсчитывается с даты, когда истекает срок исковой давности для истребования имущества владельцем (п. 4 ст. 234 ГК РФ). Значит, требовать признать право собственности правомерно по истечении 18 лет: 3 года исковой давности и 15 лет приобретательной (постановление ФАС Московского округа от 21.07.14 по делу № А40-139470/13).

Срок можно определить с помощью:

– инвентарной карточки объекта (постановление АС Волго-Вятского округа от 26.05.15 № Ф01-1235/2015 по делу № А11-6705/2014);

– договора купли-продажи имущества в составе другого имущества давностью более 18 лет назад (определение АС РФ от 20.03.15 № 303-ЭС15-1333 по делу № А51-6070/2013).

Давностный владелец вправе присоединить ко времени своего владения срок, в течение которого спорным имуществом владел его правопреемник (п. 3 ст. 234 ГК РФ). Действие статьи 234 ГК РФ распространяется на случаи, когда владение имуществом началось до 1 января 1995 года и продолжалось в момент введения в действие части первой ГК РФ (ст. 11 Федерального закона от 30.11.94 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой ГК РФ»).

По моему мнению, наиболее правильной является первая из названных позиций. Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ» устанавливает обратную силу ст. 234 ГК РФ без каких-либо ограничений. Аналогичная тенденция прослеживается и в правоприменительной практике, что подтверждается решениями Высшего Арбитражного Суда РФ.

Таким образом, лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно

владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

3. Производные основания приобретения права собственности на жилые помещения по действующему законодательству

3.1. Приватизация жилых помещений

Закон РФ от 23 декабря 1992 г. придал приватизации безвозмездный характер и существенно расширил круг приватизируемых объектов, включив в него жилые дома, требующие капитального ремонта, дома — памятники истории, культуры и архитектуры. Эти изменения вполне оправданны, так как с приобретением права собственности на жилые дома, требующие капитального ремонта, стала возможной их продажа или обмен, а значит, и улучшение жилищных условий для многих российских граждан.

После вступления в силу Закона о приватизации на практике нередко стали возникать спорные ситуации в связи со смертью гражданина в период оформления договора передачи жилого помещения в собственность и последующего спора между наследником умершего и собственником жилья. Суды, рассматривавшие заявленные наследниками нанимателей жилых помещений исковые требования, разрешали дела прямо противоположным образом: или удовлетворяя требования наследников, либо, напротив, отказывая в его удовлетворении.

Необходимую определенность в решение этого важного вопроса внес Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении от 24 августа 1993 г. № 8, разъяснив, что «если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до регистрации такого, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения в наследственную массу необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по не зависящим от

него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано»²⁸.

Такой подход законодателя к указанной проблеме, безусловно, отвечает социальной справедливости, поскольку жилое помещение - чрезвычайно важный в социальном плане объект, и права граждан (в том числе наследников лиц, не успевших завершить процесс приватизации занимаемого жилого помещения) должны быть в достаточной мере обеспечены и защищены.

Между тем при осуществлении приватизации в разных регионах России иногда допускались случаи нарушения жилищных прав граждан, в том числе несовершеннолетних детей. Для обеспечения их прав и законных интересов Закон о приватизации был дополнен соответствующими положениями федеральных законов от 11 августа 1994 г. и 28 марта 1998 г. В частности, было установлено, что:

— несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет дают, наравне с совершеннолетними членами семьи, согласие на приватизацию занимаемых жилых помещений;

— несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, не утрачивают право на однократную бесплатную приватизацию после достижения ими совершеннолетия;

— для отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние дети, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Это положение, нашедшее закрепление в п. 4 ст. 292 ГК РФ, впоследствии было существенно и, на наш взгляд, необоснованно ограничено указанием только на тех несовершеннолетних детей, которые остались без попечения родителей, причем только в тех случаях, когда отчуждение занимаемого жилого помещения затрагивает их права или охраняемые законом

²⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 N 8 (ред. от 02.07.2009) "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"//Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961 – 1993, М., Юридическая литература", 1994.

интересы²⁹. В литературе по этому поводу справедливо отмечалось, что изменения, внесенные в ст. 292 ГК РФ, которые могут повлечь лишение права на занимаемые жилые помещения несовершеннолетних детей, противоречат ст. 17 Конституции России, а также основным началам семейного законодательства³⁰.

Также был установлен перечень лиц, которые должны представлять интересы несовершеннолетних, оставшихся проживать в жилом помещении детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, при оформлении приватизации жилья.

Долгое время остро стоял вопрос о возможности приватизации коммунальных квартир, который был положительно решен Постановлением Конституционного Суда РФ от 3 ноября 1998 г. № 25-П³¹. Данное Постановление имело огромное значение, поскольку ранее жилые помещения в коммунальных квартирах могли быть приватизированы только с согласия всех проживающих в квартире нанимателей на приобретение жилья в собственность. На практике под этим также подразумевалась одновременная приватизация всех комнат в квартире, что было практически невозможно.

При этом возникает вопрос: может ли гражданин, воспользовавшийся данным правом, вновь приватизировать занимаемое им жилое помещение? Думается, что следует согласиться с высказанным в литературе мнением о том, что, поскольку жилье гражданина возвращается в публичную собственность, а последующее пользование жилым помещением осуществляется на условиях социального найма, то гражданина нельзя считать приобретшим жилье в порядке приватизации³².

²⁹ Федеральный закон от 11.08.1994 N 26-ФЗ (ред. от 29.12.2004) "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // Российская газета - N 154 - 1994.

³⁰ Михайлова И.А. Гражданская правосубъектность физических лиц: проблемы законодательства, теории и практики. М., Юрист, 2016, С. 206-207.

³¹ Постановление Конституционного Суда РФ от 03.11.1998 N 25-П "По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в связи с запросами Волгоградской областной Думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова" // Российская газета - N 215 - 1998.

³² Радченко С. Последствия деприватизации // Рос. Юстиция, 2013, № 12, С. 21.

От деприватизации следует отличать такое, понятие, как «расприватизация». На юридическом языке это понятие означает признание договора приватизации недействительным или его расторжение. Основания для признания договора приватизации жилого помещения недействительным аналогичны тем, которые необходимы для признания недействительной любой сделки. К ним относятся:

- приватизация с нарушением закона;
- приватизация, совершенная недееспособным или. ограниченным в дееспособности гражданином;
- приватизация под влиянием существенного заблуждения.

По общему правилу сделка, совершенная несовершеннолетним, недействительна, но в отношениях по приватизации несовершеннолетие участника не означает порока субъекта. Такой вывод можно сделать, основываясь, на положениях ст. 2 Закона о приватизации; Расторжение договора приватизации, как и иных гражданско-правовых договоров, возможно, соглашению сторон, а если такое соглашение не достигнуто - в судебном порядке.

Предмет оспаривания и срок исковой давности

Процесс приватизации по ранее действовавшему законодательству состоял из нескольких этапов: принятие решения, подготовка плана приватизации, заключение договора купли-продажи. Для защиты интересов компании важно понимать, что подразумевается под сделкой, какой документ лежит в ее основе. В судебной практике на этот счет есть несколько точек зрения.

Далее стоит обратить внимание на практику исчисления срока исковой давности при оспаривании сделок приватизации. Все дело в том, что заявление о пропуске стороной срока исковой давности – часто единственный и самый эффективный аргумент защиты.

Исковая давность применяется только по ходатайству стороны в споре, заявленному до вынесения решения (п. 2 ст. 199 ГК РФ). Поэтому при

принятии судом иска, ответчику желательно сразу заявить ходатайство об истечении срока давности. Если этого не сделать, суд рассмотрит дело по существу и, возможно, признает сделку приватизации недействительной.

Срок исковой давности по сделкам приватизации исчисляется с момента начала исполнения сделки (п. 1 ст. 181 ГК РФ). Это специальное правило, которое исключает применение общих положений о начале течения срока исковой давности с момента, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своих прав (п. 1 ст. 181 ГК РФ, постановления Президиума ВАС РФ от 17.06.08 № 4385/08, от 23.12.08 № 11404/08).

Для исков о применении последствий недействительности ничтожной сделки действует трехлетний срок исковой давности (п. 1 ст. 181 ГК РФ). Неопределенность в этот вопрос вносит пункт 8 постановления Пленумов Верховного суда и Высшего арбитражного суда от 12–15.11.01 № 15/18, согласно которому срок исковой давности составляет 10 лет. Этот пункт противоречит действующему законодательству, следовательно, не подлежит применению.

Трехгодичный срок исковой давности применяется и к требованиям, срок предъявления которых не истек до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.05 № 109-ФЗ «О внесении изменения в статью 181 ». Тем самым этой норме придана обратная сила: трехлетний срок исковой давности применяется даже к тем требованиям, по которым на момент вступления в силу изменений не истек действовавший ранее десятилетний срок.

Безусловно, прекращение спора об оспаривании сделки приватизации в связи с пропуском срока исковой давности – это наилучшая стратегия защиты. Однако иногда этот срок определяется иначе, чем рассчитывали юристы. Так, по одному из дел о ничтожности включения в уставный капитал помещений федеральной собственности суд указал, что на подобные требования исковая давность не распространяется (в силу ст. 208 ГК РФ), ничтожная сделка приватизации не влечет юридических последствий, в том числе связанных с государственной регистрацией права собственности на спорные помещения.

Хотя в удовлетворении требований о применении последствий недействительности сделки было отказано в связи с истечением срока исковой давности, сама сделка была признана недействительной (определение ВАС РФ от 24.07.09 № ВАС-9177/09).

