

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения

Подготовила:

Беляева Ксения

4 курс; 2 группа Ю.Ф.

- Праву собственности и другим вещным правам посвящен раздел II Жилищного Кодекса РФ и глава 18 Гражданского Кодекса РФ.



Жилое помещение как объект права собственности

- Под жилыми помещениями жилищное законодательство понимает не только жилые дома и коттеджи, приспособленные для постоянного проживания, но и отдельные квартиры и иные жилые помещения, зарегистрированные в этом качестве в государственных органах, осуществляющих учет такого рода недвижимостей, в том числе служебные и ведомственные, а также «специализированные дома» и служащие аналогичным целям помещения - общежития, гостиницы приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых граждан, дома интернаты для инвалидов, ветеранов и др.



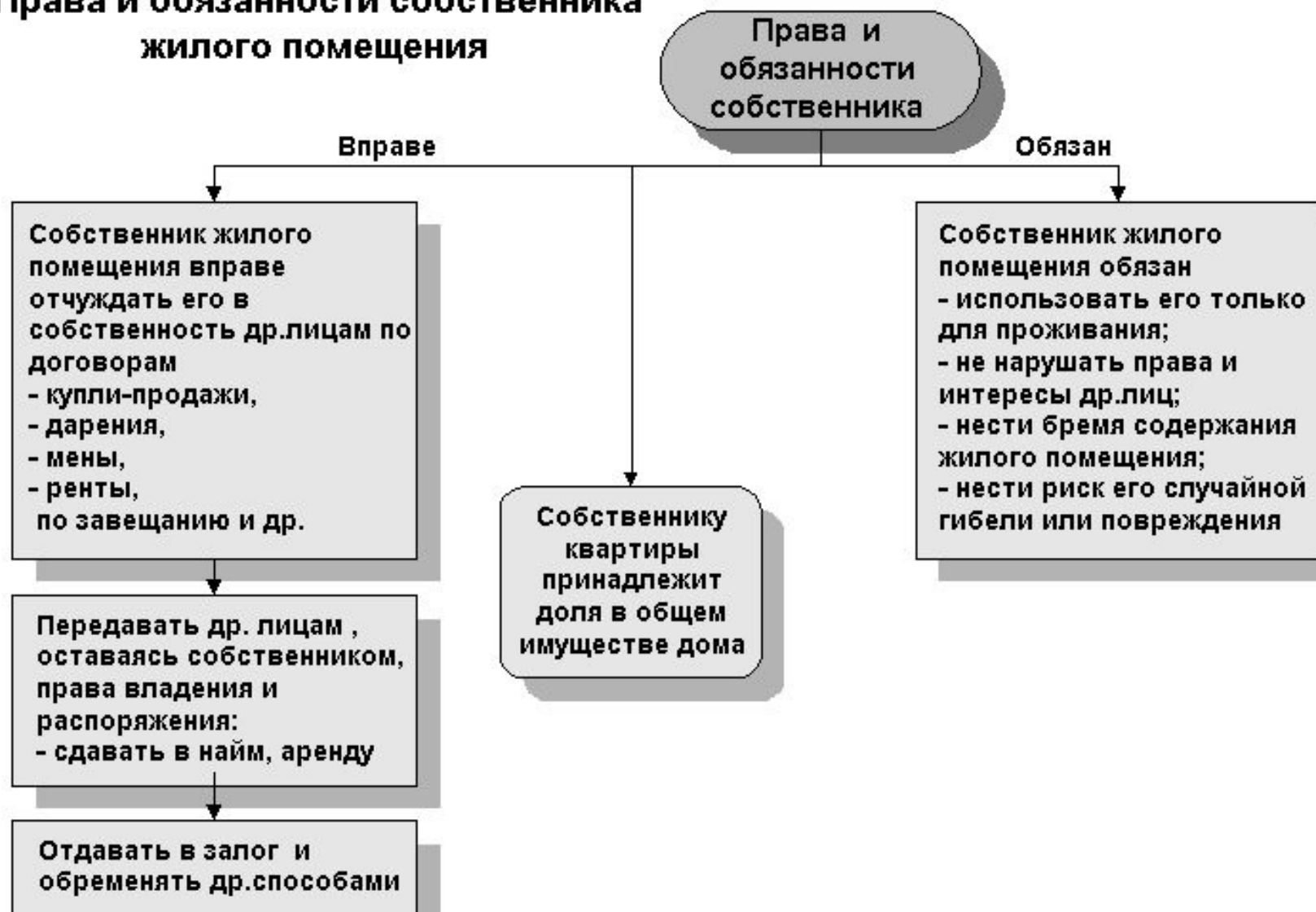
- Жилые помещения рассматриваются законом в качестве разновидностей недвижимого имущества. Поэтому в соответствии со ст.131 ГК право на них подлежит обязательной государственной регистрации, имеющей правоустанавливающее значение.
- Жилые помещения, как и земельные участки, также имеют строго целевое назначение. Такой подход закона обусловлен сохраняющимся недостатком жилья и его особой социальной значимостью. Жилые помещения предназначены исключительно для проживания граждан, а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих вещей.

Права и обязанности собственника жилого помещения

- В соответствии со ст. 30 ЖК РФ - собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.
- Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение или в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и ЖК РФ

- Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.
- Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Права и обязанности собственника жилого помещения



Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственниками жилья

- Согласно ст.31 ЖК РФ - 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.
- 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.
- 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.
- Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

- В соответствии со ст.36 ЖК РФ - собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:
 - 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
 - 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
 - 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
 - 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

- Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и, в установленных ЖК РФ и ГК РФ пределах, распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
- Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.
- По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

- Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме осуществляется в соответствии со статьями 37 и 38 ЖК РФ.



Содержание общего имущества в многоквартирном доме

- На основании ст. 39 ЖК РФ - собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

- Статья 44 ЖК РФ говорит о том, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.
- В п.2 названной статьи сведения относительно компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- А статьи 45-48 регламентируют порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.



Другие вещные права на жилые помещения

- Следует отметить, что в Российском жилищном законодательстве впервые вещным правам на жилые помещения посвящен самостоятельный раздел (раздел II ЖК РФ). Однако, не смотря на важность и значимость вещных прав, они так и не получили надлежащего правового оформления.
- К примеру, термин «вещные права» встречается лишь в названии раздела. В содержании его глав 5 и 6 категория «вещные права» ни разу не используется.
- Аналогичное положение встречается и в ГК РФ.

● Спасибо за внимание!