

Раздел I. Законодательная основа системы управления недвижимостью.

1.1. Правоотношения в области недвижимости.

Правовое регулирование сферы недвижимости опирается на нормы, охватывающие различные отрасли права. Основные нормы и правила, регулирующие правоотношения в сфере недвижимости, содержатся в Конституции, гражданском и жилищном законодательстве, законодательстве о земле, о финансах и кредите, о градостроительстве и архитектуре.

Объектами отношений в сфере недвижимости являются права на земельные участки и иные объекты недвижимости, а также обязанности, возникающие в связи с этими правами. Субъектами отношений выступают уполномоченные органы государственной, представительной и исполнительной власти Российской Федерации, субъекта Федерации, уполномоченные органы местного самоуправления, иные юридические или физические лица.

Действующее законодательство может быть классифицировано по двум основным критериям - по уровням управления (федеральное, региональное и местное) и видам недвижимости (земля, жилые и нежилые помещения). На федеральном, региональном и муниципальном уровнях существует своя система законодательных и иных правовых актов по вопросам владения, пользования и распоряжения недвижимостью, в каждом из них отражены лишь некоторые аспекты управления отдельными объектами. До сих пор нет единого законодательного акта, в котором управление недвижимостью рассматривалось бы как целостная система по отношению к единому объекту, без разграничения управления землей, жилыми и нежилыми помещениями.

1.2. Федеральное законодательство

Отношения собственности в целом регулируются *Конституцией РФ*, где изложены основополагающие принципы, определяющие законное и цивилизованное управление недвижимостью в России. Конституцией РФ гарантируется «единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции и свобода экономической деятельности», при этом «признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности» (ст. 8).

В ст. 35 записано, что «право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно другими лицами». Владение, пользование и распоряжение землей и имуществом осуществляются их собственниками свободно.

Конституция РФ устанавливает, что граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю, что каждый имеет право на жилище (ст. 36, 40). Государство гарантиро-

вало неприкосновенность и защиты частной собственности на землю, а также защиту прав собственников земли при совершении ими сделок с землей.

Принятие *Гражданского кодекса (ГК) РФ* стало важным шагом в реформировании законодательной основы управления недвижимостью, в частности, было дано определение недвижимости как целостного объекта, что соответствует мировой практике.

Статья 130 ГК РФ определяет: «К недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, являются движимым имуществом.

Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» предусматривает, что отчуждение недвижимого имущества осуществляется одновременно с отчуждением земельного участка, на котором расположено это имущество, тому же лицу, которое приобретает имущество. При этом земельный участок отчуждается в границах, занимаемых объектом недвижимости. Границы определяются на основании плана земельного участка, составленного по фактическим данным, имеющимся на момент отчуждения в органе кадастрового учета, в том числе с учетом натурного описания границ.

Реально отдельные части объекта недвижимости — земельный участок и расположенные на нем здания — могут находиться в собственности различных юридических или физических лиц. Гражданский кодекс РФ содержит ряд разделов, регулирующих отношения в сфере управления недвижимостью как единым объектом, в том числе отношения купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, займа и других сделок, однако на практике сохраняются три вертикали управления — земельные участки, жилые и нежилые помещения, каждая из которых имеет свою специфику.

Охранять права собственников и гарантировать достоверную информацию о недвижимом имуществе должна система государственной регистрации прав на недвижимость. Государственной регистрации подлежат как вещные права на недвижимое имущество, так и сделки с недвижимостью. Актом, определяющим систему и порядок государственной регистрации, является *Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ*.

Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов недвижимости различных форм собственности определяет *Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ*. Фактически этот закон

вводит институт независимой оценки, дает определение оценочной деятельности, а также субъектов и объектов оценки.

Земля как объект недвижимости имеет особый правовой статус и служит объектом специфических общественно-экономических отношений, которые, прежде всего, регулируются *Земельным кодексом РФ*. Земельный кодекс ликвидировал исключительную государственную монополию на землю и установил различные формы собственности на землю, в том числе и частную.

Однако признания и защиты со стороны государства прав частных собственников земли еще недостаточно для формирования рынка недвижимости. Необходимы нормативные акты, учитывающие экономические и физические особенности, присущие недвижимому имуществу, и регулирующие его гражданский оборот. Высокая стоимость земли, тенденция постоянного ее увеличения и, как правило, социальная значимость земли предполагают соблюдение принципа публичности при совершении соответствующих сделок, обязательную организацию конкурсов или аукционов при продаже городских земель. Необходимо учитывать также, что количество сделок с землей постоянно возрастает.

Для установления и защиты прав на земельные участки, создания эффективной системы платежей за землю, осуществления государственного контроля и регулирования операций с землей введен *Государственный земельный кадастр*.

Жилые помещения (жилые дома, квартиры, комнаты в жилых домах и квартирах) также представляют собой особый объект недвижимости. Отношения в этой сфере регламентируются Конституцией РФ, жилищным законодательством, а также административным, земельным, гражданским, уголовным и другими отраслями законодательства.

С 1 марта 2005 года вступил в силу *Жилищный Кодекс РФ (№ 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г.)*, который теперь является основным законом в сфере регулирования жилищных отношений. В ЖК говорится о свободе в реализации гражданами имеющихся у них жилищных прав, например, прав собственности на жилые помещения, прав найма, прав члена товарищества собственников жилья, прав члена жилищно-строительного кооператива и т.д.

1.3. Региональное законодательство.

Для оперативного решения региональных проблем, связанных с управлением и распоряжением недвижимостью, субъекты Федерации на основе федерального законодательства принимают свои законы. Например, на федеральном уровне не определено понятие «управление недвижимостью», в то время как в регионах такое понятие используется.

В регионах самостоятельно формируется стратегия управления рынком недвижимости и его развития и создается необходимое законодательное, нормативно-правовое, информационное, организационное и финансовое обеспечение. Например, органы исполнительной власти Санкт-Петербурга и Самары выбрали в качестве основной формы земельных отношений передачу в собственность городских земельных участков. Другие субъекты Федерации принимают законопроекты, ограничивающие частную собственность на городскую землю. Некоторые регионы, рассматривающие городские земли как ограниченный, невоспроизводимый ресурс исключительно высокой ценности, считают аренду городских земель приоритетной формой земельных отношений. Именно такая форма землепользования получила преимущественное развитие в крупнейших городах и курортных зонах России.

Основные вопросы, которые решаются на региональном уровне и являются предметом законодательного регулирования субъектами Федерации, это:

- формы и порядок распоряжения недвижимостью;
- приватизация;
- аренда (организация конкурсов, аукционов и расчет арендной платы);
- регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- разработка концепций и программ социально-экономического развития территории;
- государственное регулирование рынка недвижимости;
- строительство, эксплуатация и ремонт объектов недвижимости;
- государственная поддержка инвестиционной деятельности; учетная политика; налогообложение;
- формирование бюджета;
- жилищные субсидии, займы и кредиты.

1.4. Законодательство о местном самоуправлении и местные нормативные акты.

Управление муниципальной недвижимостью входит в компетенцию органов местного самоуправления. *Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28 августа 1995 г. №154-ФЗ* устанавливает, что экономическую основу местного самоуправления составляет муниципальная собственность. В ее состав включены:

- средства местного бюджета,

- имущество органов местного самоуправления,
- муниципальные земли и другие природные ресурсы,
- муниципальные предприятия, организации, банки
- прочее движимое и недвижимое имущество.

Закон определяет порядок образования, владения и распоряжения муниципальной собственностью. Органы местного самоуправления осуществляют права собственника в отношении недвижимого имущества, входящего в состав муниципальной собственности, и вправе передавать его во временное или постоянное пользование, сдавать в аренду, отчуждать и совершать с ним иные сделки.

Органы местного самоуправления обладают широким кругом полномочий в области земельных отношений, строительства, зонирования и планировки, развития производственной и социальной инфраструктуры. Предметом ведения местного самоуправления является также контроль за землепользованием.

Положения закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» конкретизирует Градостроительный кодекс РФ, в котором разделяются полномочия субъектов Федерации и органов местного самоуправления по планировке и застройке, и вводится понятие «правовое зонирование».

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ планировка и застройка должны осуществляться на местном уровне на основе *местного нормативного правового акта — Правил землепользования и застройки*, регулирующих отношения по использованию земельных участков на территории города, поселения, иного муниципального образования. Эти правила должны содержать нормы, регламентирующие разработку градостроительной документации местного уровня. Это предполагает возможность выбора инвесторами наиболее эффективного вида использования недвижимости из установленного перечня.

Основные положения, регламентирующие процесс управления муниципальной недвижимостью, содержатся в *уставах муниципальных образований, постановлениях местной администрации, распоряжениях главы местного самоуправления* и других нормативно правовых актах. В основном это планы и программы социально-экономического развития муниципальных образований, положения о порядке предоставления нежилых помещений и земельных участков в аренду, их продажи, учета и инвентаризации, взимания имущественно-земельных платежей.

Местная администрация в системе управления муниципальной недвижимостью играет двойственную роль. С одной стороны она формирует рыночную среду путем издания норма-

тивных актов. С другой стороны она выступает в качестве одного из участников рынка недвижимости.

Объектом управления является недвижимость, расположенная на территории муниципального образования, находящаяся в муниципальной собственности, а именно:

- муниципальный жилищный фонд;
- недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, в том числе переданное в аренду, пользование, залог и по иным основаниям;
- недвижимость, закрепленная на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями или на праве оперативного управления за муниципальными казенными предприятиями;
- недвижимость, приобретенная этими предприятиями;
- недвижимость, приобретенная за счет средств местного бюджета, а также переданное в дар;
- казенное недвижимое имущество.

Субъектами управления являются администрация города в лице комитета по управлению муниципальным имуществом, а также юридические и физические лица.

Основные цели управления муниципальной недвижимостью:

- обеспечение сохранности, рационального использования и развития муниципальной недвижимости;
- обеспечение местных интересов в процессе разработки и реализации комплексных программ развития муниципального образования;
- решение социальных задач, связанных с использованием недвижимого имущества;
- улучшение состояния. Развитие объектов недвижимости путем портфельных или прямых инвестиций, повышение их рыночной стоимости;
- оптимизация издержек на содержание объектов;
- повышение доходности объектов недвижимости.

Органы местного самоуправления осуществляют права собственника от имени муниципального образования, т.е. они могут владеть, пользоваться и распоряжаться объектами недвижимости, находящимися в муниципальной собственности. Главная задача сводится к выбору наилучшей формы управления (использования объекта)..

Раздел II. Государственный кадастр недвижимости

2.1. Понятие государственного кадастрового учета.

История развития земельного кадастра в России, как и в любой стране, определяется, прежде всего, уровнем экономического развития и характером отношений собственности. А начинается эта история с образованием государства и развитием налогообложения. Ведь чтобы собирать дань с подданных и покоренных народов, необходимо знать, сколько у них земель и что она может дать.

Первые описания земель в России появились в IX в. Они касались главным образом монастырских и церковных земель. А самые древние из дошедших до нас сведений о взимании сборов и податей русскими князьями относятся ко времени Олега (X в.) и Ольги. Старейшими дошедшими до нас документами являются описания земель периода татарского ига. Первая татарская перепись киевских земель проведена в XIII веке. Наряду с татарскими переписями в период монгольских завоеваний описания земель вели русские князья. Чтобы определить размеры дохода и взимания татарской дани, во владениях каждого князя составлялись специальные писцовые книги.

Наиболее яркое и полное описание земельных владений в России к периоду ликвидации феодальной раздробленности и возникновения централизованного государства. При царе Иване IV (Грозном) были описаны почти все земли России, а некоторые из них - даже по несколько раз.

Для описания земель в XVI в. было создано специальное учреждение – Поместный приказ, которое стало общегосударственным руководящим центром, объединяющим все межевые, кадастровые и крепостные работы. Писцовые книги имели юридический и правовой характер. При их заполнении проверяли права землевладельца на описываемые земли. Кроме писцовых книг, в которые заносились все земли, составлялись окладные, приправочные полевые, строенные, засечные, отказные, дозорные и вотчинные книги. Собираемая информация использовалась для управления территориями и проведения земельной и налоговой политики Российского государства.

Следующий этап развития кадастра был обусловлен политикой Петра I, он уничтожил поместную систему, сравнял прежние поместья с вотчинами и ввел подушную подать. В результате качественный учет земель и их оценка утратили свое значение. Вместе с тем значительно повысилась точность полевых измерений, впервые основанная на геометрии и применении геодезических инструментов.

В XVIII веке в России при Генеральном межевании начинает применяться так называемый геометрический метод межевания, при котором довольно точно определялись

как общая площадь владений, так и площадь всех угодий. Начато генеральное межевание с обнародования Манифеста о генеральном размежевании земель всей Империи от 19 сентября 1765 г. К Манифесту прилагались Генеральные правила, данные межевой комиссии для сочинения по оным межевой инструкции и Инструкция землемерам, к генеральному всей Империи земель размежеванию.

Для подготовки высококвалифицированных кадров в 1779 году в Москве была основана землемерная школа при межевой Канцелярии, с 1819 года она становится Константиновским землемерным училищем, а с 1835 года – Межевым институтом, на основе которого позднее были образованы Московский институт геодезии, аэрофотосъемки и картографии и Московский институт инженеров землеустройства, преобразованные в настоящее время в государственные университеты.

Отмена крепостного права послужила толчком для проведения первых земельно-оценочных работ в России. В 1861 г. с провозглашением Манифеста об отмене крепостного права, утвержденного Александром II и переходом платежей с «крестьянских душ» на землю возникла необходимость в земельно-оценочных работах и определении доходности земель. Тогда как до этого земельный кадастр подразумевал только ведение кадастрового учета земель и межевание. Так возник земский земельный кадастр, работы по которому проводились до 1917 года.

После Октябрьской революции 1917 г. в России была осуществлена массовая коллективизация земель. Декретом «О земле» 1917 года провозглашалась абсолютная государственная собственность на землю. Земельный кодекс РСФСР определил порядок коллективизации земель.

В 1935-1938 гг. колхозам были выданы государственные акты на вечное пользование землей. Кадастровым документом, где отражались сведения о землях колхозов, стала Земельная шнуровая книга, а в административных районах – Государственная земельная книга регистрации земель.

Официально понятие «земельный кадастр» появилось в 1969 году. «Основы земельного законодательства СССР и союзных республик» (1969 г.) содержали специальный раздел, определяющий цели, назначение и составные части государственного земельного кадастра. Министерство сельского хозяйства СССР 19 июля 1972 года утвердило «Указания по государственной регистрации землепользований и государственному учету земель», Земельную шнуровую книгу, а также новую форму документации - Государственную шнуровую книгу. В 1976 году этим же ведомством была утверждена Общесо-

юзная методика оценки земель. Постановлением Совета Министров СССР от 10 июня 1977 г. было принято Положение о ведении государственного земельного кадастра.