Момент начала исполнения сделки приватизации

Поскольку для сделок приватизации срок исковой давности начинает течь с момента исполнения сделки, важно определить этот момент. У судов есть несколько подходов.

Первый: с передачи имущества (регистрации прав на имущество). Если произошла передача недвижимости, то моментом исполнения сделки суды признают момент выбытия имущества из государственного владения и (или) осуществление государственной регистрации договора купли-продажи (постановления федеральных арбитражных судов Уральского округа от 20.12.06 по делу № Ф09-11162/06-С6, Северо-Кавказского округа от 31.03.11 по делу № А77-918/2009). Противники этого подхода указывают, что сама сделка приватизации не требует госрегистрации, поэтому момент перехода прав учитывать не стоит (постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 29.03.11 по делу № А33-15222/2010).

Иногда момент начала исполнения сделки определяют фактической передачей имущества. Это может быть дата оформления акта приема-передачи (постановления федеральных арбитражных судов Дальневосточного округа от 01.04.03 по делу № Ф03-А59/03-1/539, Поволжского округа от 04.02.10 по делу № А65-9763/2009) или передаточного акта при внесении имущества в уставный капитал (определение ВАС РФ от 21.07.10 № ВАС-9224/10).

Загвоздка в том, что исполнение сделки могло начаться и до регистрации, а между передачей и регистрацией мог пройти значительный временной промежуток.

Второе: с даты учреждения компании или совершения других корпоративных действий. Логика судов такая: поскольку имущество передается на баланс вновь образуемой в процессе приватизации компании, то начало

исполнения сделки связано с действиями, сопряженными с ее образованием. Поэтому началом исполнения сделки может быть дата: протокола о результатах проведения закрытой подписки на акции (постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 29.03.05 по делу № А65-2970/04-СГЗ-33); регистрации устава образованной в процессе приватизации компании (постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 26.04.05 по делу № А12-32520/04-С45); подписания учредительного договора и утверждения устава компании (постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.11.04 по делу № Ф04-8438/2004(6694-А45-8); включения имущества в уставный капитал (определение ВАС РФ от 26.04.10 № ВАС-4334/10).

Третье: с даты утверждения плана приватизации. То есть с даты издания ненормативного правового акта, на основании которого будет заключена гражданско-правовая сделка. Такая практика довольно распространена (постановления федеральных арбитражных судов Северо-Западного округа от 06.04.06 по делу № А56-24282/2005, Московского округа от 24.05.06 по делу № КГ-А40/4188-06-П).

Зачастую суды при вынесении решения ограничиваются общей фразой об истечении срока исковой давности, не конкретизируя определение момента начала исполнения сделки (постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.04.07 по делу № А41-К1-12350/06) или указывая самый поздний из вероятных моментов. Единства судебной практики нет. Однако неопределенность может дать возможность компании отстаивать свою позицию, доказывая, что начало исполнения сделки началось в более ранний или поздний момент, в зависимости от преследуемой цели.

Законодательство о приватизации жилых помещений с момента принятия Жилищного кодекса Российской Федерации претерпело существенные изменения. Первоначально с 1 января 2007 г. граждане должны были утратить право на безвозмездную приватизацию жилья. Более того, даже до указанной даты далеко не каждый мог реализовать свое право на приватизацию. В

соответствии со ст. 12 Вводного закона³³ не подлежали приватизации жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г. Однако 15 июня 2006 г. Конституционный Суд Российской Федерации признал данную норму неконституционной, обосновав это тем, что с введением в действие Жилищного кодекса Российской Федерации договоры социального найма жилых помещений заключаются на новых условиях³⁴.

При этом Конституционный Суд Российской Федерации сохранил запрет на бесплатную приватизацию жилья с 1 января 2007 г. Затем этот срок был продлен до 1 марта 2010 г. Рассматривая вопрос о правовой сущности приватизации после 1 января 2010 г., приходится сделать вывод о том, что приватизация жилья будет осуществляться *на платной основе* и в порядке, установленном *специальным* (жилищным) законодательством.

Итак, заключение договора передачи жилого помещения в собственность в порядке приватизации является обязательным для государственных и муниципальных органов (ст. 445 ГК РФ). Данная обязанность для них вытекает не из договора, а из закона. Речь идет об абстрактной обязанности заключения договора, установленной в нормативном порядке.

Таким образом, под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее - федеральное имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

³³ Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" // Российская газета - N 1-2005.

³⁴ Постановление Конституционного Суда РФ от 15.06.2006 N 6-П "По делу о проверке конституционности положений подпункта 1 пункта 2 статьи 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и части первой статьи 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в редакции статьи 12 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации") в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой граждан М.Ш. Орлова, Х.Ф. Орлова и З.Х. Орловой" // Российская газета - N 131-2006.

3.2. Приобретение права собственности на жилые помещения по договорам купли-продажи и дарения

Заключение договоров купли-продажи является одним из основных способов приобретения права собственности на жилые помещения. При этом нередко возникает ряд проблем, которые могут быть связаны, во-первых, с особенностями правового режима самого жилого помещения, и, во-вторых, с правами лиц, проживающих в нем.

Основной риск в покупке жилья на вторичном рынке состоит в том, что ваши права на квартиру могут оспорить. Таких ситуаций очень много, вот основные из них: покупка квартиры, которая досталась продавцу в наследство, но потом объявились другие наследники; один из супругов не дал согласие на продажу; продавца квартиры признали недееспособным в суде; один из собственников был несовершеннолетний, а орган опеки и попечительства не давал согласия на сделку; внезапно появилось отсутствующее лицо, которое ранее было прописано квартире; квартира была предметом судебного разбирательства; продавец нарушил порядок оформления в собственность квартиры, которую приобрел за счет материнского капитала; квартиру продали по поддельному паспорту или доверенности; неправильно оформлена приватизация квартиры. Любую сделку купли-продажи квартиры можно оспорить, и как суд разрешит дело, предугадать трудно.

Состояние квартиры и ее планировка также могут привести к штрафам или денежным тратам. Например, ответственность за незаконную перепланировку лежит на нынешнем владельце квартиры. Даже если работы выполнил прежний владелец, устранять последствия придется вам. Штраф за перепланировку – до 2500 тыс. рублей (ст. 7.21 КоАП РФ). Кроме того, вы обязаны или узаконить перепланировку, или вернуть квартиру в прежнее состояние. Если этого не сделать, квартиру могут продать с публичных торгов (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ). Однако это крайняя мера, ее применяют, когда все другие меры воздействия на собственника исчерпаны (апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 28.04.15 по делу № 33-1993/15). Еще одним

расходом может быть незапланированный ремонт. Если вы плохо проверили состояние проводки, водопровода и отопления, ремонт может выйти в сумму, которую вы не планировали

Перед покупкой нужно проверить все документы и состояние квартиры. Причем сделать это придется именно вам. Не стоит надеяться на регистратора, банк, который выдает кредит на жилье, или страховую компанию, если вы решили оформить титульное страхование. Они проверяют только комплектность документов и их формальное соответствие закону.

Для начала установите личность продавца, проверьте дееспособность и право собственности на квартиру. Для этого запросите паспорт, справку из психоневрологического и наркологического диспансеров, свидетельство о праве собственности и правоустанавливающие документы на квартиру. Это может быть договор купли-продажи, дарения, свидетельство о праве на наследство и др. Паспорт продавца можно проверить на сайте ФМС («Проверка по списку недействительных российских паспортов»). При этом лучше не покупать квартиру, которая была в собственности продавца менее трех лет. Это связано с тем, что срок давности о признании сделок недействительными составляет один или три года в зависимости от оснований, по которым сделку можно признать недействительной (ст. 181 ГК РФ).

Затем нужно проверить, какие сделки совершались с квартирой ранее. Для этого нужно заказать выписку из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимости. Ее можно получить в отделении Росреестра в срок не более чем пять рабочих дней с даты получения запроса. Поскольку важна именно актуальная выписка, сделать это лучше самостоятельно по доверенности от собственника. Из выписки вы узнаете, сколько раз квартиру продавали, дарили, были ли какие-то обременения. Если в ЕГРП нет сведений о квартире, значит, после приватизации с ней никаких сделок не совершалось. Поскольку сведения о сделках стали вносить в ЕГРП только с 31.01.98, лучше проверить сведения до указанной даты в местной администрации или в БТИ. Информацию о

квартире можно получить на сайте Росреестра («Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line»).

Если квартира приобретена в браке, то второй супруг имеет на нее право независимо от того, на кого она оформлена. В этом случае вам нужно получить согласие супруга на продажу квартиры. Даже если сейчас супруги разведены, но квартиру покупали в браке, второй супруг может заявить о своих правах на ее часть. Чтобы проверить семейное положение, обратитесь вместе с продавцом в органы ЗАГС.

Если в квартире есть несовершеннолетние или недееспособные собственники, нужно получить согласие на сделку органов опеки и попечительства. Причем разрешение нужно, даже если у несовершеннолетних детей есть родители. Разрешение или отказ можно оспорить (п. 3 ст. 21 закона от 24.04.08 № 48-ФЗ). Сделки по продаже недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, нужно нотариально удостоверить (п. 2 ст. 30 закона от 21.07.97 № 122-ФЗ).³⁵

Перед покупкой убедитесь, что в квартире нет зарегистрированных лиц. Для этого нужно взять выписку из домовой книги. Лучше брать архивную выписку, так как в ней указаны все лица, когда-либо зарегистрированные в квартире, в том числе выбывшие. К таким лицам относятся отбывающие срок лишения свободы, безвестно отсутствующие и др. Получить архивную выписку можно по доверенности от собственника. Перед покупкой обязательно проконтролируйте, чтобы в квартире не осталось прописанных лиц.

