



МОСКОВСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ С.Ю. ВИТТЕ

Филиал в г. Сергиевом Посаде

Презентация лекции

по дисциплине «Жилищное право»

Тема № 6 «**Право собственности и другие вещные права на жилые помещения**»

Учебные вопросы:

1. Понятие права собственности на жилище, возникновение права собственности на жилую площадь.
2. Основания возникновения права собственности на жилое помещение.
3. Права и обязанности собственников жилых помещений.
4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Сергиев Посад

1. Понятие права собственности на жилище, возникновение права собственности на жилую площадь

Право собственности, в том числе и на жилые помещения заключается, **во-первых**, в комплексе прав и обязанностей собственника. **Собственник вправе**, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Он вправе **отчуждать** свое имущество в собственность другим лицам, **передавать** им, оставаясь собственником, **права владения, пользования и распоряжения** имуществом, **отдавать имущество в залог и обременять** его другими способами. Кроме того, собственник может **передать** свое имущество **в доверительное управление** другому лицу (доверительному управляющему). **Во-вторых**, собственник **несет бремя содержания** принадлежащего ему имущества, а также **риск случайной гибели** повреждения своего имущества **самостоятельно**, если иное предусмотрено законом или договором.

Право собственности **охраняется законом**. В России признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. **Жилые помещения**, могут находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также в собственности Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований (п. 2 ст. 212 ГК РФ). Права всех собственников защищаются равным образом (п. ст. 212 ГК РФ).

Характерной чертой законодательства Российской Федерации является то, что **правовое положение и особенности оборота жилой недвижимости регулируются несколько differently от остальных видов недвижимости**.

Существует **два основополагающих нормативных акта**, посвященных регулированию обороту жилой недвижимости, — **Жилищный кодекс РФ и Гражданский кодекс РФ**.

Право собственности на жилое помещение включает три правомочия его собственника по **владению, пользованию и распоряжению этим помещением**. Право собственности на жилые помещения **возникает с момента его государственной регистрации** в учреждении юстиции в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ Кроме регистрации перехода права собственности, государственной **регистрации подвергается и сам договор, предметом которого является жилое помещение**.

2. Основания возникновения права собственности на жилое помещение

Основания возникновения у граждан права собственности на жилые помещения возникают в результате **возмездных и безвозмездных сделок**.

К возмездным способам приобретения жилья относятся: приобретение жилого помещения в результате заключения договора **купли-продажи, договора мены, договора ренты, в том числе и договора пожизненного содержания с иждивением, выплаты пая в жилищном или жилищно-строительном кооперативе в полном объеме, участие в долевом и индивидуальном строительстве.** **К безвозмездным способам приобретения жилого помещения относятся:** приобретение в результате **дарения, приватизации имеющейся у гражданина жилой площади, путем наследования.** Кроме того, гражданин, не являющийся собственником имущества, но **добросовестно, открыто и непрерывно владеющий как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет,** приобретает право собственности на это имущество на основании **приобретательной давности.**

Жилищное право не регулирует отношения, связанные с возникновением права собственности на жилые помещения (**ст. 4 ЖК РФ**), их регулируют нормы гражданского права.

Реализация права на жильё

- * Покупка квартиры
- * Получение в дар
- * Получение в наследство
- * Заключение договора ренты / пожизненного содержания с иждивением/
- * Строительство

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ
ВОЗНИКАЕТ С МОМЕНТА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ

Гражданско- правовые сделки с жильем

только письменная форма

✓ договор купли-продажи

✓ договор мены и обмена жилья

✓ договор дарения

✓ договор ренты и пожизненного содержания с
иждивением

✓ приватизация

✓ договор инвестирования

✓ наследование

3. Права и обязанности собственников жилых помещений

В соответствии с ГК РФ и ЖК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.