В 1989-1990 гг. Верховным Советом СССР были приняты законы об аренде, о собственности и земле. Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 года узаконил частную собственность на землю и определил механизм передачи в собственность земельных участков.

В 1991-2001 годы система земельного кадастра начинает автоматизироваться. Разрабатывается специальная федеральная целевая программа «Создание автоматизированная системы ведения государственного земельного кадастра (1996-2002 годы)». Быстрыми темпами развивается государственная кадастровая оценка земель. Принимается федеральный закон «О государственном земельном кадастре» и Земельный Кодекс Российской Федерации, определившие составные части государственного земельного кадастра и порядок его ведения.

Решение о необходимости создания единого кадастра недвижимости было принято в 1998 году. Именно тогда вступил в действие Закон о государственной регистрации прав на недвижимость. До принятия закона о кадастре земля и расположенные на ней объекты учитывались разрозненно. Земельные участки описаны в земельном кадастре, а здания, сооружения – в реестрах БТИ.

С 1 марта 2008 года вступил в силу закон «О государственном кадастре недвижимости». Теперь, для унификации учета, при регистрации прав собираются воедино земельный участок и здания или сооружения, которые на нем находятся. Введением единого кадастра предполагается объединить две учетные системы, действующие в данный момент: техническая инвентаризация (БТИ) и кадастр.

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом недвижимом имуществе.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существования такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности.

2.2. Принципы ведения государственного кадастрового учета

Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17 декабря 1997 года № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации».

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер). Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

Геодезическая и картографическая основы государственного кадастра недвижимости.

1. Геодезической основой государственного кадастра недвижимости являются государственная геодезическая сеть и создаваемые в установленном Правительством Российской Федерации порядке геодезические сети специального назначения (опорные межевые сети).
2. Картографической основой государственного кадастра недвижимости являются карты, планы, создаваемые в определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений формах и масштабах.

2.3. Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

1. вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);
2. кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
3. описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;
4. описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
5. кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах этого этажа, либо в преде-

лах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещения;

6. площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.

До 1 января 2010 года был установлен переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Государственный кадастровый учет или государственный технический учет недвижимости, осуществляемый в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Федерального закона или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» особенностей, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с данным Законом.

Раздел III. Управление земельными ресурсами.

3.1. Объекты и субъекты земельных отношений. Принципы земельного законодательства

Вопросы управления земельными ресурсами находят свое отражение, прежде всего, в ГК РФ и ЗК РФ, причем приоритет в решении тех или иных вопросов связанных с землей отдается ЗК РФ.

В соответствии со ст. 6 ЗК РФ объектом земельных отношений выступает земельный участок в определенных границах фиксированной площади и местоположения, земельные паи и права на них.

Земельный участок – это часть поверхности земли, имеющая фиксированную замкнутую границу, площадь, местоположение, правовой режим, качественную оценку, стоимость. Все эти показатели отражаются в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Земельные участки ограничиваются друг от друга на местности в натуре и отображаются на картах и планах. Границы земельного участка отображаются на планово-картографических материалах, являющихся неотъемлемой частью документов, удостоверяющих право на землю.

Земельная доля (пай) – это доля в праве на земельный участок при совместно-долевой форме собственности. Порядок установления долей в праве общей долевой собственности, а также порядок владения, пользования и распоряжения устанавливается законодательством. Земельный пай может устанавливаться в натуре и в стоимостном выражении.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым считается участок, который без изменения своего целевого назначения и разрешенного пользования может быть разделен на части, каждая из которых после раздела может образовать самостоятельный земельный участок, подлежащий государственной регистрации. Неделимым признается участок, который по своему целевому и хозяйственному назначению и разрешенному пользованию не может быть разделен на самостоятельные земельные участки.

Земля на территории муниципального образования может находиться в государственной, муниципальной или частной собственности. К государственным землям отнесены федеральные земли и земли субъектов Федерации. Муниципальные земли – это земельные участки, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям.

Разграничение прав собственности на землю, на собственность РФ, субъектов РФ и муниципальных образований осуществляется в соответствии с ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю», НО ст.19 п.4 ЗК РФ в Москве и Санкт-Петербурге

земельные участки в муниципальную собственность при разграничении государственной собственности на землю не передаются. Право муниципальной собственности в этих субъектах РФ возникает при передаче земельных участков из собственности городов Москвы и Санкт-Петербурга в муниципальную по законам этих субъектов РФ.

Земельный участок, который относится к государственной или муниципальной собственности является земельным участком общего пользования. Земельный участок, находящийся в пользовании одного лица или ограниченного круга лиц, признается обособленным земельным участком.

Земли не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью, т.е. ЗК РФ вслед за ГК РФ закрепляет презумпцию права государственности собственности на землю, по остаточному принципу. Презумпция – признание факта юридически достоверным, пока не будет доказано обратное. Это означает, что земля в пределах территории РФ не может юридически оказаться бесхозной (даже если находится в запустении или вообще заброшена).

Принципы земельного законодательства.

1. Учет значения земли как основы жизнедеятельности человека;
2. Приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества (осуществление владения, пользования, распоряжения землей собственниками свободно);
3. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов;
4. Платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату;
5. Разграничение государственной собственности на землю на собственность РФ, субъектов РФ и собственность муниципальных образований (порядок разграничивается установленным федеральным законом).

Полномочия государства и субъектов РФ обширны. :

1. Установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений,
2. Установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, а также ограничений оборото-способности земельных участков,
3. Установление порядка изъятия и выкупа земельных участков, и др.

Субъекты земельных отношений.

Собственники – владельцы, пользователи и распорядители земельного участка.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного срочного пользования.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Арендаторы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договорам аренды и субаренды.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность, за исключением земельных участков, которые в соответствии с ЗК РФ и законами РФ не могут находиться в частной собственности.

Иностранные граждане и иностранные юридические лица не могут иметь в собственности земельные участки в приграничных территориях (перечень устанавливается Президентом РФ).

3.2. Правовое зонирование земель.

Зонирование земель – это разделение земель на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования. Понятие "*правовое зонирование*" введено Градостроительным кодексом РФ (ст. 30 ГРК РФ). В соответствии с ним планировка и застройка должна осуществляться на основе местного нормативного правового акта – Правил землепользования и застройки.

Земли по целевому назначению и правовому режиму подразделяются на следующие категории (ст. 7 ЗК РФ):

- земли сельскохозяйственного назначения – предоставляются крестьянским хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства;
- земли поселений – находятся в ведении городских, поселковых и сельских органов власти в пределах черты поселений;
- земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики, обороны и иного назначения – предоставляются предприятиям для осуществления своих задач;
- земли особо охраняемых территорий (природно-заповедного фонда, оздоровительного, историко-культурного назначения и т.д.);
- земли лесного фонда – используются для ведения лесного хозяйства;

- земли водного фонда – земли водных объектов и сооружений;
- земли запаса – это все земли, не предоставленные в собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование или аренду.

Муниципальные земли используются в соответствии с установленным для них правовым режимом.

Правовой режим земельного участка определяет совокупность правил использования и включения в гражданский оборот, охраны, учета и мониторинга, которые устанавливаются лесным, водным и иным законодательством. Он включает целевое назначение и разрешенное использование. *Целевое назначение земель* – это разрешенное законом использование земли для удовлетворения потребностей граждан и юридических лиц. Оно определяется порядком, условиями и использованием земель для конкретных целей на основании градостроительной и землеустроительной документации. Целевое назначение земель указывается в документах государственного земельного кадастра и документах, удостоверяющих право на землю:

- государственный акт и свидетельство на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного пользования землей;
- свидетельство на право собственности на землю;
- договор аренды на земельный участок (земельную долю);
- договор временного пользования землей.

Разрешенное использование земель – это использование земель с учетом целевого назначения, установленных ограничений (обременений) и сервитутов. Разрешенное использование земель определяется на основе зонирования земель, градостроительной и землеустроительной документации. Оно может содержать ряд требований вне зависимости от прав на данный земельный участок:

- запрещение использования земель способами, которые ведут к деградации земель и снижению плодородия почв;
- ограничение по плотности, высоте, глубине застройки в соответствии с градостроительной документацией и строительными нормами и правилами;
- сохранение зеленых насаждений;
- установление предельно допустимых норм нагрузки на окружающую природную среду.

Разрешенное использование земель определяется органами местного самоуправления и указывается в правоустанавливающих документах, а также в документах государ-

ственного учета и регистрации. Самовольное изменение разрешенного использования земель не допускается. Минимальный размер земельного участка, передаваемого гражданам для разрешенного использования, устанавливается соответствующими органами государственной власти и органами местного самоуправления.

Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую производится в связи с изменением их целевого назначения. Категории земель указываются в решениях органов государственной власти субъекта Федерации и органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков, в свидетельствах, договорах и иных документах, удостоверяющих право на землю. Нарушение установленного порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием для признания недействительными актов органов государственной власти и местного самоуправления, сделок с земельными участками, совершенных на их основании, а также для отказа в государственной регистрации прав на землю.

Особый режим закреплен за землями поселений. Земли городов и других населенных пунктов отделяются от земель других категорий чертой (границей). К землям населенных пунктов относятся земельные участки в пределах черты, переданные в ведение поселений в целях их развития. Городская черта – это внешняя граница земель поселения, которая отделяет их от иных категорий земель и земель закрытых административно-территориальных образований. Установление городской черты производится на основе утвержденной градостроительной документации по совместному представлению органов архитектуры и градостроительства и комитетов по земельным ресурсам и землеустройству. Порядок установления и изменения черты поселений определяется законодательным органом государственной власти субъекта Федерации.

Земли поселений образуют сложный состав, в который входят различные участки.

Значительная часть территории населенного пункта занята жилыми домами, объектами культурного назначения.

Земельные участки, предоставленные для гаражного строительства, используются для возведения сооружений, необходимых для хранения и обслуживания транспорта.

Земля, предоставленная для предпринимательской деятельности, предназначена для возведения сооружений, необходимых для выполнения данного вида деятельности.

При строительстве многоквартирных домов, многоярусных гаражей земельные участки предоставляются органами местного самоуправления девелоперам в аренду.

На землях общего пользования разрешается возведение капитальных зданий, строений и сооружений с разрешения органов местного самоуправления в соответствии с це-

левым назначением этих земель, а также временных строений облегченного типа (палатки, киоски и др.).

При изменении функционального назначения капитальных зданий и временных строений на основании решения органа местного самоуправления изменяется целевое назначение земельного участка.

3.3. Управление земельными участками.

Здание и конкретный земельный участок формируют комплекс, который следует рассматривать как единую недвижимую вещь. Однако особенности современного законодательства таковы, что различные части объекта недвижимости могут находиться в собственности различных юридических и физических лиц, и соответственно допускают их раздельный оборот. Если жилые и нежилые помещения широко покупаются и продаются, то земельные участки в большинстве своем сдаются в аренду.

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности. Земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, распоряжаются органы местного самоуправления.

Процесс управления земельными ресурсами включает

- планирование использования земельных ресурсов;
- организацию землеустройства;
- учет путем ведения государственного земельного кадастра;
- мониторинг земель;
- контроль соблюдения земельного законодательства и использования земель;
- зонирование земель;
- оценку земель;
- выбор формы распоряжения земельными участками;
- изъятие земель для государственных и муниципальных нужд.

Планирование использования земельных ресурсов включает разработку и практическое осуществление мероприятий, определяющих способы и средства рационального использования земель. Планирование осуществляется в директивной форме. Ведущая роль принадлежит федеральным целевым программам. Использование земель осуществляется на основе территориального планирования и зонирования.

Организация землеустройства представляет собой систему мероприятий, направленных на рациональное использование земли и обеспечение выполнения решений орга-

нов государственной власти и местного самоуправления в области регулирования земельных отношений.

Задачи землеустройства:

- организация рационального и эффективного использования земель;
- повышение культуры земледелия;
- улучшение природных ландшафтов;
- создание благоприятной экологической среды и условий охраны земель.

Землеустроительные работы осуществляются государственными и муниципальными землеустроительными проектными организациями, а также другими организациями и гражданами (кадастровыми инженерами), получившими лицензии на проведение этих работ. Финансирование землеустроительных работ осуществляется за счет средств федерального, регионального и местных бюджетов, а также за счет средств владельцев земельных участков.

Государственный земельный кадастр представляет собой систему необходимых и достоверных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель, местоположении и размерах участков, а также юридически значимые сведения и документы о владельцах земельных участков, об их правовом режиме, о количественных, качественных и оценочных (экономических) характеристиках.

Государственный земельный кадастр ведется по единой для РФ системе в соответствии с федеральной, региональной и местной программами с учетом единой информации о недвижимом имуществе. Эта информация основана на материалах информационных баз данных и архивов органов:

- технической инвентаризации;
- жилищных органов;
- градостроительства;
- по земельным ресурсам и землеустройству;
- по управлению государственным и муниципальным имуществом.

Мониторинг земель представляет собой постоянно действующую систему наблюдений (съемки, обследования, изыскания) за состоянием земель. Мониторинг проводится с целью выявления негативных тенденций для оценки, прогноза и устранения неблагоприятных процессов формирования почвенного покрова, информационного обеспечения ведения государственного земельного кадастра. По результатам мониторинга осуществляется экологический контроль состояния почв в зонах повышенной антропогенной нагруз-

ки. До собственников земли и ее арендаторов доводятся сведения об экологических нормативных режимах оптимального использования земельных участков. Объектами мониторинга являются все земли муниципального образования независимо от форм собственности, целевого назначения и характера использования земель

Для проведения оценки земельных участков создаются оценочные комиссии, в состав которых входят государственные и независимые эксперты, имеющие соответствующие разрешения. Оценочная комиссия готовит заключение о кадастровой цене участка и права на него. Эти сведения предоставляются по запросу собственникам участков, владельцам, пользователям, правоохранительным органам. Цены конкретных земельных участков определяются на основе рыночных цен. Для установления цены используется сравнительная оценка по аналогии с известными земельными участками или оценка по доходности земельных участков.

3.4. Общие вопросы предоставления прав на землю

Общие вопросы предоставления прав на землю регулируются на местном уровне в соответствии с федеральным и региональным законодательством. Граждане и физические лица могут иметь земельные участки и земельные паи на праве собственности, бессрочного (постоянного) пользования, пожизненного наследуемого владения, ренты, пожизненного содержания, аренды. Юридические лица могут также иметь земельные участки в собственности, на праве срочного (временного) пользования и аренды на определенный срок.

В собственность земельные участки могут предоставляться за плату и бесплатно. Как правило, бесплатно предоставляются участки:

- для индивидуального жилищного строительства лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и имеющим право на бесплатное получение земельных участков;
- для садоводства – из малопродуктивных и нарушенных земель, а также лицам, имеющим право на получение земельных участков в собственность.