Чтобы избежать дополнительных расходов, запросите справку об отсутствии задолженности по коммунальным услугам и квартплате. Убедиться в отсутствии перепланировки поможет кадастровый паспорт.³⁶

³⁵ Смирнова М. Привилегированные приобретатели // М., эж-ЮРИСТ. 2013, № 28, С. 143.

³⁶ Толчеев Н. Является ли извещение о преимущественном праве покупки офертой? // М., Российская юстиция, 2013, № 7, С. 67.

Перед сделкой лучше все-таки познакомиться с собственником, проверить его паспорт, а также снять с него копию. Приобретать квартиру по доверенности крайне нежелательно. Основные риски такой покупки можно разделить на четыре группы: (1) продавать квартиру могут по поддельной доверенности; (2) доверенность можно в любой момент отозвать; (3) нотариус не может надлежащим образом проверить дееспособность доверителя и доверенного лица; (4) действие доверенности прекращается со смертью доверителя (ст. 188 ГК РФ). Причем суд признает сделку недействительной, даже если вы не знали о смерти собственника, поскольку его правоспособность прекращается смертью независимо от того, знали вы об этом или нет (апелляционное определение Московского городского суда от 22.09.15 по делу № 33-33926/2015).

Если вы все-таки решили купить квартиру, нужно обязательно проверить доверенность. В подлинной доверенности должны быть указаны: данные о доверителе и доверенном лице (серия и номер его паспорта, Ф.И.О., место прописки и дата его рождения), адрес отчуждаемого объекта, дата доверенности, подпись лица, выдавшего доверенность, нотариальная печать и удостоверительная надпись. Если в доверенности не указан срок действия или написано, что она действует бессрочно, она будет сохранять силу в течение года со дня ее совершения (ст. 186 ГК РФ).

Также вам нужно узнать, не отозвана ли доверенность. Проверить это можно на официальном сайте газеты «Коммерсантъ» в разделе «Объявления о несостоятельности». Также можно обратиться к реестру отмененных доверенностей Федеральной нотариальной палаты. Для поиска нужно указать дату удостоверения доверенности и реестровый номер. Полностью быть уверенным в подлинности доверенности можно только после обращения к

нотариусу, который ее выдал. Вы получите сведения о том, действительно ли доверенность была выдана, действует ли она или отозвана доверителем.³⁷

Суд признает вас добросовестным приобретателем, если квартира куплена по возмездной сделке и вы не знали и не могли знать о том, что продавец – не законный собственник (ст. 302 ГК РФ). Чтобы суд признал вас добросовестным приобретателем, недостаточно запросить только выписку из ЕГРП. Нужно предпринять меры, направленные на проверку юридической судьбы вещи. То есть на вас накладываются дополнительные обязанности по проверке сделки, и не нужно полагаться только на реестр. Например, суд не признал покупателя добросовестным, так как договор купли-продажи заключен по явно заниженной цене (п. 9 информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.08 № 126).

Вас могут признать добросовестным приобретателем только при условии, что сделка, по которой вы приобрели квартиру, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным продавцом (совместное постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.10). Если в отношении имущества ведется судебный спор, лучше узнать об этом заранее. Например, суд не признает добросовестным лицо, которое приобрело квартиру, по которой шел судебный спор, если судебные акты размещались на официальном сайте суда и были общедоступными (постановление Президиума ВАС РФ от 05.04.11 № 15293/10 по делу № А65-26510/2009-СГЗ-12). Однако в другом деле суд признал приобретателя добросовестным, несмотря на то, что на момент заключения договора купли-продажи шло судебное разбирательство. Информация освещалась лишь в местных и региональных средствах массовой информации, не относящихся к числу общеизвестных и доступных изданий, признанных официальными действующим законодательством, тогда как ответчик по

³⁷ Леонова Л.Ю. Преимущественное право покупки: история возникновения, осуществление и защита // Законодательство. 2002. № 9.

виндикационному иску находился в Москве (постановление ФАС Центрального округа от 12.07.10 по делу № А35-4704/2009).³⁸

Итог сделки по купле-продаже недвижимости — переход объекта недвижимости в собственность покупателя, что подтверждается актом государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию (Росреестр). Поэтому один из главных острых моментов для покупателя в ходе всей сделки купли-продажи объекта недвижимости — процедура государственной регистрации. Регистрации подлежит только переход права собственности, но не сам договор (п. 1 ст. 551 ГК РФ). Покупатель в такой сделке — менее защищенная сторона, чем продавец. И именно покупатель в большей степени заинтересован в том, чтобы государственная регистрация перехода права собственности состоялась. Вопросы о государственной регистрации обычно оговариваются сторонами до подписания договора и передачи имущества.³⁹ Юристу необходимо проследить, чтобы эти договоренности не нарушали требования законодательства и соответствовали интересам покупателя. Общие положения о регистрации прав В случаях когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у покупателя возникает с момента такой регистрации (абз. 1 п. 2 ст. 223 ГК РФ). Порядок государственной регистрации, основания приостановления или отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о государственной регистрации). Об этом сказано в пункте 6 статьи 131 Гражданского кодекса Р. Ф. Кроме того, в ряде случаев право собственности на недвижимость возникает независимо от государственной регистрации (например, при реорганизации юридического лица). Разъяснения, касающиеся таких случаев, приведены в пункте 11 постановления от 29 апреля 2010 г. Пленума Верховного суда РФ № 10,

³⁸ Толчеев Н. Является ли извещение о преимущественном праве покупки офертой? // Рос. юстиция. 2003. № 7.

³⁹ Денисов С.А. Преимущественное право на заключение договора как институт, устанавливающий пределы свободы заключения договора // Законодательство, 2015, № 2, С. 35.

Пленума ВАС РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее — постановление № 10/22). Государственную регистрацию купли-продажи объекта недвижимости производит Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в лице своих территориальных органов (Росреестр). На официальном сайте Росреестра можно найти адреса, телефоны, сайты территориальных органов, осуществляющих государственную регистрацию. Может ли покупатель подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности по договору купли-продажи объекта недвижимости, не обращаясь непосредственно в Росреестр Да, может. С 2013 года подать документы на государственную регистрацию можно в многофункциональных центрах по предоставлению государственных и муниципальных услуг (далее — многофункциональный центр), а также в электронном виде на сайте Росреестра.

1. Подача через многофункциональный центр Новация введена в 2013 году Федеральным законом от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости», которым внесены существенные изменения, в том числе в статьи 16 и 18 Закона о государственной регистрации. Теперь заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые для государственной регистрации прав документы заявитель может представить лично через многофункциональный центр (абз. 11 п. 2 ст. 16 Закона о государственной регистрации). Информацию о многофункциональном центре своего населенного пункта можно найти в Интернете, если набрать запрос «многофункциональный центр» с указанием своего города или региона. Прием документов осуществляет сотрудник многофункционального центра. Иначе говоря, многофункциональный центр — это не отдельный орган, который может зарегистрировать переход права собственности, а центр, через который в том числе и Росреестр предоставляет свои услуги. Если заявитель подает

документы через многофункциональный центр, то сотрудник, принимающий документы, должен удостовериться в личности заявителя, засвидетельствовать подлинность его подписи на заявлении, а также составить и заверить своей подписью с указанием фамилии, имени, отчества опись принятого заявления и прилагаемых к нему документов. Такое заявление подписывается заявителем (представителем правообладателя, стороны сделки) в присутствии сотрудника многофункционального центра (абз. 12 п. 2 ст. 16 Закона о государственной регистрации). Важно отметить: датой приема представленных заявителем лично через многофункциональный центр документов будет день получения таких документов Росреестром (абз. 1 п. 8 ст. 16 Закона о государственной регистрации).⁴⁰ При этом многофункциональный центр обязан передать документы, полученные от заявителя, в течение двух дней. Если в заявлении о государственной регистрации прав заявитель укажет, что желает забрать документы (так же, как и подавал) через многофункциональный центр, то Росреестр обязан передать туда соответствующие документы для выдачи заявителю или его представителю (абз. 12 п. 5 ст. 18 Закона о государственной регистрации). Срок передачи документов между Росреестром и многофункциональным центром не может превышать двух дней (абз. 3 п. 8 ст. 16, абз. 12 п. 5 ст. 18 Закона о государственной регистрации).

2. Подача в электронном виде С 2013 года на сайте Росреестра доступна электронная услуга по подготовке заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данная возможность позволяет сэкономить время и ускорить процесс подачи документов для государственной регистрации. На сайте нужно заполнить предлагаемую форму (указать тип и адрес объекта недвижимости, основание перехода права собственности, данные заявителя). Далее на адрес электронной почты будет выслано информационное письмо, в котором будет указан уникальный номер запроса. После получения информационного письма можно выбрать удобный для себя

⁴⁰ Толчеев Н. Преимущественное право покупки доли жилого дома (квартиры). М., Российская юстиция, 2013, № 7, С. 23.