В связи с тем, что собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением с учетом ограничений, предусмотренных ЖК РФ, ему принадлежит право предоставлять во владение и (или) в пользование указанное жилое помещение. Собственник имеет право предоставить принадлежащее ему жилое помещение:

- гражданину. В этом случае основанием для предоставления служат договоры найма, безвозмездного пользования, другие законные основания;

- юридическому лицу (например, по договору аренды). При этом необходимо обратить внимание на требования, установленные гражданским законодательством и ЖК.

В соответствии со статьей 30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания, принадлежащего ему помещения, т.е. он несет расходы и соответствующие обязанности (бремя), связанные с содержанием жилого помещения и поддержанием его в надлежащем состоянии.

Можно выделить следующие случаи, касающиеся содержания принадлежащего собственнику имущества:

1) если объектом собственности является квартира в многоквартирном доме, необходимо учитывать то, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности: общие помещения дома; несущие конструкции дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Собственник квартиры в таком доме обязан участвовать в несении расходов на содержание общего имущества дома (ремонт коммуникаций, оборудования, мест общего пользования дома и т.д.);

2) если объектом собственности является комната в коммунальной квартире, собственник обязан участвовать в содержании общего имущества собственников комнат в указанной квартире и общего имущества дома в целом.

Собственники жилых помещений обязаны:

- 1) поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;
- 2) соблюдать права и законные интересы соседей;
- 3) выполнять правила пользования жилыми помещениями;
- 4) соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (бережно относиться к соответствующему оборудованию, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования и т.д.).

При неисполнении данных обязанностей органом местного самоуправления выносится предупреждение собственнику, в котором содержится предписание об устранении выявленных нарушений.

Если предписание органа местного самоуправления не будет исполнено, то к собственнику жилого помещения могут быть применены санкции, содержащиеся в статье 293 ГК РФ.

В целом же в отношении прав и обязанностей собственников жилых помещений действуют нормы гражданского законодательства, в соответствии с которыми прекращение права собственности помимо воли собственника не допускается, за исключением случаев:

- обращения взыскания на это жилое помещение по обязательствам собственника, в порядке, предусмотренном законодательными актами;
- принудительного отчуждения имущества, которое не может принадлежать данному собственнику в силу закона (реквизиции и конфискации);
- в других случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

В соответствии со **статьей 44 ЖК РФ** органом управления многоквартирным домом (независимо от того, является он муниципальным, государственным или частным) признано **общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**. Данная норма является новой, в **Жилищном кодексе РСФСР** такой орган предусмотрен не был.



Председатель СД:

- руководит деятельностью Совета дома;
- вступает в переговоры с УК;
- представляет интересы Совета дома;
- информирует Совет дома.

Секретарь собрания

- заполняет решения;
- ведёт протоколы собраний.

Счётная комиссия

- забирает документы из ЖЭУ;
- подсчитывает голоса.

Совет дома:

- информирует жителей;
- представляет интересы жителей.



К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме согласно статье 44 ЖК РФ относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

4) выбор способа управления многоквартирным домом (непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме; товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управляющей организацией);

5) другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Пункт 1 ст. 44 ЖК РФ дополнен:

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

1.1-1) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт;

1.2) принятие решений о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа.

Пункт 3 ст. 44 ЖК РФ дополнен:

- 3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений;
- 3.2) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 3.3) принятие решений об определении - администратора общего собрания;
- 3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также с использованием системы;
- 3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 настоящего Кодекса;

Пункт 4 ст. 44 ЖК РФ дополнен:

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в [части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса](#), за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;



Если на собрании собственников помещений в многоквартирном доме будет принято решение о том, что именно данное собрание будет в дальнейшем управлять домом, то в соответствии со статьей 164 ЖК РФ, круг его вопросов будет значительно шире того, что назван в статье 44 ЖК РФ.

На собственников помещений возложена обязанность ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме ежегодных собраний, возможно проводить внеочередные собрания. Они могут быть созваны по инициативе любого из собственников. То есть право инициировать созыв собрания принадлежит собственнику помещения, управляющей организацией (если она есть).