Право на бесплатное получение земли граждане могут реализовать только один раз. Повторное бесплатное предоставление земельных участков не допускается.

В пожизненное наследуемое владение предоставляются земли для сельскохозяйственного производства, садоводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства. Это право сохраняется в полном объеме за гражданами, получившими земельные участки до 1 января 1991 г, в том числе сверх установленных размеров. Владелец участка на праве пожизненного наследуемого владения может передавать его в безвоз-

мездное срочное пользование. На участок не может быть обращено взыскание по долгам его владельца. По заявлению владельца участок может быть передан ему в собственность.

Право постоянного (бессрочного) пользования земель предполагает владение и пользование участком, находящимся в муниципальной собственности, без установленного срока. Земельные участки предоставляются на праве бессрочного (постоянного) пользования государственным и муниципальным предприятиям. Точно также передаются земельные участки общего пользования в границах отвода жилищно-строительным и гаражно-строительным кооперативам, садоводческим товариществам. Придомовые земельные участки жилых многоквартирных домов, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются в бессрочное пользование и аренду организациям, которые занимаются эксплуатацией и управлением жилыми домами.

Право срочного пользования земельным участком это предоставление его во временное пользование на срок до 3 лет за плату или безвозмездно. На участке разрешается возведение строений и сооружений облегченного типа (палатки, киоски и т.п.). Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы могут передавать земельные участки или их части во временное пользование без изменения целевого назначения. Собственник, передавший земельный участок во временное пользование, уплачивает земельный налог в течение срока действия договора в установленном порядке.

Право аренды включает срочное пользование земельным участком на условиях договора аренды. В аренду участки могут быть сданы органами местного самоуправления, собственниками земли гражданам и юридическим лицам (в том числе и иностранным) по договору аренды без изменения его целевого назначения. Предоставление в аренду земельных участков или долей может происходить путем продажи права аренды по конкурсу или на аукционе. Срок аренды устанавливается местными органами власти. Аренда может быть краткосрочной – до 5 лет и долгосрочной – до 50 лет. Размер, условия и сроки внесения арендной платы оговариваются в договоре.

Право общей собственности на земельный участок возникает при вступлении двух и более лиц в права собственности на земельный участок, который не может быть разделен без изменения его целевого назначения или не подлежит разделу в силу закона, или при добровольном объединении собственников (например, собственники многоквартирных домов объединенные в ТСЖ) . Владение, пользование и распоряжение участком осуществляется с согласия всех собственников.

Права собственников, арендаторов, землепользователей и землевладельцев могут быть ограничены органами местного самоуправления путем принятия решений:

- 1) о зонировании территории муниципального образования, когда допускаются ограничения на использование земель в пределах определенных зон;
- 2) об установлении публичных земельных сервитутов, а также в других предусмотренных федеральными законами случаях.

Сервитуты — это право ограниченного пользования чужим земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прогона скота, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, других нужд собственника земельного участка, которые не могут быть выполнены без установления сервитута, а также для обеспечения установленного режима использования земель.

Собственник земельного участка вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в случае необходимости — и от собственников других земельных участков предоставления ему права ограниченного пользования их земельными участками (сервитута). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав пользования и распоряжения этим участком. Сервитут устанавливается в отношении одного лица или группы лиц (*частный сервитут*), а также в отношении общества в целом (*публичный сервитут*). Частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником участка, на который устанавливается сервитут. Публичный сервитут на земельный участок устанавливается нормативным актом органа местного самоуправления с обязательным отображением его на плано-картографическом материале.

Соглашение об установлении сервитута подлежит государственной регистрации. Сведения о сервитуте вносятся в документы, удостоверяющие право на землю лица, в отношении участка которого установлен сервитут, и государственного земельного кадастра.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за ограничения в пользовании участком. Если право на земельный участок, обремененный сервитутом, перешло к другому лицу, то у него сервитут сохраняется. По требованию собственника земельного участка сервитут может быть прекращен, если изменились основания, по которым он был установлен. Переход прав на земельный участок, обремененный сервитутом, подлежит регистрации в установленном действующим законодательством порядке. Если при установлении сервитута ограничения по использованию земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, установ-

ленные органами государственной власти или органами местного самоуправления, не приносят собственникам доход, собственники вправе:

- продать органу местного самоуправления по договорной цене незастроенный земельный участок, земельный участок с расположенными на нем объектами либо обменять земельный участок на равноценный;
- получить компенсацию за вред, причиненный установлением существенных ограничений, возникших после передачи земельного участка. Размер компенсации за причиненный вред и сроки выплаты определяются соглашением сторон, при отсутствии соглашения — в судебном порядке.

Земельные участки муниципального образования могут быть ограничены (обременены) также следующими обстоятельствами:

- условием начать и завершить застройку или освоение земельных участков в течение установленного срока по утвержденному проекту;
- условием осуществить строительство, ремонт или содержание инженерных коммуникаций;
- запретом на отдельные виды деятельности или формы поведения;
- запретом на изменение целевого использования земельных участков;
- условием соблюдать природоохранные требования или выполнять определенные работы, в том числе охранять животный мир, сохранять почвенный покров, редкие растения, памятники истории и культуры, археологические объекты, имеющиеся на земельных участках;
- условием предоставления права охоты, ловли рыбы, сбора дикорастущих растений на своих земельных участках в установленное время и в установленном порядке;
- условием сохранения естественной среды обитания и путей миграции диких животных;
- условием предоставления права свободного прохода, проезда, доступа ремонтных служб.

Ограничения (обременения) земельных участков устанавливаются непосредственно законодательством, градостроительными документами, инструкциями эксплуатирующих служб, правовыми актами органов государственной власти субъекта Федерации и органов местного самоуправления, договорами или решениями суда. Ограничения (обременения)

нения) земельного участка включаются в его правовой режим, подлежат государственной регистрации и сохраняются при переходе права на земельный участок.

Права на земельные участки в муниципальном образовании, а также обязанности по их исполнению возникают (прекращаются) на основании:

1. правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления о предоставлении (изъятии) земельных участков;
2. договоров и иных документов на земельные участки, удостоверяющих переход права на земельные участки;
3. решений суда, установивших права на земельные участки;
4. иных действий граждан, юридических лиц, а также событий, с которыми закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение или прекращение прав на земельные участки и обязанностей по их исполнению.

Права собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки удостоверяются соответствующими свидетельствами (например, «Свидетельство на право собственности на землю»). Право срочного пользования и аренды земельных участков удостоверяется соответствующими договорами. Форма свидетельств и договоров о закреплении прав на земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности, устанавливается федеральными нормативными правовыми актами. (Договор купли-продажи земельного участка; Договор мены земельными участками; Договор дарения земельного участка.) Неотъемлемой частью документов, удостоверяющих право на землю, в обязательном порядке являются планы земельных участков, выполненные в соответствии с техническими требованиями Роскомзема.

При первичном предоставлении земельных участков в собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование свидетельства выдаются соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города, района на основании постановлений органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков из муниципальных земель. В случаях перехода права собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования на землю свидетельства выдаются указанным комитетом на основании договора купли-продажи или иных документов, подтверждающих переход права на землю. При предоставлении земельных участков в срочное пользование или аренду из земель муниципальной собственности договора, удостоверяющие это право, заключаются между соответствующими органами местного самоуправления и арендаторами на основании постановлений этих органов о предоставлении участков в аренду.

В соответствии с принятым постановлением о предоставлении земельных участков и утвержденными в установленном порядке нормами или проектной документацией определяются порядок и сроки установления границ на местности. Установление или уточнение границ земельного участка на местности (в натуре) осуществляется:

- при передаче земельного участка в собственность или предоставлении его в бессрочное (постоянное) пользование, временное пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду;
- при выделении земельного участка в счет земельной доли;
- при переоформлении (перерегистрации) прав на ранее предоставленные земельные участки в случае отсутствия плана (чертежа) либо при установлении в порядке инвентаризации несоответствия размера фактически используемого земельного участка указанному в документах, удостоверяющих право на землю, и иных случаях.

Установление границ земельного участка производится на местности в присутствии его собственника, владельца, пользователя, арендатора и землепользователей смежных участков. Планы и описания земельных участков, вынос их границ в натуру выполняются организациями или гражданами, имеющими право на проведение таких работ, удостоверенное лицензией. План выноса в натуру является неотъемлемой частью документов, удостоверяющих право на земельные участки. Подготовка планов и описание земельных участков, установление межевых знаков осуществляются, как правило, за счет средств получателя земельных участков.

Для земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, границы устанавливаются в натуре лишь при наличии такой необходимости.

Право собственности, владения, пользования, аренды земельных участков, передаваемых из государственных и муниципальных земель, возникает после установления границ на местности, составления планов и описаний земельных участков и государственной регистрации Документов, удостоверяющих право на землю

Раздел IV. Государственное регулирование управления недвижимостью.

4.1. Регулирование градостроительной деятельности

Основным документом, регламентирующим градостроительную деятельность в РФ, является Градостроительный кодекс РФ. В этом документе детально отрегулированы отношения в области создания системы расселения, градостроительного планирования, застройки, благоустройства поселений, развития их инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. ГрК РФ определил отношения в области рационального природопользования, сохранения объектов историко-культурного наследия и охраны окружающей среды. Кроме того, в ГрК РФ четко прописаны компетенция органов государственной власти, права и обязанности граждан и юридических лиц в области градостроительной деятельности, роль градостроительной документации и градостроительных регламентов в регулировании использования территории РФ, а также ответственность за нарушение законодательства.

ГрК РФ уточнил основные понятия в сфере градостроительства и установил приоритет защиты интересов граждан, общественных организаций и государства. В случае, если градостроительная деятельность противоречит государственным интересам, такая деятельность может быть прервана. Градостроительная деятельность граждан и юридических лиц может быть ограничена в случае, если она препятствует реализации прав и законных интересов собственников, арендаторов, землевладельцев и землепользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости.

При осуществлении градостроительной деятельности использование земельных участков проводится с соблюдением разрешенного использования объектов недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами, предусмотренными правилами застройки, а также с соблюдением красных линий, которые установлены проектами планировки.

Впервые в законодательстве России предусмотрено создание условий для беспрепятственного доступа инвалидов к объектам инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

Гражданам и юридическим лицам предоставлены широкие права на достоверную информацию о новом строительстве, реконструкции объектов жилищно-гражданского назначения, благоустройстве территорий, прокладке инженерных и транспортных коммуникаций. В случае не предоставления такой информации органами государственной власти граждане имеют право обращаться в суд.

Информирование граждан о градостроительных планах использования территории является обязательной составляющей процессов девелопмента. Порядок участия граждан в обсуждении градостроительных планов, проектов, решений, связанных с использованием городских территорий, определяется главой местной администрации. Органы власти совместно с заказчиками и разработчиками градостроительной документации:

- организуют публикацию основных положений принимаемых решений;
- организуют и проводят обсуждение с гражданами материалов документации (публичные слушания);
- обеспечивают проведение анализа и учета предложений граждан.

При размещении, выполнении предпроектной и проектной подготовки, проведении строительных работ по объектам, оказывающим прямое или косвенное влияние на состояние окружающей среды, должны выполняться требования экологической безопасности. Градостроительная документация до ее утверждения подлежит государственной экспертизе.

Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса *застройщик* – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

4.2. Предоставление земельного участка под строительство

Право построить здание на земельном участке и возникновение права на построенное здание обусловлены наличием права на земельный участок. Именно собственнику земельного участка положениями ст. 263 ГК предоставлено право осуществить его застройку или разрешить осуществлять строительство другим лицам. Кроме собственника земельного участка таким правом обладают лица, имеющие другие права на использование земельного участка – право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды. Так, в соответствии со ст. 40, 41 ЗК собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков вправе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Право застройщика – лица, которое осуществляет застройку земельного участка, на осуществление строительства – создание нового объекта недвижимости – обуслов-

лено в первую очередь наличием у него вещного или обязательственного права на земельный участок, на котором осуществляется строительство.

Отвод земельного участка для строительства производится в соответствии с требованиями Гражданского, Земельного и Градостроительного кодексов РФ. Предоставление земельных участков в соответствии ст. 29 ЗК РФ осуществляется на основании решения исполнительных органов власти или органов местного самоуправления. При этом орган, принимающий решение, определяется в зависимости от формы собственности на земельный участок (федеральная собственность, собственность субъекта Федерации, муниципальная собственность). Так как разграничение государственной собственности в настоящее время еще не завершено, то применяется порядок, предусмотренный п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», до разграничения государственной собственности на землю осуществляется органами местного самоуправления. В столицах субъектов федерации и административных центрах на основании соответствующего закона распоряжение этими землями может осуществляться органами исполнительной власти субъекта РФ.

Способы предоставления земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены ст.30 ЗК РФ. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

А. В соответствии со ст. 30 и 38 предоставление земельных участков в собственность или аренду без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах). Предметом торгов может быть

- земельный участок с установленными границами;
- право на заключение аренды такого земельного участка.

Собственник земельного участка (орган государственной власти или местного самоуправления) определяет его целевое назначение и разрешенное использование, форму проведения торгов и сумму задатка. Передача земельных участков в собственность без проведения торгов не допускается.

Процедура предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта состоит из следующих основных этапов.

Первый этап процедуры – проведение работ по формированию земельного участка. Они включает в себя:

- подготовку проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;
- определение разрешенного использования земельного участка;
- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение;
- принятие решения о проведении торгов или предоставлении земельного участка без проведения торгов;
- публикацию сообщения о проведении торгов.

Проект границ земельного участка изготавливается специализированными землеустроительными организациями. Утвержденный соответствующим органом местного самоуправления проект границ земельного участка является основанием для проведения:

- межевых работ по установлению границ на местности;
- границ испрашиваемого земельного участка с установкой межевых знаков;
- изготовлением межевого плана;
- составлением акта установления и согласования границ земельного участка;
- межевого дела.

На этом формирование земельного участка считается завершенным.

В ходе формирования земельного участка обязательно определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение к ним.

Второй этап процедуры – проведение государственного кадастровый учет земельного участка. В соответствии со ст. 6 ЗК РФ, объектом земельных правоотношений может быть земельный участок, границы которого удостоверены и описаны в установленном порядке, т.е. земельный участок прошедший государственный кадастровый учет. Постановка на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка осуществляется на основании материалов межевания по заявлениям уполномоченных органом по управлению и распоряжению земельными участками и иной недвижимости муниципальных образований, являющихся правообладателями (распорядителями) земельных участков.