порядок подачи документов. 1. Записаться на прием в свой территориальный отдел Росреестра. Узнать, как это сделать, можно на сайте Росреестра по каждому отдельному региону. Например, см. условия предварительной записи на прием по Москве, по Московской области, по Санкт-Петербургу. Запись производится на имеющиеся свободные временные интервалы. 2. Обратиться в Росреестр без предварительной записи и в порядке очереди подать документы. В обоих случаях (при предварительной подаче документов в электронном виде) нужно предъявить оригиналы документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности. Кроме того, на сайте Росреестра в отдельных регионах (не во всех настроен подобный сервис) можно в онлайн-режиме посмотреть готовность документов (например, по городу Москве здесь). Общий срок государственной регистрации прав — не более 18 календарных дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации (п. 3 ст. 13 Закона о государственной регистрации). Сделку по купле-продаже объекта недвижимости можно считать завершенной только после того, как переход права собственности нашел отражение в Едином государственном реестре прав (ЕГРП). В итоге покупатель должен получить два документа: свидетельство о праве собственности на приобретенный объект недвижимости и свой экземпляр договора купли-продажи с отметкой о том, что государственная регистрация перехода права собственности состоялась. Форма свидетельства и специальной надписи о переходе права собственности установлены Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утв. постановлением Правительства Р. Ф. от 18 февраля 1998 г. № 219). Государственная регистрация перехода прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности (абз. 1 п. 1 ст. 16 Закона о государственной регистрации). Помимо заявления о государственной регистрации, заявители должны приложить документы, необходимые для проведения государственной

регистрации (абз. 1 п. 2 ст. 16 Закона о государственной регистрации). Полный перечень документов в каждом конкретном случае определяется индивидуально. Общие требования к документам указаны в статьях 16–18 Закона о государственной регистрации и в Методических рекомендациях по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утв. приказом Минюста России от 1 июля 2002 г. № 184). Примерный список документов, которые необходимо приложить к заявлению о государственной регистрации: договор купли-продажи и передаточный акт. Эти документы нужно представить в количестве, равном числу участников сделки, плюс один экземпляр для регистрационного дела; решение об одобрении сделки либо подтверждение того, что сделка не является для организации крупной. Например, соответствующая справка с подписями руководителя и главного бухгалтера; копия и подлинник платежного документа об оплате госпошлины.⁴¹ Государственная пошлина за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества составляет для физических лиц (в т. ч. индивидуальных предпринимателей) — 2 тыс. руб., для организаций — 22 тыс. руб. (подп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ); нотариальная доверенность лиц, представляющих документы на государственную регистрацию; нотариальные копии учредительных документов юридических лиц — участников сделки, свидетельства ФНС России о регистрации (перерегистрации) юридического лица, а также свидетельства ФНС России, подтверждающие внесение всех изменений в учредительные документы. В некоторых регионах России необязательно подавать указанные документы, если они уже подавались ранее в Росреестр в рамках регистрации другого объекта. В таком случае достаточно просто сослаться на номер регистрационного дела, в котором находятся требуемые документы; документы, подтверждающие полномочия руководителя (документ об избрании его на должность). Их нужно представить в Росреестр независимо от того, кто подает документы на государственную регистрацию:

⁴¹ Гаврилов Э. Преимущественное право покупки // М., Российская юстиция, 2013, № 7, С. 113..

сам руководитель организации или представитель по доверенности. Например, документом, подтверждающим полномочия руководителя, может быть протокол собрания участников общества об избрании генерального директора или решение о назначении генерального директора. Нужно ли покупателю при подаче документов на государственную регистрацию перехода права собственности представлять кадастровый паспорт, выписки из ЕГРП и ЕГРЮЛ, нотариально заверять учредительные документы Нет, не нужно. С 2013 года этого не требуется. Подать документы на регистрацию (заявление, удостоверение личности, договор купли-продажи, учредительные документы, документ об одобрении крупной сделки) можно в Росреестр или в МФЦ. Документ, подтверждающий передачу недвижимости от продавца к покупателю, отсутствует. Может ли Росреестр отказать покупателю в государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости Нет, не может. Обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным только после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче (п. 1 ст. 556 ГК РФ). Президиум ВАС РФ сформировал следующую позицию: если договор купли-продажи предусматривает, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать соответствующий объект, сохранение продавцом владения этим имуществом не является препятствием для удовлетворения иска покупателя о государственной регистрации перехода права (абз. 4 п. 61 постановления № 10/22). Таким образом, стороны имеют право договориться о передаче недвижимого имущества после государственной регистрации перехода права собственности на него. Поэтому у Росреестра отсутствует право требовать подтверждения такой передачи для целей государственной регистрации. Такой вывод сделал Президиум ВАС РФ в постановлении от 20 сентября 2011 г. № 5785/11. Пример из практики: президиум ВАС РФ признал незаконным решение Росреестра, который отказал в государственной регистрации перехода права собственности из-за отсутствия документа, подтверждающего передачу

недвижимого имущества от продавца к покупателю Надзорная инстанция указала: «...положения статей 551, 556 Гражданского кодекса о моменте исполнения продавцом недвижимого имущества обязанности по его передаче покупателю позволяют сторонам договора купли-продажи недвижимости установить, что передача должна состояться после государственной регистрации перехода права собственности. Согласование сторонами в договоре купли-продажи условия о передаче имущества после государственной регистрации перехода права также не нарушает каких-либо иных императивных требований российского гражданского законодательства» (постановление Президиума ВАС РФ от 20 сентября 2011 г. № 5785/11). Какие особенности государственной регистрации перехода права собственности предусмотрены с 2013 года для граждан 1. Собственники могут заявить о невозможности проведения регистрации без личного участия 1 октября 2013 года вступил в силу Федеральный закон от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости», который внес изменения, в том числе и по вопросу государственной регистрации перехода права собственности физических лиц. Такие собственники могут обратиться в Росреестр с заявлением о невозможности проведения регистрационных действий без личного участия (абз. 10 п. 6 ст. 12 Закона о государственной регистрации). Иначе говоря, физическое лицо может подать такое заявление, чтобы исключить возможность перехода права собственности без личного присутствия. Эта мера призвана исключить число мошеннических действий с недвижимостью, когда переход права осуществляется через представителя по доверенности. Кроме того, прежний собственник может обратиться в Росреестр и заявить о возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости. На основании такого заявления Росреестр вносит соответствующую запись в ЕГРП (ст. 28.1 Закона о государственной регистрации). 2. Закон ужесточил требования государственной регистрации

на некоторые виды жилых помещений Федеральный закон от 10 июля 2012 г. № 118-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „О содействии развитию жилищного строительства“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» дополнил Закон о государственной регистрации статьей 25.6 «Особенности государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения, соответствующего условиям отнесения к жилью экономического класса». Данная норма, помимо прочего, предусматривает, что на регистрацию перехода права на жилое помещение на основании договора купли-продажи жилого помещения, соответствующего условиям отнесения к жилью экономического класса, помимо обычных документов, нужно представлять выписку из списка граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Кроме того, есть случаи, когда Росреестр не должен регистрировать переход права на жилое помещение на основании договора купли-продажи жилья экономического класса. Такие случаи предусмотрены пунктом 4 статьи 25.6 Закона о государственной регистрации. Распределение обязанностей и затрат по регистрации Стороны сами определяют, чьи юристы будут заниматься государственной регистрацией договора купли-продажи недвижимого имущества и перехода права собственности. Чаще всего это делают представители покупателя как более заинтересованной стороны. Кроме того, стороны заранее оговаривают, в каких пропорциях оплатят госпошину и другие расходы (например, услуги посредников, специализирующихся на подготовке документов для государственной регистрации). Как правило, свои расходы по оплате госпошины каждая из сторон берет на себя. Результат договоренности стороны указывают прямо в договоре. Примеры положений договора купли-продажи недвижимого имущества по вопросу разделения полномочий сторон при осуществлении государственной регистрации «Продавец несет расходы по подготовке всех материалов и документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности

на объект недвижимого имущества в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, в том числе по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество». «Продавец обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора передать Покупателю необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора». Правовой статус недвижимости после подписания договора и до государственной регистрации. Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости к покупателю не является основанием для признания договора недействительным. После подписания договора и передачи объекта недвижимости по передаточному акту (см. примерные формы передаточных актов к договорам купли-продажи жилого дома, нежилого здания, земельного участка, квартиры) приобретатель является законным владельцем этого имущества. Единственное ограничение в том, что покупатель не вправе распоряжаться полученным во владение недвижимым имуществом: «После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании статьи 305 Гражданского кодекса РФ. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом» (п. 60 постановления № 10/22).