Порядок созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предусмотрен **статьей 45 ЖК РФ**. В соответствии с этой статьей собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, **обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения**. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, или размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

И ежегодное, и внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме **правомочны** (имеют кворум), если в них приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, **обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов** . При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено **повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме** . При определении кворума необходимо учесть, что **количество голосов** каждого собственника помещения в многоквартирном доме определяется пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются:

1) **большинством не менее двух третей голосов** от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам принятия решений:

- **о реконструкции многоквартирного дома** (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- **о пределах использования земельного участка**, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

- **о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме** (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ);

2) **большинством голосов** от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме **принимаются решения по другим вопросам.**

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **оформляются протоколами** в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Перед проведением собрания должна быть **принята и утверждена повестка дня общего собрания**. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме **не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня собрания.**

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также **итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме** собственником, по инициативе которого было создано такое собрание (если оно было внеочередным, так как проведение ежегодного обязательного собрания не требует чьей-либо инициативы, оно проводится исходя из императивной нормы ЖК), **путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.**

Так как решения собрания оформляются **протоколами**, то протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, а также **решения** собственников по вопросам, поставленным на голосование, **хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.**

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является **обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме**, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.



Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является правомерным и обязательным для исполнения всеми собственниками при соблюдении следующих обязательных условий:

- 1) решение принято по вопросу, относящемуся к компетенции общего собрания;
- 2) при проведении собрания соблюдено требование о кворуме;
- 3) решение оформлено протоколом, который должен храниться согласно решению данного собрания;
- 4) решение принято по вопросу, включенному в повестку дня соответствующего собрания;
- 5) голосование по вопросам повестки дня проведено в соответствии с тем количеством голосов, которое необходимо для утверждения именно данного решения (при простом или квалифицированном большинстве голосов);
- 6) решение доведено до сведения собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ). Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются **этим собственником единолично и оформляются в письменной форме**. При этом все перечисленные ранее положения, касающиеся порядка, сроков подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются. Исключение составляют положения, касающиеся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. То есть **в указанный срок собственник, которому принадлежат все помещения в многоквартирном доме, обязан принять документ (без составления протокола), содержащий решение по тем вопросам, которые отнесены к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**.

В соответствии со **статьей 47 ЖК РФ** решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято:

1) в форме очного голосования — когда на собрании собственников помещений дома для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, **совместно присутствует необходимое число (есть кворум) собственников помещений дома;**

2) в форме заочного голосования — без проведения собрания. Заочное голосование проводится путем передачи решений собственников жилых помещений по вопросам, поставленным на голосование, в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, **в письменной форме;**

3) В форме очно-заочного голосования.

В сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования должны быть указаны следующие сведения:

- 1) повестка дня и вопросы, выставленные для голосования;
- 2) срок заочного голосования, дата окончания приема решений в форме заочного голосования;
- 3) место, где должны быть приняты и обобщены результаты голосования.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны (ст. 47 ЖК РФ):

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

К заочной форме голосования применимы положения о кворуме и необходимом количестве проголосовавших за тот или иной вопрос голосов (в зависимости от уровня вопросов — простое большинство голосов или две трети от проголосовавших лиц).

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ).

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, установленными федеральными законами, актами уполномоченных на то государственных органов или актами органов местного самоуправления либо на основании составленной в письменной форме доверенности на голосование.

Данная **доверенность** должна содержать сведения о представляемом **собственнике** помещения в соответствующем **многоквартирном** доме и его **представителе** (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями ст. 185 ГК РФ.

В соответствии со **статьей 48 ЖК РФ** голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **может осуществляться** посредством **оформленных в письменной форме решений** собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого **в форме заочного голосования**, **осуществляется только** посредством **оформленных в письменной форме решений** собственников по вопросам, поставленным на голосование.

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Список используемой литературы

- * Конституция Российской Федерации.
- * Жилищный кодекс Российской Федерации.
- * Гражданский кодекс Российской Федерации.
- * Семейный кодекс Российской Федерации.
- * Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Спасибо за внимание!!!