Третий этап процедуры – проведение торгов. В соответствии с п. 3 ст. 38 ЗК РФ собственником земельного участка определяется начальная цена предмета торгов, сумма задатка и форма проведения торгов. Земельные участки для размещения объектов жилищ-

ного строительства или комплексного освоения территорий в аренду предоставляются без проведения торгов.

Четвертый этап процедуры – подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка без проведения торгов. После подписания протокола с лицом, выигравшим торги, заключается соответствующий договор.

В случае если аукцион признан не состоявшимся по причине, участия в аукционе менее двух участников, единственный участник аукциона не позднее чем через десять дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

Б. *Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов.* Инициатором отвода земельного участка выступает заинтересованное в его приобретении для размещения конкретного объекта в конкретном месте лицо. В последнем случае в заявлении, подаваемом в исполнительный орган государственной власти или местного самоуправления, должны быть указаны:

- назначение объекта;
- предполагаемое место его размещения;
- обоснование примерного размера земельного участка;
- испрашиваемое право на земельный участок (аренда, собственность).

Орган местного самоуправления обеспечивает определение вариантов размещения объекта и информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка. Результаты выбора земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта оформляется актом о выборе земельного участка. Он является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка.

4.3. Когда необходимо иметь разрешение на строительство.

Разрешение на строительство необходимо для регистрации:

- прав на построенный объект, если в правоустанавливающем документе на земельный участок не указано его разрешенное использование, либо оно не соответствует целям строительства;
- прав на объект незавершенного строительства как основание для регистрации (п.п. 3 и 4 ст. 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»);

- договоров на участие в долевом строительстве (ст. 25.1 Закона о регистрации прав);
- гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу,
- на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киоски, навесы, временные постройки);
- строений и сооружений вспомогательного характера.

4.4. Регистрации права застройщика на готовый объект.

Если застройщик осуществлял строительство объекта своими силами или с привлечением подрядчика, но строил при этом для себя, а не для третьих лиц, то он и приобретает право собственности на созданный объект на основании пункта 1 ст. 218 ГК РФ. В этом случае, как уже говорилось выше, на основании документов, подтверждающих факт создания объекта и при наличии прав на земельный участок, может быть осуществлена государственная регистрация права застройщика, и только одного застройщика, на созданный им для себя объект.

Таким образом, для регистрации права застройщика должен быть представлен соответствующий документ, из которого усматривается, что на данный объект отсутствуют права третьих лиц.

Для юридических лиц таким документом может, например, являться справка за подписью главного бухгалтера и руководителя о том, что строительство осуществляется собственными силами (хозяйственным способом) с приложением подтверждающих документов: приказа об осуществлении строительства собственными силами иного распорядительного документа организации, расшифровка по счетам баланса «Основное производство» и «Вложения во внеоборотные активы» и т.п.

Если финансирование строительства осуществлялось за счет собственных средств застройщика или с привлечением кредитов банка, других заемных средств, то из этого следует, что застройщик осуществлял строительство для себя, а не для иных лиц, предоставивших денежные средства для строительства. По таким обязательствам застройщик обязался вернуть кредитору денежные средства, а не передать в собственность созданный объект недвижимого имущества или его часть. У кредиторов в данном случае имеется только право требовать возврата денежных средств, в соответствии с условиями договора, на основании которого эти средства предоставлялись. В обеспечение обязательств застройщика по возврату денежных средств земельный участок, на котором построятся или строится здание или сооружения, либо право аренды земельного участка и строящееся на

здание или сооружения, считается находящимся в залоге у банка или иной кредитной организации или юридического лица, предоставившего кредит, если иное не предусмотрено договором или федеральным законом (ст. 64.2, ст. 64 Закона об ипотеке).

Это же касается подрядчика и иных лиц, принимающих участие в строительстве объекта, но не имеющих при этом цели приобретения прав на построенный объект.

Отношения между застройщиком и подрядчиком, между застройщиком и другими лицами, выполняющими те или иные работы, непосредственно связанные со строительством объекта, регулируются договором, предметом которого является выполнение определенных работ за денежное вознаграждение. По такому договору подрядчик (исполнитель) обязуется выполнить определенную работу и сдать ее результат Заказчику (застройщику), а Заказчик обязуется принять работу и оплатить. Отношения между подрядчиком и заказчиком (застройщиком) регулируются нормами Главы 38 ГК РФ. На основании договора подряда у подрядчика не возникает вещного права на созданный объект недвижимости, за исключением тех случаев, когда подрядчик является одновременно инвестором.

В тех случаях, когда подрядчик является одновременно инвестором, отношения по осуществлению инвестирования выходят за рамки договора подряда и представляют собой иные обязательства, отличные от обязательств по строительному подряду.

Если для строительства объекта застройщик привлекал денежные средства третьих лиц – инвесторов, обязуясь взамен предоставленных денежных средств выделить в построенном объекте недвижимости этим лицам в собственность определенную площадь, например, в виде нежилых помещений или производственных площадей, квартир в жилом многоквартирном доме, гаражного бокса в гараже и т.п., то признать право застройщика на весь построенный объект в целом нельзя, поскольку исходя из п. 1 ст. 218 ГК право в данном случае на целый объект у застройщика не возникает.

У застройщика и (или) у тех лиц, которые с целью приобретения права собственности на определенную договором часть объекта принимали участие в строительстве, в зависимости от условий заключенных договоров возникает:

- либо право собственности на определенные части объекта (помещения);
- либо право общей долевой собственности на весь объект.

Все вышеизложенное относится к строительству для осуществления которого привлекались денежные средства и разрешение на которое было выдано до вступления в силу Закона об участии в долевом строительстве, т.е. до 31.03.2005 г.

Привлечение денежных средств инвесторов под обязательство передать им в собственность жилые или нежилые помещения в построенном объекте недвижимости, строительство которого осуществлялось на основании разрешения, выданного после 31.03.2005, осуществляется исключительно в порядке, установленном Законом об участии в долевом строительстве. Договоры участия в долевом строительстве с физическими и юридическими лицами, по которым для строительства привлекаются денежные средства, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

При заявлении о регистрации прав на объект недвижимого имущества, разрешение, на строительство которого выдано после 31.03.2005 г., государственный регистратор получит информацию из ЕГРП о наличии договоров участия в долевом строительстве и участниках долевого строительства, приобретающих право на жилые и (или) нежилые помещения в построенном объекте недвижимости. Если, помимо участников долевого строительства, другие лица не участвовали в строительстве объекта, с целью приобретения жилых и (или) нежилых помещений, то предоставление какой-либо дополнительной информации об отсутствии прав третьих лиц на построенный объект недвижимости не требуется.

Однако в ЕГРП будет отсутствовать информация о лицах, принимавших участие в строительстве не денежными средствами. В этом случае, представляется, что информация о наличии или отсутствии таких участников строительства должна быть предоставлена застройщиком.

Документы необходимые для регистрации прав застройщика на готовый объект недвижимости:

1. Заявление о государственной регистрации права.
2. Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за регистрацию в установленных размерах.
3. Документы, удостоверяющие личность заявителя или его представителя.
4. Документ, подтверждающий полномочия представителя:
 - для представителя физического лица - нотариально удостоверенная доверенность;
 - для руководителя юридического лица - учредительные документы юридического лица или их удостоверенные копии, а также документ об избрании (назначении) руководителем;
 - для представителя юридического лица - доверенность (нотариально удостоверенная).

5. Документы с описанием земельного участка и подтверждающие право пользования им (если право возникло до 31.01.1998 и не зарегистрировано в ЕГРП):

- кадастровый план земельного участка;
- постановление органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка под строительство на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования (в необходимых случаях зарегистрированное в районной поземельной книге);
- либо договор аренды земельного участка для осуществления строительства;
- либо свидетельство о праве собственности (постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения) на землю;
- либо государственный акт землепользования.

6. Разрешение на строительство, выданное соответствующим уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления (при необходимости).

7. Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта, подписанный всеми членами приемочной комиссии и утвержденный органом, по решению которого создана приемочная комиссия - по объектам, введенным в эксплуатацию до 30.12.2004 г. (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное соответствующим исполнительным государственным органом власти или органом местного самоуправления, выдавшим разрешение на строительство по объектам, введенным в эксплуатацию после 30.12.2004 г.)

8. Документы технического учета (технический паспорт, выписка из технического паспорта, план объекта недвижимости), удостоверенные соответствующей организацией (органом) по учету (инвентаризации) объектов недвижимости.

9. Документы, подтверждающие отсутствие прав третьих лиц (инвесторов, подрядчика, участников договора простого товарищества): справка за подписью бухгалтера и руководителя организации-застройщика об источниках финансирования или иной документ – по объектам, построенным на основании разрешения, выданного до 01.04.2005г

10. Документ о присвоении дому постоянного почтового адреса: постановление главы муниципального образования или справка органов архитектуры.

11. Учредительные документы заявителя – юридического лица со всеми действующими изменениями: устав, учредительный договор (если имеется) – подлинник или нотариальной удостоверенная копия; свидетельство о государственной регистрации юридиче-

ского лица, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, созданном и зарегистрированном до 01.07.2002, документ о постановке на налоговый учет (ИНН).

Раздел V. Законодательное регулирование инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений

5.1. Понятие инвестиционной деятельности

Застройщик, получивший земельный участок и разрешение на строительство, может привлекать капитальные вложения других лиц – инвесторов, объединять с ними действия и усилия для достижения общей цели – создания объекта недвижимости. В случае привлечения для строительства средств иных лиц, в том числе под обязательства передачи в собственность жилых или нежилых помещений, нельзя уже говорить о создании нового объекта застройщиком для себя и признании его права на построенный объект в целом.

Права на вновь возведенные объекты недвижимости или помещения в них приобретаются уже иными лицами – инвесторами.

Отношения, связанные с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме капитальных вложений, регулируются Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (далее – Закон об инвестиционной деятельности).

В соответствии с названным Законом об инвестиционной деятельности субъектами инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и иные лица. Заказчиком являются уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. При этом заказчик, если только он не является одновременно и инвестором, не приобретает право собственности на результат инвестиционной деятельности (п. 3 ст. 4).

Важно определить круг лиц, являющихся инвесторами, поскольку именно инвесторы имеют равные права на владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений, т.е. инвесторы являются собственниками созданного объекта недвижимости (ст. 6). В соответствии с п. 2 ст. 4 Закона об инвестиционной деятельности инвесторами могут быть:

- физические и юридические лица;
- создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц;
- государственные органы;
- органы местного самоуправления;
- иностранные инвесторы.

5.2. Правовые и экономические основы инвестиционной деятельности

Закон регулирует правовое положение всех субъектов инвестиционной деятельности, их права, в том числе на результаты осуществления инвестиционной деятельности, и обязанности. Однако закон не содержит норм, регулирующих отношения между субъектами инвестиционной деятельности, напротив, содержит норму, согласно которой отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основании договора или договоров, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 8).

В настоящее время привлечение денежных средств физических и юридических лиц для строительства объектов, разрешение на строительство которых получено после 31.03.2005 г. регулируется Законом об участии в долевом строительстве и договоры, заключаемые на участие в долевом строительстве должны соответствовать требованиям указанного закона.

Условия договоров, заключаемых между участниками инвестиционной деятельности:

- а) по строительству объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено до 31.03.2005 г.;
 - б) по внесению инвестиций в строительство не денежными средствами;
- должны соответствовать положениям Гражданского кодекса и Закона об инвестиционной деятельности.

При заключении договора стороны свободны при определении своих взаимоотношений, единственное условие, которое должно быть соблюдено при его заключении: договор не должен противоречить требованиям закона.

Из Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.07.2000 N 56 «Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве» усматривается, что предметом обобщения судебной-арбитражной практики явились два типа договоров:

- а) договор о совместной деятельности по строительству объекта;
- б) договор на участие в строительстве объекта.

Правовое регулирование инвестиционного процесса по строительству объектов недвижимости определяется видом договорных отношений между субъектами инвестиционной деятельности.

Можно выделить два вида договорных отношений:

1. Если в процессе инвестиционной деятельности участники объединяют собственные или заемные средства и действуют совместно с общей целью создания объекта недвижимости, то данная форма близка по своей правовой природе к *договорам простого товарищества (совместной деятельности)*. В силу ст. 1043 ГК РФ результат совместной деятельности товарищей является их общей долевой собственностью. Соответственно, на основании договора простого товарищества может быть осуществлена государственная регистрация права долевой собственности товарищей на построенный или реконструированный объект недвижимости. При этом размер доли каждого товарища определяется договором или соглашением сторон. В случае совместного строительства многоквартирного жилого дома или административного (торгового, производственного, складского) здания участники пропорционально долям, размер которых установлен договором, могут распределить между собой конкретные квартиры или помещения. В этом случае проводится регистрация прав на жилые и нежилые помещения в соответствии с соглашением (актом, протоколом) их распределения.

Участники таких договоров не имеют встречных требований друг к другу, они, как правило, несут общие расходы и убытки, связанные со строительством (ст. 1046 ГК РФ). Признаком договоров такого типа независимо от названия является их многосторонний характер, заключение (подписание) его всеми участниками строительства. Соответственно, определение размера долей в праве общей собственности на целый объект или распределение помещений в здании должны быть осуществлены по соглашению всех участников.

Для регистрации права на объект недвижимости, созданный в рамках договора простого товарищества, помимо документов, представляемых застройщиком (документы о правах на земельный участок, разрешение на строительство, акт ввода в эксплуатацию и т.д.), должен быть представлен договор простого товарищества со всеми дополнениями и изменениями или иной договор о совместном строительстве. Например, для г. Москвы таким договором является инвестиционный контракт, заключенный инвестором с городом, как субъектом гражданско-правовых отношений. В случае если участники простого товарищества (участники строительства) разделили объект в натуре, то необходимо представить акт (протокол или иной документ) о разделе объекта, в котором указано какие конкретно помещения (квартиры) принадлежат каждому участнику строительства.

2. Привлечение средств для строительства возможно также на основании договоров, предметом которых является передача конкретной квартиры или нежилого помещения в собственность лицу, оплатившему их стоимость.

Данные договоры до вступления в силу Закона об участии в долевом строительстве (31.03.2005) не были предусмотрены законом, но в силу общих начал гражданского законодательства (п. 1 ст. 8, п. 1 ст. 421 ГК РФ). Они порождают гражданские права и обязанности. Принципиальным отличием их от договоров совместного строительства по образцу простого товарищества является двухсторонний и встречный характер обязательств. Лиц, заключивших такие договоры нельзя признавать участниками совместной деятельности (простого товарищества). *Инвестор приобретает право требования передачи помещения после окончания строительства, а застройщик - денежные требования.*

5.3. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности, осуществляемых в форме капитальных вложений

Немаловажным является вопрос об определении *объекта* недвижимости, права на который подлежит регистрации. Если заказчик осуществляет строительство с привлечением средств инвесторов, то он не имеет права на результат инвестиционной деятельности - многоквартирный жилой дом. В связи с этим регистрация права собственности или иного вещного права Заказчика на построенный многоквартирный жилой дом не может быть осуществлена. Регистрация права собственности или иного вещного права должна осуществляться непосредственно на инвесторов.