Покупатель не сможет в судебном порядке признать право собственности на объект недвижимого имущества, даже если он представит в качестве доказательства состоявшегося договора такие документы, как накладные, выписки, протоколы, квитанцию об оплате. Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8 ГК РФ). Поэтому покупатель в принципе не может потребовать признания права собственности, которое возникает только после государственной

регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю. В данном случае иск о признании права собственности будет ненадлежащим способом защиты нарушенного права. Пример из практики: несмотря на то что договор купли-продажи здания был заключен между истцом и ответчиком и истец уплатил ответчику предусмотренную договором цену, суд признал, что право собственности на здание у покупателя не возникло. Суд определил, что право собственности на здание у покупателя не возникло из-за несоблюдения правил государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, установленных законом: «...истец, обратившись в суд с требованием о признании права собственности на здание, по существу просил суд признать за ним право, отсутствующее у него на момент предъявления иска, оснований для удовлетворения данного требования не имелось». Кроме того, суд указал на то, что покупатель избрал ненадлежащий способ защиты своего нарушенного права, обратившись к Росрегистрации с требованием о понуждении зарегистрировать переход права собственности на объект недвижимости. Суд разъяснил, что если одна сторона уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности, то согласно пункту 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ требование должно быть предъявлено одной из сторон по сделке к другой имеющейся стороне, уклоняющейся от выполнения своих обязанностей. В данном же случае покупатель соответствующее требование ошибочно предъявил не продавцу, а Федеральной регистрационной службе (постановление Президиума ВАС РФ от 24 ноября 2009 г. № 10602/09). Ответственность продавца Стороны договора купли-продажи недвижимости обязаны представить в Росреестр документы, которые позволят осуществить государственную регистрацию. Продавец обязан представить не только свои учредительные документы, но также и документы, касающиеся объекта недвижимости. А именно технический документ, позволяющий точно идентифицировать объект недвижимости (кадастровый паспорт). Кроме того, продавец должен представить документ, подтверждающий право собственности на объект

недвижимого имущества. Чаще всего таким документом служит свидетельство о государственной регистрации права собственности продавца. Однако если недвижимость оформлялась до 31 января 1998 года (дата вступления в силу Закона о государственной регистрации), то у продавца могут отсутствовать правоустанавливающие документы. Правоустанавливающим документом будет считаться только документ, прошедший государственную регистрацию. Обоснование Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права (п. 1 ст. 2 Закона о государственной регистрации). В таком случае вместо правоустанавливающих документов продавец должен представить правоудостоверяющие документы, выданные до 31 января 1998 года. Например, свидетельство на землю, государственный акт Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, договор, свидетельство на наследство, выданные и удостоверенные нотариусом. Иначе говоря, правоудостоверяющими будут документы, подтверждающие права, но не прошедшие процедуру государственной регистрации. Обоснование Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Закона о государственной регистрации, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей (п. 1 ст. 6 Закона о государственной регистрации). Поэтому документы, выданные до 31 января 1998 года, можно представлять в качестве подтверждения права продавца, если такая регистрация так и не была проведена. У продавца объекта недвижимости право собственности возникло до 31 января 1998 года и не было зарегистрировано. Как покупателю минимизировать свои риски Покупателю имеет смысл настоять на том, чтобы продавец вначале зарегистрировал свое ранее возникшее право собственности. И только после этого можно подписать договор купли-продажи, в котором стороны уже укажут реквизиты правоустанавливающего документа продавца (т. е. номер и дату свидетельства о государственной регистрации права).

В противном случае покупатель очень рискует. Может возникнуть такая ситуация: покупателю предлагается привлекательный объект недвижимости (например, существенно снижена стоимость), при этом права на такой объект возникли до 31 января 1998 года (дата вступления в силу Закона о госрегистрации). К тому же у продавца нет правоустанавливающих документов (право собственности не зарегистрировано в ЕГРП), а есть только документы, удостоверяющие право (свидетельство на землю, государственный акт Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, договор, свидетельство о праве на наследство, выданные и удостоверенные нотариусом). В результате покупатель идет на риск и выходит на сделку, при том что у продавца не зарегистрировано право собственности. Иначе говоря, стороны подают в Росреестр комплект документов, касающихся сделки по переходу права собственности от продавца к покупателю, и одновременно продавец подает заявление о регистрации ранее возникшего права (прикладывая правоудостоверяющий документ). В таком случае Росреестр вначале должен будет зарегистрировать ранее возникшее право, а уже вторым этапом будет регистрация перехода права собственности. Если Росреестр откажет продавцу в регистрации ранее возникшего права собственности, то покупатель не сможет обратиться в суд, поскольку обжаловать отказ может только сторона (стороны), которой (которым) направлен отказ. Иначе говоря, покупатель не может оспорить отказ Росреестра в регистрации ранее возникшего права за продавцом, так как оспорить отказ может только тот, кому этот отказ адресован (только сам продавец). Кроме того, глава 24 Административного процессуального кодекса РФ не предоставляет право суду привлечь к участию в деле третьих лиц с самостоятельными требованиями относительно предмета спора в деле об оспаривании другим лицом (заявителем) отказа регистрирующего органа (ответчика) в госрегистрации права собственности заявителя на спорное имущество. Если продавец не станет обжаловать отказ в регистрации ранее возникшего права, покупатель не сможет ни заставить продавца обратиться с обжалованием, ни обжаловать такой отказ

самостоятельно. Покупатель может обратиться в суд с обжалованием отказа Росреестра только в том случае, если Росреестр направил отказ в регистрации перехода права собственности покупателю (а не отказ в регистрации ранее возникшего права продавцу). Пример из практики: суд удовлетворил требование сторон по договору купли-продажи земельного участка и отменил решение Росреестра об отказе в регистрации перехода права собственности. Стороны заключили договор купли-продажи земельного участка и подали документы о госрегистрации перехода права собственности в Росреестр. Поскольку свидетельство о праве собственности на землю выдано продавцу 4 июля 1996 года (т. е. до момента вступления в силу Закона о госрегистрации), продавец одновременно с документами о переходе права собственности подал заявление о государственной регистрации ранее возникшего права собственности. Росреестр отказал сторонам в регистрации перехода права собственности (а затем с этой позицией согласились суды первой и апелляционной инстанции) по следующим причинам. Спорный земельный участок занят многоквартирным домом, а потому относится к объектам общей долевой собственности. Регистрация права собственности на земельный участок и перехода данного права могла бы повлечь за собой ущемление права иных собственников помещений, расположенных в этом доме. Стороны обжаловали судебные акты в кассационной инстанции, мотивировав это неправильным применением норм материального права. Стороны по договору (и покупатель, и продавец выступали в качестве заявителей в суде) привели следующие доводы. Продавец обладает правоустанавливающими и правоподтверждающими документами на земельный участок, полученными до вступления в силу Закона о госрегистрации, которые никем не оспорены и не признаны недействительными. Росреестр не вправе подвергать сомнению наличие ранее возникшего права на недвижимое имущество, а государственная регистрация такого права собственности носит технический характер и не имеет правоустанавливающего значения. Возможность приобретения права общей долевой собственности на земельный участок собственниками

помещений многоквартирного дома не может рассматриваться в качестве основания прекращения ранее возникшего права собственности на землю. Земельный участок под многоквартирным домом не сформирован, его кадастровый учет не осуществлен. Следовательно, неправильным является вывод суда о том, что земельный участок, принадлежащий продавцу на праве собственности, вошел в состав земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Кассация отменила решения судов первых двух инстанций и признала незаконным отказ Росреестра в госрегистрации перехода права собственности на земельный участок. Кроме того, в самом постановлении кассационная инстанция обязала Росреестр зарегистрировать право собственности продавца и переход права собственности от продавца к покупателю. Кассационная инстанция пояснила следующее: «...земельный участок на момент купли-продажи объекта недвижимого имущества был сформирован и существовал как объект гражданского оборота, в то время как в материалах дела отсутствуют документы, свидетельствующие о том, что земельный участок под [многоквартирным домом]... был сформирован либо находился в стадии формирования». Суд отметил, что в силу прямого указания закона у Росреестра отсутствовали основания для отказа в регистрации права собственности, возникшего до введения в действие Закона о госрегистрации, поскольку основания получения свидетельства о праве собственности на землю, равно как и результаты межевания и постановка на кадастровый учет занимаемого зданием магазина земельного участка, не оспорены и не признаны судом недействительными (постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28 июля 2011 г. по делу № А82–5533/2010). Особую специфику имеют сделки по приватизации недвижимого имущества. В частности, помимо рисков, связанных с тем, что право собственности продавца не зарегистрировано в ЕГРП, покупателям следует иметь в виду, что риски в отношении планируемой сделки могут быть обусловлены также особым правовым режимом самого предмета купли-продажи. В результате даже если продавец и обратится в суд, то суд признает законным отказ Росреестра в регистрации

ранее возникшего права (и соответственно перехода права собственности). Пример из практики: продавец обратился в Росреестр за регистрацией ранее возникшего права на подвал и перехода права собственности по договору купли-продажи покупателю. Суд отказал продавцу, поскольку посчитал, что подвал является общей долевой собственностью собственников квартир жилого дома. Между Комитетом имущественных отношений и индивидуальным предпринимателем (далее — ИП) заключен договор купли-продажи объекта недвижимости общей площадью 145,3 кв. м, являющегося подвальным нежилым помещением в жилом трехэтажном доме. Управление муниципального имущества (правопреемник Комитета имущественных отношений — далее Управление) в целях госрегистрации прав на недвижимое имущество и перехода прав на него обратилось в Росреестр, который отказал в регистрации в связи с тем, что реализованное комитетом помещение находится в общей долевой собственности у собственников квартир и помещений в данном доме. Посчитав указанный отказ незаконным, Управление обратилось в арбитражный суд с иском. Отказывая в иске, суды исходили из того, что Управление не имело права единоличного распоряжения спорным помещением, поскольку оно является общей долевой собственностью граждан — собственников квартир жилого дома. Жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности (постановление Президиума ВАС РФ от 2 марта 2010 г. № 13391/09). Поэтому суд указал, что «правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме». Суд установил: «Доказательства, свидетельствующие о том, что данное подвальное помещение на момент первой приватизации было выделено для целей самостоятельного использования, сформировано или учтено как самостоятельный объект, имеющий самостоятельное назначение, правовой режим которого отличался бы от правового режима помещений,

установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, отсутствуют». При указанных обстоятельствах отказ регистрирующего органа в госрегистрации ранее возникшего права собственности муниципального образования и, соответственно, перехода права собственности от муниципального образования к ИП на недвижимое имущество суд признал законным (определение ВАС РФ от 29 мая 2012 г. № ВАС-6669/12). Пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ предусмотрено диспозитивное правило об ответственности стороны, которая необоснованно уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности. Такая сторона должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации. Кроме того, стороны могут сами определить в договоре: иные положения об ответственности продавца (например, конкретизировать размер штрафных санкций) за нарушение сроков представления документов для государственной регистрации, а также обязанность представить покупателю все необходимые документы на государственную регистрацию. Пример: Образец пункта договора купли-продажи недвижимости об ответственности продавца за уклонение от государственной регистрации «В случае уклонения Продавца от представления всех необходимых документов для регистрации перехода права собственности Продавец выплачивает Покупателю двойную сумму задатка, оплаченного в соответствии с настоящим Договором. В случае нарушения сроков представления документов на государственную регистрацию перехода права собственности Продавец уплачивает Покупателю штраф в размере ___% от стоимости имущества по настоящему Договору». Однако необходимо помнить, что само по себе непредставление продавцом на регистрацию документов не может служить доказательством уклонения продавца от государственной регистрации перехода права собственности.

