

Кафедра гражданского права и  
процесса

А.М. Хужин

Право собственности и иные  
вещные права на жилые  
помещения

# Вопросы

- *Право собственности на жилые помещения: понятие, содержание, субъекты и объекты. Товарищество собственников жилья.*
- *2. Основания возникновения и прекращения права собственности на жилые помещения.*
- *3. Государственная регистрация права собственности на жилые помещения.*

# 1. Право собственности на жилые помещения: понятие, содержание, субъекты и объекты. Товарищество собственников жилья

- В соответствии с положением ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежит право владения, пользования, распоряжения жилищем.

→ **Владение** означает реальное обладание жильем.

→ В результате **пользования** жильем собственник извлекает для себя пользу, выгоду, доходы.

→ Под **распоряжением** понимается право собственника определить юридическую судьбу жилья — продать, обменять, подарить и т. д.

Правомочия собственника, т. е. его права владения, пользования и распоряжения жильем, могут быть ограничены только федеральным законом

(п. 2 ст. 1 ГК РФ)

- Количество и стоимость жилья, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, в настоящее время не ограничены (ст. 213 ГК РФ).

# общее имущество в МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- одно здание или его часть, или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, бассейнами, водоемами, многолетними зелеными насаждениями и другими подобными объектами;
- несколько компактно расположенных зданий и сооружений — односемейных, садовых или дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

# **Товарищество собственников жилья**

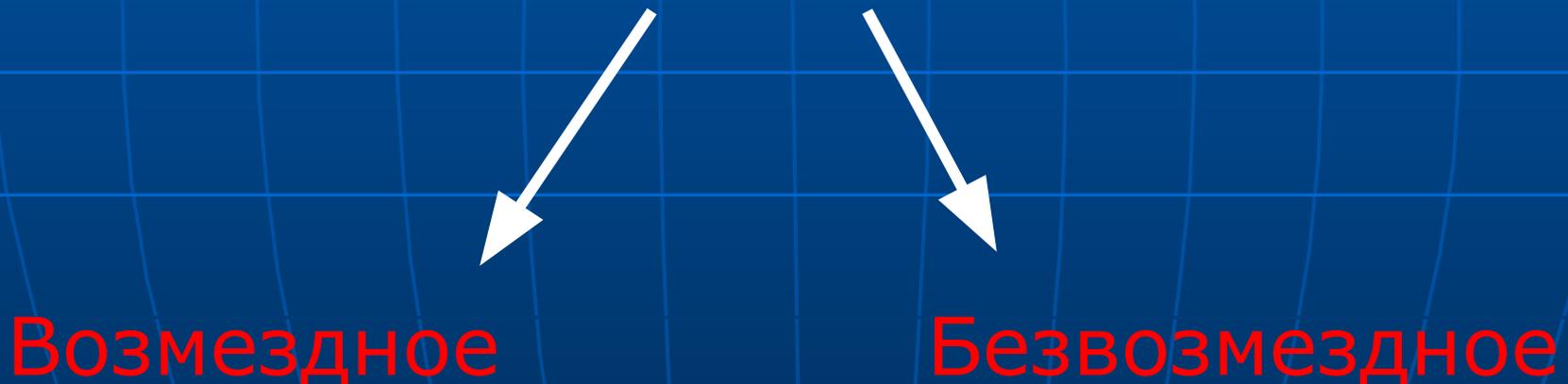
некоммерческая организация собственников жилых и нежилых помещений для совместного управления, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения комплексом недвижимого имущества, составляющего общее имущество в многоквартирном доме.

# Для регистрации товарищества в регистрирующий орган подаются следующие документы:

- заявление, подписанное председателем общего собрания домовладельцев;
- выписка из протокола общего собрания, содержащая решение об организации товарищества и утверждении его устава;
- устав товарищества, принятый общим собранием домовладельцев, с указанием схемы определения и распределения долей участия всех домовладельцев;
- копии правоустанавливающих документов всех домовладельцев собственников помещений в комплексе, удостоверенные уполномоченным на то лицом;
- описание общего имущества в комплексе;
- паспорт домовладения (технический паспорт);
- документ об оплате регистрационного сбора.

## 2. Основания возникновения и прекращения права собственности на жилые помещения

### Основания возникновения права собственности на жилые помещения



# *Возмездное приобретение права собственности на жилое помещение*

- *Договор купли-продажи жилых помещений*
- *Договор мены*
- *Выплата пая в ЖСК*
- *Рентный договор*
- *Другие законные основания*

# *Безвозмездное приобретение права собственности на жилое помещение*

- *Приватизация государственного, муниципального жилья*
- *Вступление в наследство*
- *Получение жилья в дар*
- *Другие законные основания*

# Прекращение права собственности на жилище

- **добровольно** в результате сделок: купли-продажи, мены, дарения и по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством
- **принудительно**
  1. Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника (ст. 237 ГК РФ).
  2. Реквизиция (ст. 242 ГК РФ).
  3. Конфискация (ст. 243 ГК РФ, ст. 52 и др. УК РФ).
  4. Выкуп доли в общей собственности (ст. 252 ГК РФ).
  5. Изъятие бесхозно содержимого жилого помещения (ст. 293 ГК РФ).
  6. Изъятие жилого помещения у лица, которому оно не может принадлежать (ст. 238 ГК РФ).
  7. Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка (ст. 239 ГК РФ).

### 3. Государственная регистрация права собственности на жилые помещения

- **Государственная регистрация** — это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимость.

# состав необходимых для регистрации документов входят:

- правоустанавливающие документы (акты государственных органов и органов местного самоуправления; договоры; акты о приватизации жилья; свидетельства о праве на наследство; судебные решения; акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные органами государственной власти; иные акты о передаче прав на недвижимость заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения)
- документы, содержащие описание объекта недвижимости (план земельного участка, удостоверенный органом, ответственным за проведение кадастровых работ, и (или) план другого объекта недвижимости, удостоверенный соответствующим органом учета подобных объектов).

# Компетенция Федеральной регистрационной службы

- проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;
- проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;
- государственная регистрация прав;
- выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав;
- выдача информации о зарегистрированных правах.

# Порядок государственной регистрации

1. Прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям настоящего Федерального закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об оплате регистрации.
2. Правовая экспертиза документов и проверка законности сделки.
3. Установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.
4. Внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.
5. Совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.