Построенный жилой дом состоит из отдельных квартир. Каждая квартира в жилом многоквартирном доме является самостоятельным объектом недвижимости и объектом права, собственнику квартиры наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст. 289 ГК РФ). Исходя из такого правового режима квартиры, предметом заключенных договоров инвестирования, как правило, является финансирование строительства не всего жилого дома, а конкретных квартир или определенного числа квартир или площади, выраженной в квадратных метрах, в строительство которых инвестор обязуется осуществить вложение инвестиций. В случае если в договоре номера конкретных квартир не определены, стороны вправе внести уточнения в договор и определить номера квартир.

В результате реализации инвестиционного проекта, инвестор приобретает права на квартиры, номера которых определены условиями заключенного договора и (или) актом распределения квартир. Акт распределения квартир или иной документ, которым распределяются результаты инвестиционной деятельности, составляется с учетом всех заключенных в ходе строительства дома инвестиционных договоров, а также размера денежных средств или иных инвестиций, фактически внесенных каждым инвестором в строительство, и подписывается участниками строительства.

Поскольку право застройщика на весь построенный объект не возникает, государственная регистрация прав на введенный в эксплуатацию многоквартирный дом или здание не осуществляется. На основании договоров такого типа осуществляется регистрация прав непосредственно инвесторов на полученные ими жилые (квартиры) или нежилые помещения. До фактической передачи объекта инвестору он вправе уступить свое право требования иному лицу, в этом случае основанием для регистрации послужат два документа - договор инвестирования и договор уступки права требования. Необходимым условием регистрации является документ о передаче квартиры от застройщика инвестору как подтверждение исполнения обязательств сторонами.

Следует отметить, что такие договоры об инвестировании средств в строительство, не подпадающие под действие Закона об участии в долевом строительстве, не являются сделкой с недвижимостью и не подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

5.4. Документы для регистрации права собственности на помещение на основании инвестиционного договора

Регистрация права собственности инвесторов на жилые или нежилые помещения в здании (жилом или нежилом доме), построенном на основании разрешения на строительство, выданного до 31.03.2005 г., проводится при условии подтверждения:

- прав застройщика на земельный участок для строительства;
- завершения строительства (ввода в эксплуатацию) дома в установленном порядке.

Поэтому регистрация обусловлена наличием в органе по государственной регистрации так называемого "пакета заказчика", состоящего из следующих документов:

1. Правоустанавливающий документ на земельный участок и кадастровый план (если право на не зарегистрировано в ЕГРП).
2. Разрешение на строительство (при необходимости).
3. Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта, подписанный всеми членами приемочной комиссии и утвержденный органом, по решению которого создана приемочная комиссия, – по объектам, введенным в эксплуатацию до 30.12.2004 г.
4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное соответствующим исполнительным государственным органом власти или органом местного самоуправления, выдавшим разрешение на строительство по объектам, введенным в эксплуатацию с 30.12.2004 г.

5. Документ о присвоении дому постоянного почтового адреса: постановление главы муниципального образования или справка органов архитектуры.

6. Акт распределения квартир между инвесторами, подписанный участниками строительства.

7. Учредительные документы заказчика и документы, подтверждающие полномочия представителя заказчика, представившего вышеназванные документы.

Указанные документы представляются в орган по регистрации один раз, возможно тем из инвесторов, который первым обратился за регистрацией своего права.

Кроме того, каждым инвестором представляются следующие документы:

1. Заявление инвестора о регистрации права на конкретную квартиру или квартиры, конкретные нежилые помещения или иную обособленную часть возведенного объекта, определенную в договоре инвестирования.

2. Документ об оплате государственной пошлины за регистрацию в установленных размерах.

3. Документы, удостоверяющие личность заявителя или его представителя.

4. Документ, подтверждающий полномочия руководителей юридических лиц или доверенность для представителя юридического лица; нотариально удостоверенная доверенность для представителя физического лица;

5. Договор, на основании которого инвестор осуществлял инвестирование (договор инвестирования, договор участия в строительстве, договор долевого финансирования, договор подряда и т.п.), договор уступки права требования или иной договор, исполнение которого порождает возникновение права на жилое или (и) нежилое помещение в построенном доме.

6. Акт приема-передачи квартиры (нежилого помещения) от заказчика инвестору.

7. Документы ОТИ (БТИ): технический паспорт помещения или извлечение из технического паспорта дома (план помещения с экспликацией).

В ходе проведения правовой экспертизы представленных инвестором документов может возникнуть вопрос о наличии у лица, заключившего договор с инвестором, права на заключение такого договора.

5.5. Формы и методы государственного регулирования инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений

Лицо, заключившее договор по которому привлекаются для строительства денежные или иные средства инвестора, должно быть *субъектом* инвестиционной деятельности и иметь право на привлечение инвестиций для строительства объекта. Иными словами,

взять на себя обязательство по передаче квартиры инвестору может на себя либо заказчик, либо генеральный инвестор, в обязанности которого входит привлечение инвестиций. При этом генеральный инвестор выступает относительно лица, с которым он заключил договор о привлечении денежных средств на строительство конкретной квартиры или нежилого помещения, заказчиком.

Соответственно дополнительно должны быть представлены документы, подтверждающие участие лица в инвестиционном процессе в качестве заказчика или генерального инвестора, а также учредительные документы этого лица. Дополнительные документы не представляются, если эта информация, необходимая для проверки законности сделки, содержится в документах, представленных в составе "пакета заказчика".

5.6. Государственные гарантии прав субъектов инвестиционной деятельности и защита капитальных вложений

Документами–основаниями для регистрации права инвестора на конкретную квартиру или нежилое помещение, помимо документов, подтверждающий факт создания объекта, является договор инвестирования (иной договор на участие в строительстве) и акт приема-передачи объекта.

Если права на квартиру (нежилое помещение) у заявителя возникают на основании договора уступки права требования, то дополнительно должен быть представлен договор инвестирования или иной договор, по которому произведена уступка права требования.

Права подрядчика на квартиры в построенном им доме могут возникнуть как на основании договора подряда, если такой договор содержит условия о внесении подрядчиком инвестиций, как в виде денежных средств, так и в виде выполненных подрядных работ.

Права заказчика на квартиры в построенном доме могут возникнуть только в случае, если заказчик одновременно выступал инвестором. Вложение инвестиций в строительство дома заказчик должен подтвердить дополнительными документами, например, финансовыми. Соответственно заказчик должен быть указан как инвестор, имеющий право на конкретные квартиры, и в акте распределения квартир.

Раздел VI. Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»

6.1. Предмет регулирования и сфера деятельности Закона

Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Действие данного закона не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанных с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве.

Наряду с приобретением жилых помещений на вторичном рынке участие в долевом строительстве жилых помещений является преобладающим способом реализации права граждан на жилище в современной России.

6.2. Договор участия в долевом строительстве

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Одним из важнейших условий договора является цена договора, которая представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строитель-

ства для строительства (создания) объекта долевого строительства, а также срок и порядок ее уплаты.

6.3. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору участия

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объекта долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного жомы, имеющий отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Гарантии качества, предусмотренные договором.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено законом.

Дополнительная гарантия прав участников долевого строительства от недобросовестных действий застройщиков содержится в подробной регламентации порядка передачи построенных объектов долевого участия.

Исполнения обязательств застройщика должно обеспечиваться по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, одним из следующих способов:

- 1) залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- 2) поручительство в порядке, предусмотренном статьей 15.1 указанного закона.

В связи с особой значимостью деятельности по участию в долевом строительстве и необходимостью дополнительной защиты имущественных интересов наиболее «слабой» стороны в отношениях – участника в долевом строительстве, Закон о долевом участии предусматривает обязательные обеспечительные меры. В связи с этим условие об обеспечительных мерах может быть отнесено к группе существенных условий договора участия в долевом строительстве, вытекающих из существа обязательства.

Выделяются две основных формы воздействия на отношения в сфере долевого строительства: государственное регулирование и государственный контроль и надзор. В марте 2007 года Правительством РФ в качестве уполномоченного органа по государственному регулированию в области долевого строительства определена Федеральная служба по финансовым рынкам. В этих целях принято постановление Правительства РФ от 10 марта 2007 года № 152 «О федеральном исполнительном органе исполнительной власти, уполномоченном осуществлять государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

6.4. Государственная регистрация прав собственности на объект долевого строительства

Законом об участии в долевом строительстве определены специальные требования для регистрации права собственности участника долевого строительства на переданные ему застройщиком жилые или (и) нежилые помещения. Закон о государственной регистрации прав в качестве специального основания для регистрации права на созданный объект недвижимости определяет документы, подтверждающие факт создания объекта (п. 1 ст. 25). Закон об участии в долевом строительстве устанавливает, что при регистрации права участника долевого строительства, документами, подтверждающими факт создания объекта являются:

- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (жилого или(и) нежилого помещения).

Для регистрации прав на объекты долевого строительства застройщик предает в регистрирующий орган разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию данного разрешения, не позднее чем через десять рабочих дней после получения разрешения.

Регистрация прав участников долевого строительства осуществляется:

- по заявлению участника долевого строительства или его наследника; (обратиться с заявлением о государственной регистрации права на объект долевого строительства могут также и наследники участника долевого строительства, о чем прямо указано в п. 4 ст. 16 Закона об участии в долевом строительстве. В этом случае должен быть представлен документ, подтверждающий, что заявитель является наследником участника долевого строительства. Таким документом является свидетельство о праве на наследство, выданное нотариусом.)
- при представлении акта приема передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства;
- при наличии в органе по государственной регистрации разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, в котором расположены переданные участнику долевого строительства жилые и (или) нежилые помещения или его нотариально удостоверенной копии. Представляется, что разрешение на ввод в эксплуатацию объекта может быть представлено застройщиком вместе с заявлением участника долевого строительства, первым обратившимся за государственной регистрацией. Однако к моменту регистрации права первого обратившегося в орган по государственной регистрации прав участника долевого строительства в органе по государственной регистрации уже должно иметься разрешение на ввод в эксплуатацию объекта или его нотариально удостоверенная копия, представленные застройщиком.

Государственная регистрация права собственности участника долевого строительства является одновременно регистрацией права долевой собственности на общее имущество дома и земельный участок.

После регистрации права собственности участника долевого строительства вносится запись о прекращении ипотеки в силу закона земельного участка или права аренды земельного участка, объекта незавершенного строительства, внесенная в ЕГРП договора участия в долевом строительстве. Указанная запись должна вноситься в силу положений ст. 413 ГК РФ (совпадение залогодателя и залогодержателя в одном лице), п. 8 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве без заявления и без взимания государственной пошлины.

Законом об участии в долевом строительстве предусмотрено, что земельный участок или право аренды земельного участка и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке объект недвижимости, могут быть переданы застройщиком в залог банку в качестве обеспечения иных обязательств застройщика. В этом случае имеет место ипотека,

возникшая на основании договора. Несмотря на то, что Закон об участии в долевом строительстве устанавливает, что банк и застройщик несут солидарную ответственность по обязательствам застройщика перед участниками долевого строительства, нормы, которые бы устанавливали прекращение договорной ипотеки с момента регистрации права собственности участника долевого строительства, отсутствуют.

Государственная регистрация прав инвесторов, участвующих в строительстве объекта недвижимости не на основании договора участия в долевом строительстве, а на основании т.н. инвестиционного договора или договора простого товарищества (совместной деятельности) и осуществлявших вклад в строительство не денежными средствами осуществляется при представлении договора и акта передачи жилого и/или нежилого помещения.

Раздел VII. Строительный подряд.

7.1. Понятие и содержание договора подряда. Особенности договора строительного подряда.

Это такой договор, в силу которого одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его (ст. 702 ГК).

Подряд относится к таким обязательствам, в которых должник обязуется не что-либо дать, а что-либо сделать, т.е. выполнить определенную работу.

Принцип обязательства, устанавливается договором подряда:

1. Подрядчик выполняет работу по заданию заказчика с целью удовлетворения тех или иных индивидуальных запросов и требований заказчика.
2. Подрядчик обязуется выполнить определенную работу, результатом которой является создание новой вещи, либо восстановление, улучшение, изменение уже существующей вещи.
3. Вещь, созданная по договору подряда, принадлежит на праве собственности подрядчику до момента принятия выполненной работы заказчиком.
4. Подрядчик самостоятелен в выборе средств и способов достижения обусловленного договором результата.
5. Подрядчик обязуется выполнять работу за свой риск, т.е. он выполняет работу своим иждивением и может получить вознаграждение только в том случае, если в ходе выполнения работы он достигает оговоренного договором результата.

6. Подрядчик выполняет работу за вознаграждение, право на получение которого у него возникает по выполнению и сдаче, как правило, всей работы заказчику, кроме случаев, установленных законами договором.

Виды договора подряда (п. 2 ст. 702)

- бытовой подряд;
- строительный подряд;
- подряд на выполнение проектных и изыскательских работ;
- подрядные работы для государственных нужд.

7.2. Стороны, форма, существенные условия строительного подряда.

Стороны: заказчик и подрядчик (граждане и юридические лица).

Граждане должны быть: дееспособными полностью, иметь патент (лицензию) на осуществление индивидуальной трудовой деятельности.

Юридическое лицо должно иметь общую правоспособность, лицензии.

Подрядчик вправе привлекать других лиц, поручая им выполнение части работ. Тогда подрядчик является генеральным подрядчиком, а привлеченное лицо – субподрядчиком. В этом случае не требуется согласие заказчика на привлечение субподрядчика. Ответственность перед заказчиком за субподрядные работы несет генеральный подрядчик.

Могут быть случаи, когда заказчик напрямую заключает договор с другим подрядчиком, например, заключается договор с электросетью при подряде на строительство и отделку дома. В этом случае требуется согласие генерального подрядчика на заключение договора. Ответственность и возможные риски снимаются с генерального подрядчика.

Предмет договора – результат выполненной работы (ремонт, строительство).

Форма договора должна соответствовать общим правилам о форме сделок. Наиболее распространена простая письменная.

Срок договора подряда. Принято различать:

- момент начала и окончания выполнения работы
- промежуточные сроки (примерка).

Продолжительность работ определяется по соглашению. Если срок не установлен – по сообщению подрядчика о готовности. Может быть досрочное исполнение работ. Просрочка же является нарушением обязательств.

Законом установлено, что если заказчик вовремя не принял работы, то подрядчик имеет право на вознаграждение, даже если результат погиб, т.е. риск подрядчика переходит на заказчика.