Таким образом, по договору купли – продажи одна сторона (продавец) передает, а другая сторона (покупатель) принимает товар (в данном случае жилое помещение) и обязуется оплатить обусловленную договором цену.

3.3. Особенности приобретения права собственности на жилое помещение на основе договора мены

Договор мены по экономическому содержанию и правовой характеристике весьма близок к договору купли-продажи, но все же имеет ряд отличительных особенностей, позволяющих расценивать его как самостоятельный вид договора. Главное отличие купли-продажи от мены состоит в том, что в обмен на одну вещь вместо денег передается другая вещь. Как справедливо отмечает В.В. Витрянский, во всех последних кодификациях гражданского права применительно к договору мены просматриваются четкие тенденции, направленные, во-первых, на подтверждение самостоятельного характера договора мены наряду с договором купли-продажи; во-вторых, на расширение круга специальных правил, предназначенных для регулирования договора мены и исключаящих, тем самым, действие в отношении данного договора соответствующих норм, регламентирующих договор купли-продажи.

«По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой.

К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 30), если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.⁴²

Если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности.

В случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах

⁴² Гршиаев С.Н. Недвижимость как объект договора мены // М., Закон, 2014, № 6, С. 33.

непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором.

В случае, когда в соответствии с договором мены сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, к исполнению обязательства передать товар стороной, которая должна передать товар после передачи товара другой стороной, применяются правила о встречном исполнении обязательств.⁴³

Если законом или договором мены не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами. Если законом или договором мены не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами.»⁴⁴

Данная точка зрения подвергается обоснованной критике, поскольку конструкция смешанного договора (п. 3 ст. 421 ГК РФ) ориентирована на непоименованные договоры, основополагающие характеристики которых выходят за рамки традиционных гражданско-правовых конструкций, закрепленных в ГК РФ, а ст. 568 достаточно определенно указывает на то, что договор мены может совершаться и с неравноценным товаром. Кроме того, если исходить из предположения, что обмен неравноценными жилыми помещениями - смешанный договор, то тогда следует признать, что сумма доплаты в совокупности с самой недвижимостью, стоимость которой ниже обмениваемой, есть не что иное, как один из предметов сделки. Однако такой вывод противоречит сущности мены, где предметом выступает только один товар в обмен на другой (п. 1 ст. 567 ГК РФ). Разницу в цене должна оплатить сторона, являющаяся собственником помещения, стоимость которого ниже предоставляемого по обмену. Расходы же на передачу имущества и его при-

⁴³ Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого.// М., 2013, Т. 2, С. 109.

⁴⁴ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ(ред. от 23.05.2016)//Собрание законодательства РФ-1996- N 5-ст. 410.

нятие в каждом случае осуществляются той стороной, которая несет соответствующие обязанности.

Достаточно сложной в практическом отношении является реализация договора мены в отношении доли в общей собственности на жилое помещение. ГК РФ распространил на него закрепленное для купли-продажи правило о возможности реализации сособственниками своего права преимущественной покупки доли (ст. 567 ГК РФ), что привело к ограничению прав собственника по сравнению с ранее действовавшим законодательством, которое закрепляло право обменивать свою часть дома, не спрашивая разрешения у других сособственников строения, которые не пользовались преимущественным правом приобретения отчуждаемых помещений. Тем не менее уже в тот период некоторые цивилисты высказывались за допустимость применения к отношениям мены правил о преимущественном праве покупки в тех случаях, когда лицу, желающему обменять свою долю в общей собственности на определенное имущество, другой совладелец может предоставить в обмен соответствующие предметы. При этом указывалось также, что в случае неравноценности предлагаемых к обмену вещей возможна денежная доплата⁴⁵.

Действующий ГК РФ воспринял такую позицию и предусмотрел право преимущественной покупки при заключении договора мены доли в общей собственности, но не указал механизм его реализации. Не вполне ясно, должен ли претендент на покупку предложить эквивалентное по стоимости помещение (или иное имущество), либо речь может идти о денежном эквиваленте. Но в последнем случае бесспорно, что мена трансформируется в куплю-продажу.

С введением в действие нового Жилищного кодекса РФ возникновение подобных ситуаций стало невозможным. В соответствии с п. 7 ст. 32 ЖК РФ при определении выкупной цены жилого помещения в нее включается не только рыночная стоимость жилого помещения, но и все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он

⁴⁵ Буйнова Ю. Преимущественное право покупки доли в праве собственности на жилье // М., Рос. Юстиция, 2013, № 3, С. 18.

несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением, переездом, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами. Помимо реального ущерба в выкупную цену жилого помещения включается также и упущенная выгода.⁴⁶

Действующий ЖК РФ признает возможность обмена жилыми помещениями только между нанимателями (подп. 4 п. 1 ст. 67), поэтому остается неясным, можно ли толковать эту норму как запрет на совершение обмена на жилое помещение, находящее в собственности. Мнения ученых по этому вопросу разделились. Одни полагают, что данная статья закрепляет лишь общее правило⁴⁷, и, следовательно, в силу диспозитивности гражданского права нет явных препятствий для положительного решения этого вопроса. Другие, напротив, считают «невозможным обмен, например, приватизированной или кооперативной квартиры на квартиру, предоставленную по договору социального найма», что представляется более правильным. Рассматриваемый договор основан на наличии права нанимателя помещения у одной стороны и права собственности на помещение у другой. Суть его состоит в том, что наниматель должен приобрести право собственности на помещение, принадлежавшее собственнику, а собственник приобретает права и обязанности нанимателя помещения, переходящего к нему по договору.

3.4. Приобретение права собственности на жилые помещения по договору ренты

Рассматривая особенности приобретения права собственности на жилые помещения по договору ренты, следует учитывать, что законом установлено несколько его разновидностей: постоянная рента, пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением.

«По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты

⁴⁶ Белявский И.М. Обмен жилыми помещениями //М., Рос. Юстиция, 2014., № 2, С. 28.

⁴⁷ Гув А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации //М., 2014, Ст. 72.

обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Форма договора ренты

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

Отчуждение имущества под выплату ренты

Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно.

В случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (глава 30), а в случае, когда такое имущество передается бесплатно, правила о договоре дарения (глава 32) постольку, поскольку иное не установлено правилами настоящей главы и не противоречит существу договора ренты. Обременение рентой недвижимого имущества

Рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества.

Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность (статья 399) по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если настоящим Кодексом, другим законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству.

Обеспечение выплаты ренты

При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

Существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств (статья 329) либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств.

При невыполнении плательщиком ренты обязанностей, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора.

Ответственность за просрочку выплаты ренты

За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные статьей 395 настоящего Кодекса, если иной размер процентов не установлен договором ренты.

Постоянная рента

Получатель постоянной ренты

Получателями постоянной ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности.

Права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться лицам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, путем уступки требования и переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором.

Форма и размер постоянной ренты

Постоянная рента выплачивается в деньгах в размере, устанавливаемом договором.

Договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

Размер выплачиваемой постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора постоянной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

Размер постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты на уровне указанной в абзаце первом настоящего пункта величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.⁴⁸

Сроки выплаты постоянной ренты

Если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала.

Право плательщика на выкуп постоянной ренты

Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа.

Такой отказ действителен при условии, что он заявлен плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором

⁴⁸ Фоков А.П. Теоретические и практические проблемы распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой и совместной собственности // М., Арбитражный и гражданский процесс, 2014, № 10, С. 90.

постоянной ренты. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Условие договора постоянной ренты об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп ничтожно.

Договором может быть предусмотрено, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора.

Выкуп постоянной ренты по требованию получателя ренты

Получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком в случаях, когда:

плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;

плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты (статья 587);

плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;

недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами;

в других случаях, предусмотренных договором.

Выкупная цена постоянной ренты

Выкуп постоянной ренты в случаях, предусмотренных статьями 592 и 593 настоящего Кодекса, производится по цене, определенной договором постоянной ренты.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано за плату под выплату постоянной ренты, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества, определяемая по правилам, предусмотренным пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса.

Риск случайной гибели имущества, переданного под выплату постоянной ренты

Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет плательщик ренты.

