

Сделки в жилищной сфере,  
оценка жилья, кондоминиум,  
товарищество собственников  
жилья

Выполнила: Галкина  
М.Р.

Основаниям возникновения прав на недвижимое имущество относятся сделки с недвижимостью в жилищной сфере. Сделками с жильем признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение прав и обязанностей в отношении жилых помещений .

При этом сделки могут быть как односторонними, так и двух- или многосторонними (договоры). В большинстве ситуаций права собственности на жилье возникают на основании договоров, в письменной форме в виде единого документа с приложением акта приема-передачи. Нотариальное удостоверение сделок с жилыми помещениями необходимо в случаях, предусмотренных законом, а также соглашения сторон об этом. Переход права собственности к покупателю возникает в момент государственной регистрации.



Если при исполнении одной из сторон полностью или частично сделки, которая должна быть нотариально удостоверена, одна из сторон уклоняется от такого оформления, то суд вправе по требованию стороны, исполнившей сделку, признать ее действительной, если она не содержит ничего противозаконного.



Одним из распространенных видов сделок с жилой недвижимостью в современных условиях является приватизация жилых помещений. Она осуществляется в соответствии с Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Закон о приватизации предусматривает передачу гражданам в собственность при наличии волеизъявления всех граждан, занимающих жилое помещение в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору найма или аренды. Необходимым условием является наличие согласия граждан, которые на момент приватизации не проживают, но имеют законное право на проживание (включены в ордер).



При оценке квартиры учитываются множество различных критериев:

1. Местоположение
2. Площадь
3. Удаленность от основных объектов инфраструктуры района
4. Планировка
5. Состояние отделки
6. Тип дома
7. Этажность



При оценке недвижимости продавцы могут столкнуться со следующими ошибками: завышают стоимость квартиры, надеясь, что все равно смогут её продать, такая логика оправдывает себя очень и очень редко; не стоит ориентироваться на уже выставленные объявления, поскольку это приводит к потере объективности, кроме того, продавцы забывают о возможности проведения торга; некоторые прибавляют к стоимости жилой площади мебель или имеющуюся технику – все это большая ошибка, поскольку дополнительные объекты реализуются отдельно.



## Кондоминиум - общее владение.

Часто кондоминиумом называют любой многоквартирный дом. Это не совсем верно, так как это не тип постройки, а форма владения недвижимостью, при которой владельцу принадлежит единица жилья (чаще всего квартира в многоквартирном доме) и право пользования удобствами, которыми оснащен жилой комплекс. Сюда включается право доступа к таким общим территориям, как коридоры, лестницы, лифты, детские площадки, парковка, а также возможность пользоваться услугами фитнес-центра, бассейна, теннисным кортом, кортом для сквоша, банкетным залом, расположенным на территории жилого комплекса. За это взимается ежемесячная плата



Различные формы  
кондоминиумов являются  
объединениями жилья —  
собственников  
некоммерческими  
потребительскими  
организациями,  
объединяющими  
собственников объектов  
недвижимого имущества или  
членов, которые создаются с  
целью управления,  
эксплуатации, технического и  
санитарного содержания  
многоквартирного дома.



Жилищный кодекс предусматривает три способа управления многоквартирным домом:

1. непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме,
2. управление Товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или заключение договоров на управление им,
3. управление управляющей компанией.



Товарищество собственников жилья (ТСЖ) — юридическое лицо, некоммерческая организация, созданная на основе объединения собственников помещений многоквартирного дома или собственников соседних участков с жилыми строениями (домами) для совместного управления теми помещениями этого дома и землями, которые находятся в совместном владении и пользовании, а также для ведения хозяйственной деятельности в таком доме и на земле, находящейся в совместном владении, в форме эксплуатации общего имущества, строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества, а также сдачи в аренду, внаём части общего имущества в многоквартирном доме или общего земельного участка.

Товарищество  
собственников  
жилья  
представляет  
собой российский  
эквивалент  
кондоминиума.



На практике часто никто не хочет заниматься хозяйственными нуждами всего дома, выделять средства на ремонт подъездов, лифтов, люди чувствуют себя собственниками только своей квартиры. Среди собственников встречаются не желающие платить членские взносы на содержание дома, при этом существует мало способов воздействия на неплательщиков. Даже если их исключить из ТСЖ общим собранием, всё равно они остаются в доме. Выселение по суду — большая юридическая проблема, да и судебные издержки придётся оплачивать за счёт ТСЖ.



# Источники

1. За и против жизни в кондоминиуме

<http://www.jjc.ru/livestream/Pages/za-i-protiv-zhizni-v-kondominiume>

2. Оценка жилья

<http://77metro.ru/prodazha-kvartiry-za-nalichnyj-raschet.html>

3. Сделки с недвижимостью в жилищной сфере

[http://studbooks.net/1084798/pravo/sdelki\\_nedvizhimostyu\\_zhilischnoy\\_sfere](http://studbooks.net/1084798/pravo/sdelki_nedvizhimostyu_zhilischnoy_sfere)

4. Права и обязанности ТСЖ

<http://www.vnv.ru/articles/25/>

Спасибо за внимание!