При уклонении заказчика от принятия работ существует специальное правило: через 1 месяц от срока принятия работ результат их может быть продан, в вырученная сумма переводится на имя заказчика в депозит, удержав все предпочитающиеся подрядчику платежи.

Если подрядчик нарушает сроки, то заказчик может отказаться от его услуг и требовать возмещения убытков.

7.3. Цена в договоре подряда. Смета. Права и обязанности сторон.

Цена – денежная сумма, которую заказчик обязуется уплатить за выполнение работы. Возможно встречное предоставление услуг в натуральной форме (взаимозачет).

Цена = вознаграждение + издержка (материал, работы и услуги других лиц).

Если для достижения результата подрядчик обязан выполнить комплекс работ, значительных по объему и сложности, цена определяется путем составления сметы. Она (смета) становится частью договора и имеет юридическую силу *только с момента* подтверждения ее заказчиком.

Смета может быть составлена *твердая и приблизительная*.

Приблизительная смета составляется в тех случаях, когда заранее невозможно определить весь перечень требуемых затрат. Увеличение цены допускается лишь в случае, если возникла необходимость в проведении дополнительных работ, не предусмотренных *приблизительной сметой*.

Твердая смета не подлежит изменению даже тогда, когда в момент заключения договора исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ.

Экономия подрядчика – снижение фактических расходов подрядчика по сравнению со сметой. Обязанность заказчика оплатить выполненную работу при этом не подлежит пересмотру (если договором не предусмотрено распределение экономии между сторонами).

Договор строительного подряда заключается на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт предприятий, зданий (в т.ч. жилых домов), сооружений и иных объектов, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных связанных с объектом работ.

Подавляющее большинство норм о подряде являются общими. Но есть и специальные нормы.

Специфика:

1. работы должны быть увязаны с выделением земельного участка; согласованием с органами по градостроительной политике, пожарной и экологической безопасности; утверждением проектно-сметной документацией и т.д.;
2. рассчитан на длительный период времени (могут измениться цены на строительные материалы);
3. договор строительного подряда предполагает более активное взаимодействие участвующих в нем сторон (широкое использование ген. подряда) и т.д.

Понятие и элементы договора строительного подряда

По договору строительного подряда подрядчик обязуется построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и оплатить обусловленную цену.

Сравнение с обычным подрядом – срок и цена, а также – создать условия. Договор строительного подряда носит консенсуальный (возмездный и взаимный) характер.

Субъекты – заказчик и подрядчик. Любые лица, но такая функция заказчика как контроль требует специальных знаний, поэтому на практике заказчик и инвестор не совпадает в одном лице (заказчик – специализированная организация, действует как представитель инвестора).

Инвесторы – лица, осуществляющие вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование.

Подрядчики – различные строительные и строительно-монтажные организации, а также индивидуальные предприниматели.

Договор строительного подряда может заключаться:

- обычным порядком (подписание)
- путем проведения торгов (обязателен только при размещении заказов на вновь начинаемого строительства для государственных нужд).

Подрядные торги – форма размещения заказов на строительство, предусмотрен выбор подрядчика на основе конкурса. Конкурс проводится в виде тендера (это соревнование представленных претендентами письменных предложений о заключении договора).

7.4. Особенности правовых последствий расторжения договора строительного подряда

Особенности содержания договора строительного подряда.

1. Закон придает большое значение тому, как должны строиться взаимоотношения сторон в связи с подготовкой, уточнением, изменением технической документации.

Подрядчик должен осуществить строительство в соответствии с технической документацией.

Иногда выявляются неучтенные в технической документации работы, это увеличивает сметную стоимость строительства. Заказчик должен прямо выразить свое согласие.

2. Права и обязанности сторон, связанные с осуществлением заказчиком контроля надзора за выполнением работ.

Для договора строительного подряда имеет особое значение ввиду сложности выполненных работ, особенно носящих скрытых характер.

При осуществлении надзора заказчик не должен вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика, направлять, давать указание, как нужно организовать строительство. Но, если нарушены СНИПы, ГОСТы, указания заказчика об устранении носят обязательный характер.

3. Сотрудничество сторон (для обычного подряда в целом он не характерен), т.е. совместная значимость сторон.

4. Рядом важных особенностей обладает сдача – приемка законченного строительством объекта.

Приемка в 1 этап (если частное финансирование), но с обязательным участием органов власти.

Приемка в 2 этапа, если есть бюджетное ассигнование:

- рабочая комиссия (заказчик, подрядчик и орган исполнительной власти)
- государственная приемочная комиссия.

Сдача-приемка оформляется специальным актом. Подпись: заказчик, подрядчик, государственный орган.

Отказ стороны *не исключает!* оформление сдачи, потом можно оспорить в суде действительность акта.

Ответственность по договору строительного подряда

Общие правила ответственности по договору. Могут применяться любые санкции:

- неустойка;
- взыскание убытков;
- штрафы (за правонарушение в области строительства).

Примечание.

ГК: Виды нарушения договорных обязательств со стороны подрядчика:

- нарушение или отступление от требований, предусмотренных в технической документации и обязательных для сторон Строительных нормах и правилах. Любое отступление, даже если, по мнению подрядчика, оно разумно, это является нарушением договора.

Заказчик может требовать:

- устранение допущенных отступлений в разумный срок
- соразмерного уменьшения установленной за работу цены
- возмещение своих расходов на устранение этих отступлений.

Применительно к реконструкции зданий и сооружений в законе специально упоминается об ответственности подрядчика за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности зданий, сооружений или их отдельных частей.

Подрядчик несет специальную ответственность за нарушение закона и иных правовых актов об охране окружающей природной среды и о безопасности строительных работ.

Гарантийные сроки – могут быть установлены договором, исковая давность: 3 года по зданиям и сооружениям.

Раздел VIII. Жилищные правоотношения. Жилищное законодательство

8.1. Основные нормативные акты жилищного законодательства.

Общие вопросы управления недвижимостью в жилищной сфере регламентируются Конституцией РФ, ГК РФ, ЖК РФ, жилищным законодательством Российской Федерации и субъектов Федерации, а также местными нормативными правовыми актами.

В ст. 40 Конституции декларируется обеспечение органами государственной власти условий для осуществления гражданами таких прав на жилище, как:

1. безопасность;
2. неприкосновенность;
3. недопустимость произвольного лишения жилища;
4. признание равенства участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями;
5. судебной защиты прав;
6. обеспечение сохранности жилищного фонда;
7. использование жилых помещений по назначению.

Обеспечение условий для осуществления права на жилище.

Условия создают органы власти на основе принципов рыночной экономики. В советский период право на жилище обеспечивалось в условиях государственной монополии, бесплатно, теперь – путем содействия развития рынка недвижимости жилья:

- создание условий для свободной купли-продажи за счет собственных или заемных средств;
- найма квартир или домов;
- стимулирования жилищного строительства;
- введение льготных условий для строителей и других участников рынка недвижимости;
- создание и развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- выделение бюджетных средств на осуществление жилищных программ (молодой семье – доступное жилье, социальная ипотека, и т.д.);
- предоставление некоторым категориям граждан возможности получения бесплатного жилья (малоимущим) из государственного фонда;
- предоставление безвозмездных субсидий на приобретение жилища или его строительство;

- контроль за исполнением законодательства.

Раскрытие понятия «неприкосновенность жилища».

1. Жилище неприкосновенно.
2. Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан, иначе как в случаях, предусмотренных Законом или по решению суда.
3. Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законном основании граждан допускается только в случаях (целях):
 - спасение жизни граждан и(или) их имущества;
 - обеспечение их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях;
 - стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках и иных чрезвычайных обстоятельствах;
 - в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступления.

Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренным Законом.

8.2. Субъекты жилищных правоотношений. Содержание, изменение и прекращение жилищных правоотношений

Субъекты правоотношений – это лица, участвующие в этих правоотношениях. Субъектами жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Россия, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования (ст. 4 ЖК РФ). Положения ЖК РФ применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено ЖК РФ или другим федеральным законом.

Круг субъектов жилищных правоотношений довольно широк и разнообразен. Это:

- стороны жилищного обязательства;
- пользователи жилых помещений, не совпадающие со сторонами обязательства;
- лица, имеющие самостоятельное право пользования жилыми помещениями;
- лица, права которых носят зависимый, производный характер и др.

Основными субъектами жилищных правоотношений выступают стороны. Наименование сторон, их правовое положение зависят от нескольких факторов:

- их вида;

- от того, в силу каких оснований данные правоотношения возникают;
- от вида жилищного фонда, в котором предоставлено жилое помещение.

Например, сторонами жилищных организационных правоотношений, с одной стороны, выступают органы, уполномоченные вести учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и распределять жилье (местная администрация, государственные и муниципальные предприятия и организации, жилищно-строительные и жилищные кооперативы и др.), с другой – гражданин, имеющий право на получение жилья в данном жилищном фонде.

В жилищных имущественных правоотношениях в качестве пользователя жилого помещения могут быть только граждане (наниматель, член ЖСК (ЖК), члены их семей и другие лица, имеющие самостоятельное право пользования жилым помещением; поднаемники и временные жильцы, приобретающие производные от первичных пользователей права). При этом в договоре коммерческого найма в роли нанимателя, по общему правилу, выступает одно лицо, за исключением случая, когда граждане, проживающие совместно с нанимателем, известив наймодателя, заключат договор о том, что все они будут отвечать перед наймодателем солидарно. В этом случае указанные лица выступают сонаемщиками, т.е. здесь возникает обязательство с множественностью лиц на стороне нанимателя.

8.3. Жилищные фонды, их правовой режим

В соответствии с ЖК РФ объектом управления является жилищный фонд. Жилищный фонд (ст. 19 ЖК РФ) – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (жилые дома, часть дома, квартира, комната) отвечающие санитарным, техническим нормам и требованиям.

В зависимости от форм собственности жилищный фонд подразделяется на:

1. *Частный жилищный фонд* — совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц.
2. *Государственный жилищный фонд* – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Федерации.
3. *Муниципальный жилищный фонд* – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

8.3.1. Особенности управление частным жилищным фондом.

К частному жилищному фонду в зависимости от целей его использования можно отнести

- *Индивидуальный жилищный фонд* — совокупность жилых домов, жилых помещений, используемых гражданами-собственниками для личного проживания, проживания членов их семей или иных лиц.
- *Коммерческий жилищный фонд* — совокупность жилых домов, жилых помещений, используемых их собственниками для извлечения дохода.

Статья 30 ЖК РФ устанавливает основные права и обязанности лица, имеющего на праве собственности жилое помещение. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Он вправе предоставлять его гражданину во владение и пользование на основании договора найма, договора безвозмездного пользования, договора пожизненного содержания с иждивением или на ином основании. Юридическому лицу собственник может предоставлять в пользование и распоряжение, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение на основании договора аренды.

Собственники жилых помещений обязаны:

- поддерживать жилые помещения в надлежащем состоянии;
- не допускать бесхозяйственного обращения с жилыми помещениями;
- соблюдать права и законные интересы соседей;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Правила *купли-продажи жилых помещений* регулируется ГК РФ (ст. 549, ст.558) и осуществляется на основании двустороннего договора. Договор заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Именно с момента регистрации договор считается заключенным. Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав.

Коммерческий найм жилья представляет собой отношения, которые устанавливают между собственником и нанимателем по поводу предоставления последнему пригодного для постоянного проживания жилого помещения без ограничения размеров, за

договорную плату, на определенный срок. По договору коммерческого найма жилья, который составляется в письменной форме, наймодатель (собственник или уполномоченное им лицо) передает нанимателю и членам его семьи жилое помещение за договорную плату во временное владение и пользование.

Объектом договора коммерческого найма может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде отдельной квартиры (или комнаты), отвечающее санитарным и техническим нормам. В коммерческий наем может быть передан жилой дом целиком или его часть.

Наниматель обязуется использовать жилое помещение для проживания, своевременно вносить плату за пользование им, оплачивать коммунальные услуги и выполнять другие условия по договору.

В договоре коммерческого найма должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать с нанимателем, так как они имеют равные с ним права на пользование жилыми помещениями.

Безвозмездное пользование. Гражданский кодекс РФ (ст. 689) определяет договор безвозмездного пользования как договор ссуды. Ссудодатель либо управомоченное им лицо передает гражданину жилое помещение в безвозмездное временное пользование для проживания в нем, а гражданин обязуется использовать жилое помещение для проживания, выполнять условия договора.

Фактическая передача недвижимости в безвозмездное пользование осуществляется после оформления свидетельства и заключения договора по передаточному акту, который является неотъемлемой частью договора. Договор заключается в письменном виде на срок, определяемый ссудодателем. Право собственности не переходит к пользователю недвижимостью

Пользователь обязан самостоятельно вносить плату за жилищные, коммунальные и иные услуги, заключает в установленном порядке договоры на предоставление ему жилищных, коммунальных и иных услуг, если договором безвозмездного пользования не установлено иное.

Ссудополучатель недвижимого имущества не вправе без письменного разрешения ссудодателя передавать его в аренду, залог, в качестве вклада в уставной капитал. Ссудополучатель обязан вернуть имущество ссудодателю в том состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором. Пользователь сам обязан нести расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию

полученного нежилого помещения. При проведении капитального ремонта дома пользователь обязан принимать долевое участие в финансировании ремонта.

По окончании действия договора безвозмездного пользования решение о дальнейшем использовании недвижимого имущества принимает собственник.

По *договору пожизненного содержания с иждивением* в соответствии с ГК РФ (ст. 601) получатель ренты – гражданин передает принадлежащее ему жилое помещение в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина или указанного им третьего лица. Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации. Это имущество может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно.

В статье 32 ЖК РФ определены права получателя ренты, передавшего свое жилое помещение в счет пожизненного содержания с иждивением. Этот гражданин вправе свободно и наравне с собственником пользоваться этим помещением. Кроме того, он также несет солидарную с собственником ответственность по обязательствам, возникающим в связи с использованием жилого помещения.

Под **арендой жилья** понимают отношения, которые устанавливаются между собственником жилищного фонда и юридическими лицами по поводу предоставления юридическому лицу жилого помещения, без ограничения его размеров, во временное возмездное владение и пользование, на основании договора аренды или иных договоров гражданско-правового характера. По договору аренды жилого помещения, который заключается в письменном виде, арендодатель передает арендатору жилые помещения, используемые только для проживания граждан.

Договор аренды заключается с арендатором — юридическим лицом, зарегистрированным в муниципальном образовании либо имеющим на его территории свои филиалы или представительства.

Договор аренды жилого помещения заключается в письменной форме, документ подписывается сторонами. Несоблюдение формы договора аренды влечет его недействительность. Договор аренды жилого помещения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор аренды должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии в договоре аренды условия о размере арендной платы, согласованного сторонами в письменной форме, договор считается незаключенным.