При случайной гибели или случайном повреждении имущества, переданного за плату под выплату постоянной ренты, плательщик вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты.

Пожизненная рента

Получатель пожизненной ренты

Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты.

В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен. Размер пожизненной ренты

Пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни.

Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты на уровне указанной в абзаце первом настоящего пункта величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.

Сроки выплаты пожизненной ренты

Если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

Расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты

В случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных статьей 594 настоящего Кодекса, либо расторжения договора и возмещения убытков.

Если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

Риск случайной гибели имущества, переданного под выплату пожизненной ренты

Случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождают плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором пожизненной ренты.

Пожизненное содержание с иждивением

Договор пожизненного содержания с иждивением

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

К договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа.

Обязанность по предоставлению содержания с иждивением

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

В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а

при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

При разрешении спора между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности.

Замена пожизненного содержания периодическими платежами

Договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

Отчуждение и использование имущества, переданного для обеспечения пожизненного содержания

Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты.

Плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного имущества не приводило к снижению стоимости этого имущества.

Прекращение пожизненного содержания с иждивением

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты.

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных статьей 594 настоящего Кодекса.

При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.»⁴⁹

3.5. Наследование жилых помещений по закону и завещанию

Приобретение жилых помещений в собственность в порядке наследования широко распространено в гражданском обороте.

«При наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из правил настоящего Кодекса не следует иное.

Наследование регулируется настоящим Кодексом и другими законами, а в случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами.⁵⁰

Основания наследования

Наследование осуществляется по завещанию и по закону.

Наследование по закону имеет место, когда и поскольку оно не изменено завещанием, а также в иных случаях, установленных настоящим Кодексом.

Наследство

В состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.⁵¹

Не входят в состав наследства права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя, в частности право на алименты, право на возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина, а также права и обязанности, переход которых в порядке наследования не допускается настоящим Кодексом или другими законами.

Не входят в состав наследства личные неимущественные права и другие нематериальные блага.

Открытие наследства

⁴⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016)// "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410.

⁵⁰ Фоков А.П. Теоретические и практические проблемы распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой и совместной собственности // М., Арбитражный и гражданский процесс, 2014, № 10, С. 90.

⁵¹ Решение Московского районного суда г. Рязани: Дело № 2-107/99 от 10.03.2016 г.

Наследство открывается со смертью гражданина. Объявление судом гражданина умершим влечет за собой те же правовые последствия, что и смерть гражданина.

Время открытия наследства

Временем открытия наследства является момент смерти гражданина. При объявлении гражданина умершим днем открытия наследства является день вступления в законную силу решения суда об объявлении гражданина умершим, а в случае, когда в соответствии с пунктом 3 статьи 45 настоящего Кодекса днем смерти гражданина признан день его предполагаемой гибели, - день и момент смерти, указанные в решении суда.

Граждане, умершие в один и тот же день, считаются в целях наследственного правопреемства умершими одновременно и не наследуют друг после друга, если момент смерти каждого из таких граждан установить невозможно. При этом к наследованию призываются наследники каждого из них.

Место открытия наследства

Местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя (статья 20).

Если последнее место жительства наследодателя, обладавшего имуществом на территории Российской Федерации, неизвестно или находится за ее пределами, местом открытия наследства в Российской Федерации признается место нахождения такого наследственного имущества. Если такое наследственное имущество находится в разных местах, местом открытия наследства является место нахождения входящих в его состав недвижимого имущества или наиболее ценной части недвижимого имущества, а при отсутствии недвижимого имущества - место нахождения движимого имущества или его наиболее ценной части. Ценность имущества определяется исходя из его рыночной стоимости.⁵²

⁵² Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договоры о передаче имущества. Договорное право. Кн. 2. М., 2002. С. 633

Лица, которые могут призываться к наследованию

К наследованию могут призываться граждане, находящиеся в живых в момент открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства.

К наследованию по завещанию могут призываться также указанные в нем юридические лица, существующие на день открытия наследства.

К наследованию по завещанию могут призываться Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, иностранные государства и международные организации, а к наследованию по закону - Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования в соответствии со статьей 1151 настоящего Кодекса.

Недостойные наследники

Не наследуют ни по закону, ни по завещанию граждане, которые своими умышленными противоправными действиями, направленными против наследодателя, кого-либо из его наследников или против осуществления последней воли наследодателя, выраженной в завещании, способствовали либо пытались способствовать призванию их самих или других лиц к наследованию либо способствовали или пытались способствовать увеличению причитающейся им или другим лицам доли наследства, если эти обстоятельства подтверждены в судебном порядке. Однако граждане, которым наследодатель после утраты ими права наследования завещал имущество, вправе наследовать это имущество.⁵³

Не наследуют по закону родители после детей, в отношении которых родители были в судебном порядке лишены родительских прав и не восстановлены в этих правах ко дню открытия наследства.

По требованию заинтересованного лица суд отстраняет от наследования по закону граждан, злостно уклонявшихся от выполнения лежавших на них в силу закона обязанностей по содержанию наследодателя.

⁵³ Цыбуленко З. Рента и пожизненное содержание с иждивением // М., Рос. юстиция, 2012, С. 176.

Лицо, не имеющее права наследовать или отстраненное от наследования на основании настоящей статьи (недостойный наследник), обязано возвратить в соответствии с правилами главы 60 настоящего Кодекса все имущество, неосновательно полученное им из состава наследства.

Правила настоящей статьи распространяются на наследников, имеющих право на обязательную долю в наследстве.

Правила настоящей статьи соответственно применяются к завещательному отказу (статья 1137). В случае, когда предметом завещательного отказа было выполнение определенной работы для недостойного отказополучателя или оказание ему определенной услуги, последний обязан возместить наследнику, исполнившему завещательный отказ, стоимость выполненной для недостойного отказополучателя работы или оказанной ему услуги.⁵⁴

Завещание должно быть составлено в письменной форме и удостоверено нотариусом. Удостоверение завещания другими лицами допускается в случаях, предусмотренных пунктом 7 статьи 1125, статьей 1127 и пунктом 2 статьи 1128 настоящего Кодекса.

Несоблюдение установленных настоящим Кодексом правил о письменной форме завещания и его удостоверении влечет за собой недействительность завещания.

Составление завещания в простой письменной форме допускается только в виде исключения в случаях, предусмотренных статьей 1129 настоящего Кодекса.

В случае, когда в соответствии с правилами настоящего Кодекса при составлении, подписании, удостоверении завещания или при передаче завещания нотариусу присутствуют свидетели, не могут быть такими свидетелями и не могут подписывать завещание вместо завещателя:

нотариус или другое удостоверяющее завещание лицо;

⁵⁴ Гроть А.А. Защита вещных прав наследника на недвижимое имущество // Рос. юстиция. 2000. № 8. С. 32.

лицо, в пользу которого составлено завещание или сделан завещательный отказ, супруг такого лица, его дети и родители;

граждане, не обладающие дееспособностью в полном объеме;

неграмотные;

граждане с такими физическими недостатками, которые явно не позволяют им в полной мере осознавать существо происходящего;

лица, не владеющие в достаточной степени языком, на котором составлено завещание, за исключением случая, когда составляется закрытое завещание.

В случае, когда в соответствии с правилами настоящего Кодекса при составлении, подписании, удостоверении завещания или при передаче его нотариусу присутствие свидетеля является обязательным, отсутствие свидетеля при совершении указанных действий влечет за собой недействительность завещания, а несоответствие свидетеля требованиям, установленным пунктом 2 настоящей статьи, может являться основанием признания завещания недействительным.

На завещании должны быть указаны место и дата его удостоверения.»⁵⁵

⁵⁵ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья)" от 26.11.2001 N 146-ФЗ(ред. от 03.07.2016)//Российская газета- N 233-.2001.

Заключение

В условиях проведения федеральной жилищной реформы обозначилась тенденция к становлению различных форм собственности на жилые помещения, возросло количество совершаемых с ними сделок, что обуславливает необходимость фундаментальной проработки понятия жилого помещения. Под жилым помещением понимается помещение, предназначенное для проживания - граждан. Более конкретизированную формулировку содержит п. 1 ст. 673 ГК РФ - это изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания.

Действующее законодательство не содержит специального перечня способов приобретения гражданами права собственности на жилые помещения, а общие основания приобретения права собственности закреплены в ст. 218 ГК РФ. Анализ данной нормы позволяет выделить следующие основания приобретения гражданами права собственности на жилые помещения:

- индивидуальное жилищное строительство;
- договор долевого участия в строительстве жилых помещений;
- признание права собственности на самовольную постройку (при наличии указанных в законе оснований);
- договоры купли-продажи, мены, дарения, пожизненного содержания с иждивением ил и иные сделки, направленные на отчуждение жилого помещения;
- приватизация жилого помещения;
- наследование жилого помещения по завещанию или закону;
- полная выплата пая за жилое помещение членом (или лицом, имеющим право на паенакопление) жилищного (далее - ЖК), жилищно-строительного (далее - ЖСК) и жилищно-накопительного кооператива: (далее — ЖНК);
- приобретательная давность;
- приобретение права собственности на бесхозяйное имущество.
- Помещение должно являться недвижимым имуществом.