Передача жилого помещения и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

8.3.2. Особенности управления государственным и муниципальным жилищными фондами.

К государственному и муниципальному жилищным фондам в зависимости от целей их использования можно отнести:

1. *Социальный жилищный фонд* — совокупность всех жилых домов, жилых помещений, предоставляемых по договору социального найма.
2. *Коммерческий жилищный фонд* — совокупность жилых домов, жилых помещений, используемых для извлечения дохода и с этой целью передаваемых во владение и (или) пользование на основании срочного возмездного договора коммерческого найма или аренды.
3. *Специализированный жилищный фонд* — совокупность всех жилых помещений, предоставляемых отдельным категориям граждан для постоянного или временного проживания. Его нельзя продавать, обменивать или сдавать в аренду. К нему относятся:
 - общежития,
 - дома-интернаты, находящиеся в ведении органов народного образования и социальной защиты,
 - дома маневренного жилищного фонда, который используются в случаях неотложного расселения в результате пожаров, аварий, стихийных бедствий (до получения нового жилья, ремонта или реконструкции ранее занимаемого жилого помещения).

Вопросы управления, содержания и использования муниципального жилищного фонда действующим законодательством отнесены к вопросам местного значения. Соответственно полномочия собственника находящихся в муниципальной собственности помещений и общей долевой собственности домовладения осуществляют органы местного самоуправления.

Основными формами использования объектов недвижимости муниципального жилищного фонда являются: продажа в собственность, передача в наем (социальный или коммерческий), аренда, хозяйственное ведение и оперативное управление.

Социальный наем жилого помещения представляет собой отношения, которые устанавливаются между собственником жилого помещения жилищного фонда социального использования и нанимателем по поводу предоставления нанимателю жилого помещения в пределах установленной социальной нормы площади жилья (минимальный размер площади жилого помещения) на условиях договора социального найма. Эта норма устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого уровня обеспеченности жилыми помещениями.

В основном по договорам социального найма жилые помещения предоставляются малоимущим гражданам. Малоимущими – являются признанные органом местного самоуправления граждане, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению (методику должно разработать правительство). Могут предоставляться жилые помещения по договорам социального найма и иным категориям граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях (ст.51 ЖК РФ). Социальное жилье бесплатно получали, и будут получать очередники. Но те, кто получит его после 1 марта 2005 года, приватизировать такое жилье не смогут. После 1 марта в очередь смогут вставать не просто все нуждающиеся по установленным в кодексе основаниям граждане, как было ранее, а только те, кто будут признаны малоимущими, и кто не воспользовался правом на бесплатную приватизацию. В постановке на очередь теперь будут участвовать местные налоговые инспекции. Внеочередное право на получение жилья сохранено у граждан, жилые помещения которых признаны непригодными для жилья и не подлежащими восстановлению, у детей-сирот, у граждан, страдающих тяжелыми хроническими заболеваниями.

По договорам социального найма предоставление жилых помещений гражданам, не состоящим на учете и имеющим доходы на каждого члена семьи выше указанного уровня (в Москве – десятикратный размер минимальной заработной платы), не допускается.

Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам.

Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме между наймодателем (собственником жилищного фонда или уполномоченным им лицом)

и нанимателем (гражданином, на имя которого выдан ордер) без установления срока его действия. Договор подписывается нанимателем и совершеннолетними членами его семьи.

Объектом договора социального найма может быть только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде отдельной квартиры (или комнаты), отвечающее санитарным и техническим нормам, предоставляемое из жилищного фонда социального использования.

По договору социального найма собственник передает нанимателю жилое помещение в во владение и в пользование. Наниматель обязуется использовать это жилое помещение для проживания, своевременно вносить плату за пользование им и оплачивать коммунальные услуги.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более 6 месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения в социальном жилье по нормам общежития – сейчас 6 кв. м на человека (ст. 90 ЖК РФ).

Права и обязанности наймодателя и нанимателя жилого помещения по договору социального найма отражены в ст.65 и ст. 67 ЖК РФ.

В *коммерческий найм* может быть сдано и жилое помещение, принадлежащее частным собственникам.

Коммерческий найм жилья представляет собой отношения, которые устанавливают между собственником жилого фонда и нанимателем по поводу предоставления гражданам пригодного для постоянного проживания жилого помещения без ограничения размеров, за договорную плату, на срок, не превышающий пяти лет. По договору коммерческого найма жилья, который составляется в письменной форме, наймодатель (собственник или уполномоченное им лицо) передает нанимателю и членам его семьи жилое помещение за договорную плату во временное владение и пользование.

Объектом договора коммерческого найма может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде отдельной квартиры (или комнаты), отвечающее санитарным и техническим нормам. В коммерческий наем может быть передан жилой дом целиком или его часть.

Наниматель обязуется использовать жилое помещение для проживания, своевременно вносить плату за пользование им, оплачивать коммунальные услуги и выполнять другие условия по договору.

В договоре коммерческого найма должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать с нанимателем, так как они имеют равные с ним права на пользование жилыми помещениями.

Граждане, которым предоставлены жилые помещения по договору коммерческого найма, имеют право на их выкуп, в том числе с рассрочкой платежа. Порядок и условия выкупа устанавливаются договором купли-продажи. Такие решения согласовываются с собственником или уполномоченным им органом, предоставившим это жилое помещение.

Плата за коммерческий наем аккумулируется на расчетных счетах организаций, осуществляющих управление жилищным фондом, и используется на восстановление и капитальный ремонт жилищного фонда, а также для расчетов с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

Платежи в счет выкупа жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, целесообразно направлять в целевой бюджетный фонд для финансирования строительства муниципального жилья на территории муниципального образования. При этом все платежи (и по договору коммерческого найма, и в счет выкупа жилого помещения) вносятся независимо от факта пользования жилым помещением.

Сдача жилого помещения в *поднаем* может производиться нанимателем с согласия проживающих совместно с ним членов семьи и с согласия наймодателя. В договоре поднайма указывается количество людей, которые будут проживать в помещении с поднанимателем. По истечении срока договора поднайма поднаниматель не вправе требовать возобновления договора и при отказе освободить занимаемое помещение по требованию нанимателя подлежит выселению в судебном порядке без предоставления ему другого жилого помещения.

Законодательством устанавливается ряд ограничений, касающихся сдачи жилого помещения в поднаем. Например, сдача в поднаем не допускается, если в результате вселения поднанимателя размер жилой площади, приходящейся на каждого проживающего, окажется менее установленной нормы.

Аренда как форма использования объектов муниципальной недвижимости в жилищной сфере разрешена только юридическим лицам.

В настоящее время практически может быть реализовано три механизма аренды жилья:

1. передача жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, в аренду с правом выкупа юридическим лицам, которые обязуются передать их в субаренду физическим лицам для целей проживания;

2. передача в аренду юридическим лицам жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, используемых в качестве общежитий для временного проживания рабочих и служащих, либо сезонных или временных работников, либо лиц, работающих по срочному трудовому договору, когда предоставление арендатором жилья указанным лицам обусловлено законом или договором;
3. передача жилых помещений в аренду государственным и муниципальным предприятиям города, осуществляющим управление и обслуживание жилищного фонда, с последующей их передачей в субаренду работникам этих предприятий (механизм получения «служебной» площади).

Соответственно под арендой жилья обычно понимают отношения, которые устанавливаются между собственником жилищного фонда и юридическими лицами по поводу предоставления юридическому лицу жилого помещения, без ограничения его размеров, во временное возмездное владение и пользование, на основании договора аренды или иных договоров гражданско-правового характера. По договору аренды жилого помещения, который заключается в письменном виде, арендодатель передает арендатору жилые помещения, используемые только для проживания граждан.

Договор аренды заключается с арендатором — юридическим лицом, зарегистрированным в муниципальном образовании либо имеющим на его территории свои филиалы или представительства. Арендатором может быть специально созданная для целей решения жилищных проблем ее участников некоммерческая организация (общественная организация, некоммерческое партнерство, жилищная, молодежно-жилищная, жилищно-строительная или жилищно-арендный кооператив или в иной форме в соответствии с требованиями гражданского законодательства). Такие организации могут создаваться гражданами, нуждающимися в обеспечении жильем, в том числе лицами, которые не отвечают требованиям, предъявляемым к нанимателям по договорам социального найма.

Процесс передачи жилья в аренду регулируется гражданским и жилищным законодательством. Собственники жилищного фонда имеют право предоставлять юридическим лицам квартиры и дома любой площади по договору аренды. Порядок, условия и сроки аренды определяются договором между арендатором и собственником или уполномоченным собственником лицом (органом). Законом установлено, что не подлежат передаче в аренду заселенные дома муниципального жилищного фонда без согласия всех проживающих в них совершеннолетних граждан, а также специализированные дома и жилые помещения в них.

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать арендатору указанное здание или сооружение во временное владение и пользование или во временное пользование. Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме, документ подписывается сторонами. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии в договоре аренды здания или сооружения условия о размере арендной платы, согласованного сторонами в письменной форме, договор считается незаключенным. Плата за аренду здания или сооружения может быть установлена на единицу площади здания или иного показателя его размера. В этом случае арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения.

Передача здания или сооружения и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды помещения в муниципальном жилищном фонде не производится в течение шести месяцев, то договор аренды расторгается в судебном порядке, а арендатор подлежит выселению с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям по нормам общежития.

В отношениях аренды неприменимы правила: об оплате излишков общей площади жилья в повышенных размерах; о праве на получение дополнительной площади; о требованиях, касающихся благоустроенности сдаваемого в аренду жилья, и др.

При освобождении в квартире (доме) жилого помещения арендодатель не обязан предоставлять его в пользу арендатора. Арендатор не вправе приватизировать жилье бесплатно, он может выкупить его только за плату, если об этом будет указано в договоре.

Аренда жилых помещений с правом выкупа представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями, а также распоряжение ими после внесения полной выкупной стоимости и оформления, права собственности на них в соответствии с действующим законодательством.

Реализация схемы аренды с правом выкупа предполагает, что арендатор обязан сдать гражданам жилое помещение для проживания в *субаренду*.

Арендатором жилого помещения может быть любое юридическое лицо. Договор аренды с правом выкупа заключается в письменной форме и регистрируется в установ-

ленном порядке. Он представляет собой соглашение, по которому арендодатель передает арендатору жилое помещение без ограничения его размеров за договорную плату во временное владение и пользование для проживания граждан до внесения всей выкупной стоимости и оформления права собственности, а арендатор обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Фактически договор определяет порядок перехода права собственности от арендодателя к арендатору, субарендатору или нанимателю при условии внесения арендатором всей суммы выкупа арендованного объекта недвижимости.

Договор аренды с правом выкупа заключается, как правило, на 5 лет. В соответствии с общим порядком, установленным Гражданским кодексом РФ, *договор субаренды* не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды с правом выкупа. По истечении срока договора аренды и внесении всей выкупной стоимости жилое помещение оформляется в собственность.

Нормативными правовыми документами установлено, что объектом договора аренды с правом выкупа может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, благоустроенное, отвечающее санитарным и техническим нормам, а также находящееся в доме, не подлежащем включению в план капитального ремонта к моменту заключения договора аренды с правом выкупа. Данное помещение должно быть свободно от любых обязательств.

Сдача жилого помещения в аренду с правом выкупа не влечет передачу права собственности на него до тех пор, пока арендатор не внесет всю сумму выкупа и не оформит права собственности.

Арендная плата за жилые помещения аккумулируется на расчетных счетах жилищных предприятий, осуществляющих управление жилищным фондом, и используется на восстановление и капитальный ремонт жилищного фонда, а также для расчетов с ресурсоснабжающими и иными подрядными организациями. Платежи в счет выкупа аккумулируются на спецсчете департамента муниципального жилья и направляются в целевой бюджетный фонд для финансирования строительства муниципального жилья.

Механизм аренды с правом выкупа предполагает порядок расчетов, аналогичный применявшемуся в России до середины 20-х годов. При сдаче жилого помещения в субаренду за плату, превышающую арендную, арендодатель имеет право на часть доходов, получаемых арендатором от сдачи жилого помещения в субаренду. Эти доходы определяются договором субаренды или дополнительным соглашением сторон.

В договоре аренды с правом выкупа выкупная стоимость жилого помещения на момент заключения договора выражается в конкретной сумме, равной фактической стоимости строительства по данным устанавливаемым уполномоченным государственным органом с учетом месторасположения и технических характеристик дома и жилого помещения. Окончательная выкупная стоимость жилого помещения определяется исходя из действительной стоимости строительства 1 кв. м общей площади на момент окончания срока действия договора аренды с правом выкупа. Выкупная стоимость на момент заключения договора и окончательная выкупная стоимость на момент истечения срока действия договора рассчитываются по специальной методике определения выкупной стоимости жилых помещений, предоставляемых по договорам аренды с правом выкупа.

В договоре указываются срок квартального платежа в счет выкупа и его величина. Выкупная стоимость жилого помещения может быть оплачена как до наступления срока внесения первого платежа в счет выкупа, так и до окончания срока действия договора аренды с правом выкупа. Срок внесения первого платежа в счет выкупа начинается по истечении первого календарного года с момента заключения договора аренды с правом выкупа. При сдаче жилого помещения в субаренду арендатор не имеет права взимать с субарендатора платежи в счет выкупа.

При внесении всей выкупной стоимости жилого помещения до окончания срока действия договора аренды с правом выкупа жилое помещение признается находящимся в залоге у арендодателя до исполнения арендатором его обязательств по договору аренды с правом выкупа.

Обязанности и права арендатора фиксируются в договоре. Арендатор обязан:

- использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания граждан,
- а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии собственными силами или путем заключения договоров с организациями, осуществляющими ремонт и эксплуатацию жилого дома;
- в установленные договором аренды с правом выкупа сроки вносить арендную плату, платежи за коммунальные и прочие услуги на расчетный счет жилищного предприятия, осуществляющего управление жилищным фондом,
- а также принимать долевое участие в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории;

- в установленные договором аренды с правом выкупа сроки вносить платежи в счет выкупа.

При досрочном прекращении договора арендатор обязан передать арендодателю в течение месяца, арендуемое жилое помещение, а также оплатить ему стоимость не произведенного им, но входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения или произвести ремонт за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

Если по истечении срока договора аренды с правом выкупа арендодатель отказал арендатору в оформлении и регистрации права собственности на жилое помещение, арендатор вправе потребовать в суде признания за ним права собственности на жилое помещение в соответствии с заключенным договором и возмещения убытков, причиненных отказом в подготовке необходимых документов и оформлении права собственности.