Важное научное и практическое значение имеет классификация жилых помещений, для осуществления которой необходимо обратиться к действующему законодательству. Так, анализ ст. 16 ЖК РФ позволяет выделить следующие виды жилых помещений: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры и комната, причем законодатель, наконец, дал определение данным жилым помещениям. Однако, раскрывая понятие квартиры, законодатель не учел, что данное жилое помещение имеет обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования, в связи с чем считаю необходимым внести соответствующие изменения в ч. 3 ст. 16 ЖК РФ.

Жилые помещения обладают большой социальной значимостью, что позволяет отнести их к объектам недвижимости, имеющим специальный правовой режим. В связи с этим, по моему мнению, необходимо дополнить ст.130 ГК РФ указанием на жилые помещения как самостоятельные объекты недвижимости. Главным признаком, позволяющим отнести жилые помещения к недвижимости, согласно ГК РФ и названным законам является «прочная связь объекта с землей и невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению».

Некоторые авторы предлагают установить в ГК РФ срок приобретательной давности и для недобросовестных владельцев имущества . Такая позиция мотивируется желанием исключить ситуации, когда возврат недвижимого имущества в гражданский оборот невозможен в связи с невозможностью виндикации недвижимости и недобросовестности ее владельца. По моему мнению, введение в законодательство подобной нормы, во-первых, не приведет к желаемому результату, и, во-вторых, поставит под сомнение целесообразность сохранения условия о добросовестности как основания приобретения имущества по давности владения.

Таким образом, в современной цивилистике ощущается недостаток специальных исследований, посвященных основаниям приобретения права собственности на жилые помещения. Между тем изучение особенностей приобретения этих объектов в собственность объективно необходимо,

поскольку от действий субъектов права, направленных на возникновение права, собственности во многом зависит бесспорность и реализация установленного права.

Список используемой литературы

Нормативно-правовые акты

1. Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948)// "Российская газета"-N 67-1995.
2. Международный пакт от 16.12.1966 "Об экономических, социальных и культурных правах"//Бюллетень Верховного Суда РФ- N 12-1994
3. Конвенция о защите прав человека и основных свобод (Заключена в г. Риме 04.11.1950) (с изм. от 13.05.2004) (вместе с "Протоколом [N 1]" (Подписан в г. Париже 20.03.1952), "Протоколом N 4 об обеспечении некоторых прав и свобод помимо тех, которые уже включены в Конвенцию и первый Протокол к ней" (Подписан в г. Страсбурге 16.09.1963), "Протоколом N 7" (Подписан в г. Страсбурге 22.11.1984))// Собрание законодательства РФ-2001-N 2-ст. 163.
4. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Российская газета. - 1993. - № 237.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.12.2016)//Российская газета-N 238-239-1994;
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016)//Собрание законодательства РФ -1996 - N 5 -ст. 410;
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)//Российская газета -N 233 -2001;
8. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016)//Российская газета-N 220-2002;

9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016)//Российская газета – N1-2005;
10. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016)//Российская газета - N 211-212 -2001;
11. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016)// Российская газета - N 290 – 2004;
12. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 03.07.2016)"О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"// Российская газета-N 1-2005;
13. Федеральный закон от 11.08.1994 N 26-ФЗ (ред. от 29.12.2004)"О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"//Российская газета - N 154 – 1994;
14. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О кадастровой деятельности"//Российская газета-N 165-2007;
15. Федеральный закон от 30.06.2006 N 93-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества"//Российская газета - N 146 – 2006;
16. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"//Российская газета - N 292 -2004;
17. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 N 862 (ред. от 09.09.2015) "О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий"// Российская газета-N 284 – 2007;
18. Решение Кезского районного суда Удмуртской Республики от 03.06.2016г. № 23/1543/2016;

19. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21
Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли -
продажи недвижимости//Вестник ВАС РФ - N 1 -1998;
20. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21
"Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли -
продажи недвижимости"//Российская юстиция - N 1 -1998;
21. Решение Октябрьского районного суда республики Башкортостан
от 15.03.2016 г. № 2/123/2016;
22. Решение Курчатовского районного суда г. Челябинска от
18.05.2016 г. № 167/4/2016;
23. Решение Басманного районного суда г. Москвы от 13.01.2016 г. №
2/3/2016;
24. Решение суда Промышленного района г. Самары от 02.02.2016 г. №
2/19/2016;
25. Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 N 6-П
"По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167
Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобам
26. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 N 8
(ред. от 02.07.2009) "О некоторых вопросах применения судами Закона
Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской
Федерации"//Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961 –
1993, М., Юридическая литература", 1994;
27. Постановление Конституционного Суда РФ от 03.11.1998 N 25-П
"По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона
Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской
Федерации" в связи с запросами Волгоградской областной Думы,
Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А.
Мостипанова"//Российская газета - N 215 -1998;
28. Постановление Конституционного Суда РФ от 15.06.2006 N 6-П
"По делу о проверке конституционности положений подпункта 1 пункта 2

статьи 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и части первой статьи 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в редакции статьи 12 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации") в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой граждан М.Ш. Орлова, Х.Ф. Орлова и З.Х. Орловой"//Российская газета-№ 131-2006;

29. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 N 69 "Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены"//Вестник ВАС РФ - N 1- 2003;

30. Решение Московского районного суда г. Рязани: Дело № 2-107/99 от 10.03.2016;

31. Определение Верховного Суда РФ от 21.12.2004 N 5-в04-95 Смерть гражданина в период совершения им действий по оформлению документов на передачу жилого помещения в собственность не может служить основанием к отказу в удовлетворении требований о признании права собственности на жилое помещение в порядке наследования//Бюллетень Верховного Суда РФ – 2005 -N 5;

32. Определение Рязанского областного суда от 13 марта 2002 г. № 33-308-02;

Специальная литература

33. Белявский И.М. Обмен жилыми помещениями //М., Рос. Юстиция, 2014,. № 2, С. 28.

34. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договоры о передаче имущества. Договорное право. Кн. 2. М., 2002. С. 633

35. Буйнова Ю. Преимущественное право покупки доли в праве собственности на жилье // М., Рос. Юстиция, 2013, № 3, С. 18.

36. Гаврилов Э. Преимущественное право покупки // М., Российская юстиция, 2013, № 7, С. 113..

37. Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств. Вопросы теории и практики- М., Статут, 2015- 101-103с.

38. Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., Т.2, Изд-во Тихомирова М.Ю., 2015, С. 256.
39. Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Отв ред. Е.А. Суханов. М., 2014. Т. 1. С. 487.
40. Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого, М., Юрист, 2015, С. 542.
41. Гражданское право: Учебник: В 2 т.: / Отв. ред. Е.А. Суханов//М., Право, 2015, Т. 2, С. 231.
42. Грось А.А. Защита вещных прав наследника на недвижимое имущество // Рос. юстиция. 2000. № 8. С. 32.
43. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации.//М., 2014, Ст. 72.
44. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. М., 1948. С. 18.
45. Денисов С.А. Преимущественное право на заключение договора как институт, устанавливающий пределы свободы заключения договора // Законодательство, 2015, № 2, С. 35.
46. Леонова Л.Ю. Преимущественное право покупки: история возникновения, осуществление и защита // Законодательство. 2002. № 9.
47. Михайлова И.А. Гражданская правосубъектность физических лиц: проблемы законодательства, теории и практики. М., Юрист, 2016, С. 206-207.
48. Нурмухамедов Р.Ш., Протас Е.В. Теоретические вопросы содержания права собственности граждан на жилые помещения // Право и образование. 2007. № 1. С. 62.
49. Радченко С. Последствия деприватизации // Рос. Юстиция, 2013, № 12, С.
50. Римское частное право: Учебник (под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского) //Юристъ, 2004, с. 56.

51. Рубанов А.В. Проблемы совершенствования теоретической модели права собственности II Развитие советского гражданского права на современном этапе / Отв. ред. В.П. Мозолин. М., 1986. С 106.
52. Советское и иностранное гражданское право (проблемы взаимодействия и развития)/Отв. ред. В.П. Мозолин. М., 1989. С. 220-221.
53. Советское гражданское право: В 2 т. / Под ред. Ю.Х. Калмыкова и В.А. Гархова. Саратов, 1991. Т. 1 С. 236.
54. Скловский К.И Приобретательная давность // М., Рос. Юстиция, 2015, С. 256.
55. Смирнова М. Привилегированные приобретатели //М., эж-ЮРИСТ. 2013, № 28, С., 143.
56. Скворцов О.Ю. Иски о признании права собственности в судебно-арбитражной практике. М.,Юрист, 2015, С. 22.
57. Толчеев Н. Преимущественное право покупки доли жилого дома (квартиры). М., Российская юстиция, 2013, № 7, С. 23.
58. Толчеев Н. Является ли извещение о преимущественном праве покупки офертой? // Рос. юстиция. 2003. № 7.
59. Фоков А.П. Теоретические и практические проблемы распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой и совместной собственности // М., Арбитражный и гражданский процесс, 2014, № 10, С. 90.
60. Шумский Б.Е. Правовые аспекты приобретения права на бесхозное имущество // Юридический мир, 2015, №3, С. 32.
61. Цыбуленко З. Рента и пожизненное содержание с иждивением // М., Рос. юстиция, 2012, С. 176.
62. Эрделевский А. О защите права собственности на недвижимое имущество // Хоз. и право, 2015, С. 965.
63. Юридический энциклопедический словарь / Под ред. В.Е. Крутских. М., 2001. С. 124.

64. Morton J. Nonvitz. The tranformation of American law 1870-1960. The Crisis of Legal Orthodoxy: Oxford University Press. New York-Oxford, 1992. P. 152-156.