Арендные платежи, плата за коммунальные услуги и услуги по эксплуатации, содержанию и ремонту жилищного фонда вносятся независимо от факта пользования помещением. Все эти платежи, а также стоимость произведенных арендатором улучшений, составляющих принадлежность жилого помещения, не подлежат зачету в счет выкупа.

Кроме аренды юридические лица могут владеть муниципальным жилищным фондом на правах *хозяйственного ведения* или *оперативного управления*. Например, служба заказчика использует муниципальный жилищный фонд на праве *хозяйственного ведения*, если она создана в форме государственного (муниципального) унитарного предприятия, или на праве *оперативного управления*, если она функционирует как государственное (муниципальное) учреждение или структурное подразделение местной администрации. Передача муниципального имущества (жилья) в хозяйственное ведение и оперативное управление осуществляется в общем порядке по договору (контракту).

8.4. Служебные жилые помещения

Само понятие «служебное жилое помещение» указывает на то, что такое жилье предоставляется гражданам в связи с выполнением ими трудовых обязанностей. Согласно ст. 101 Жилищного кодекса, служебные жилые помещения предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него.

Вопрос о целесообразности выделения служебных жилых помещений и их количество определяет руководство организации, в ведении которой находится жилищный фонд (администрация предприятия или учреждения, командование воинской части, орган управления общественной организации или кооператива). Помещение включается в число

служебных решением главы районной, городской администрации, иного исполнительного органа местного самоуправления (ранее - исполнительные комитеты районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов). Под служебные жилые помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры. Поскольку данная норма носит характер рекомендации, в число служебных жилых помещений нередко включаются комнаты в коммунальных квартирах. Статус служебной жилой площади может быть присвоен и квартире в доме ЖСК, при условии получения согласия общего собрания членов кооператива. В жилищном фонде, который находится в собственности предприятия, учреждения, организации, служебные жилые помещения могут быть предоставлены работникам по договору аренды с собственником.

Право на получение служебного жилья имеют далеко не все трудящиеся. Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, устанавливается Правительством РФ, федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ. В отношении военнослужащих действует специальное законодательство (закон РФ «О статусе военнослужащих» и принятые в соответствии с ним нормативные акты Правительства РФ, Министерства обороны РФ).

Жилищным кодексом установлен особый порядок предоставления служебных жилых помещений. Основанием для выдачи ордера на служебное жилое помещение является решение администрации предприятия (учреждения, организации). Предприятие передает документы в местную администрацию, где оформляется и выдается гражданину служебный ордер. Ордер выписывается на специальном бланке с отметкой «служебный». Решение администрации предприятия о предоставлении служебного жилья не нуждается в утверждении органа местного самоуправления.

Таким образом, правомерность вселения в служебное жилое помещение определяется следующими основаниями:

- решение администрации предприятия о выделении служебной жилой площади;
- решение местной администрации (органа местного самоуправления) о включении жилого помещения в число служебных;
- решение администрации о предоставлении жилого помещения, включенного в число служебных, работнику, имеющему право на получение служебного жилья

При наличии указанных оснований местная администрация обязана выдать гражданину служебный ордер. Права и обязанности нанимателя определяются в первую очередь статусом жилого помещения. Если на служебное жилое помещение вселен гражданин по

ордеру на жилое помещение в доме государственного или муниципального жилищного фонда, и наоборот, либо в служебное помещение по служебному ордеру вселено лицо, не относящееся к категории работников, которым может быть предоставлено такое жилое помещение, ордер может быть признан недействительным в судебном порядке.

Между гражданином, на имя которого выдан ордер на служебное помещение, и администрацией предприятия (учреждения, воинской части) заключается письменный договор найма или аренды жилого помещения на время работы (службы) работника, в связи с которой ему предоставлено это помещение. При этом в договоре особо оговаривается обязанность работника освободить жилое помещение в случае прекращения им трудовых (служебных) отношений с данным предприятием. Работники, имеющие предусмотренные законодательством льготы по оплате жилья и коммунальных услуг, пользуются данными льготами и при проживании в служебном жилом помещении.

Статус служебного жилья предполагает существенные ограничения жилищных прав проживающих в нем граждан. Служебное жилое помещение не может быть забронировано при выезде в другую местность, оно не подлежит обмену, его нельзя сдать в поднаем. Договор найма служебного жилого помещения не может быть изменен по требованию члена семьи нанимателя для заключения с ним отдельного договора найма в порядке ст.86 ЖК РСФСР, в том числе и в судебном порядке. Если в коммунальной квартире освободилось служебное помещение, оно не может быть предоставлено в порядке улучшения жилищных условий нанимателям других помещений, не являющихся служебными.

Обязанности и ответственность нанимателей служебных помещений практически те же самые, что у нанимателей государственного или муниципального жилья. При наличии предусмотренных законом оснований наниматель служебного жилого помещения может быть признан утратившим право пользования помещением а также выселен из жилого помещения (ч.1 ст.98, ст. 99, 100 ЖК РСФСР).

Дополнительным основанием для выселения из служебного жилого помещения является прекращение работы на предприятии (в учреждении, организации) предоставившей служебное жилье (ст. 107 ЖК РСФСР). В этом случае наниматель и проживающие с ним граждане подлежат выселению из служебного жилого помещения без предоставления другого жилья. Однако для некоторых категорий граждан законом установлены гарантии - без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены:

- инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении

обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;

- участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии;
- семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы;
- семьи военнослужащих;
- инвалиды из числа лиц рядового и начальствующего состава органов Министерства внутренних дел, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей;
- лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет;
- лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено жилое помещение, но не прекратившие трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, предоставившими это помещение;
- лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации, либо по сокращению численности или штата работников; - пенсионеры по старости, персональные пенсионеры;
- члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение;
- инвалиды труда I и II групп, инвалиды I и II групп из числа военнослужащих и приравненных к ним лиц;
- одинокие лица (к ним относятся и разведенные супруги) с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми.

Указанным гражданам при выселении из служебного жилого помещения должно быть предоставлено другое жилье, отвечающее установленным санитарным, техническим нормам и находящееся в черте данного населенного пункта. При этом размер предоставляемого жилого помещения может не соответствовать норме жилой площади на одного человека, но должен быть определен таким образом, чтобы вселенные в это помещение граждане не могли быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Особенности статуса служебных жилых помещений проявляется и при их приватизации. Хотя в ч.1 ст.4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" указано, что служебные жилые помещения приватизации не подлежат, в ч. 2 дан-

ной статьи определено, что собственник жилого фонда и уполномоченные им органы, а также предприятия и учреждения, в ведении которых находится жилой фонд, вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений. Принятие решения о приватизации служебного жилья является правом, а не обязанностью собственника (распорядителя) служебного жилого фонда. На практике решения о приватизации принимаются в случае, когда граждане проработали на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее 10 лет, или прожили на данной жилой площади не менее 10 лет (п. 9 распоряжения Мэра Санкт-Петербурга от 25.05.1994 г. № 539-Р «О приватизации жилищного фонда в г. Санкт-Петербурге»). Для принятия такого решения администрацией предприятия (учреждения), на балансе которого находится служебное жилое помещение, установлен 2-х месячный срок со дня подачи работником заявления. При удовлетворении заявления оформляется договор передачи жилья в собственность, заключаемый между работником и руководителем предприятия (учреждения). Существует второй вариант решения вопроса о приватизации служебного жилья - по ходатайству администрации предприятия (учреждения) в местную администрацию служебное жилое помещение переводится в неслужебное и приватизируется занимающими его лицами в обычном порядке. Однако реализация этого варианта приватизации производится также по усмотрению администрации предприятия; гражданин не вправе обязать администрацию передать ему в собственность занимаемое им служебное помещение.

8.5. Управление многоквартирными домами

Застройщик, осуществляя строительство, капитальный ремонт или реконструкцию дома, обязан передать по завершению строительства инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома собственникам. Она будет иметь специальную форму, и включать в себя рекомендации по содержанию, ремонту общего имущества и рекомендуемые сроки его службы.

Жилищный Кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ обязывает собственников помещения не только нести бремя расходов, но и непосредственно участвовать в управлении, содержание и текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме. К общему имуществу законодатель относит следующее имущество (ст.36 ЖК РФ):

- 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);
- 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;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на этом земельном участке (коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки).

Указанные объекты находятся в общей долевой собственности лиц, которым принадлежат жилые помещения в многоквартирном доме. Доля каждого из указанных лиц в общей долевой собственности на указанное имущество пропорциональна доле жилых помещений, находящихся в их собственности в многоквартирном доме.

Для реализации своего права непосредственного участия в управлении, содержание и текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений обязаны выбрать способ управления своим домом (ст. 161 ЖК РФ). Такое управление должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Определены три способа управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Выбор способа управления зависит от того, сколько квартир в доме, насколько платёжеспособны и дисциплинированы жители, какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, какие отношения сложились с ресурсоснабжаю-

щими организациями, установлены ли общедомовые и по квартирные приборы учета и т.д.

Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений в зависимости от конкретной ситуации, и является обязательным для всех.

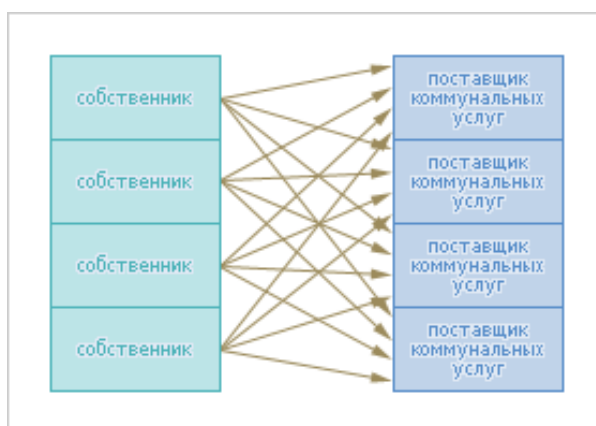
8.5.1. Непосредственное управление.

Непосредственное управление как способ управления домом для проживающих в нем собственников является наиболее демократичным и максимально прозрачным по расходам средств на его содержание. Оно предполагает управление эксплуатацией дома с помощью уполномоченного управляющего (управдом), избранного жителями дома.

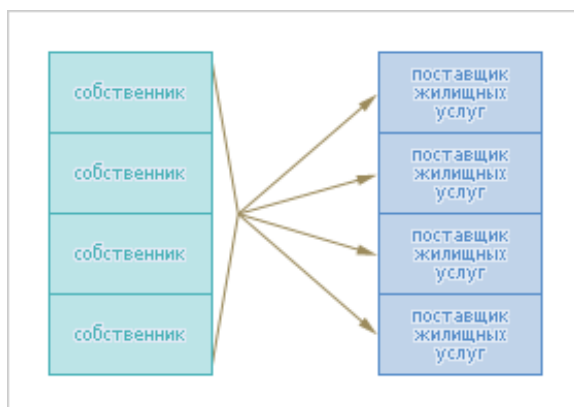
При этом договоры по ремонту, обслуживанию технических систем, конструктивных элементов здания, уборке мест общего пользования, вывозу мусора и других услуг заключает уполномоченный управдом от имени собственников как частное лицо.

Договоры с коммунальными (ресурсоснабжающими) организациями должны заключать собственники.

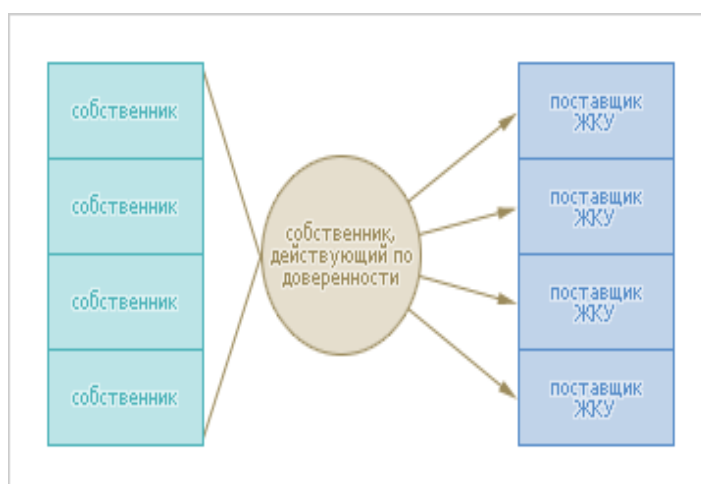
Возможны следующие варианты отношений с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги:



- договоры на поставку коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) заключаются с каждым собственником помещения в доме от своего имени.



- договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключаются со всеми или с большинством собственников помещений в доме. При этом, все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны в договоре.



- в интересах всех собственников по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в отношениях с третьими лицами может действовать один из собственников по доверенности от остальных собственников помещений в доме.

Управдом регулирует проблемные вопросы по дому с надзорными органами: МВД, пожарными, санэпидемстанцией, экологической и жилищной инспекциями, органами местного самоуправления и иными. В связи с тем, что здесь юридическое лицо не создается, возникают налоговые вопросы по накоплению финансовых средств на ремонт и другие дорогостоящие мероприятия, их хранению и перечислению подрядным организациям. Таким образом, управдом должен быть специалистом ЖКХ.

Способ непосредственного управления многоквартирным домом наиболее характерен для хороших домов с незначительным числом жителей, которые обладают достат-

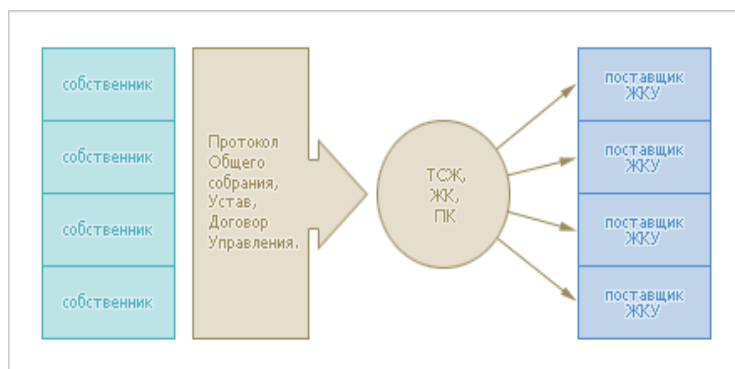
ком не ниже среднего. Собственники жилья, управляя им непосредственно, вытянут бюджет содержания своего дома только в случае его качественного состояния (новый дом) и если он находится в хорошем месте (обустроенная беспроблемная застройка). В связи с тем, что для обслуживания и эксплуатации придется нанимать частные компании, расценки за использование их материальной базы и специалистов будут значительно выше, чем в управляющей организации. Большой дом с числом жителей свыше 50 человек один управдом уже не потянет, здесь необходим коллектив специалистов или правление.

8.5.2. Управление ТСЖ, ЖСК, ЖК.

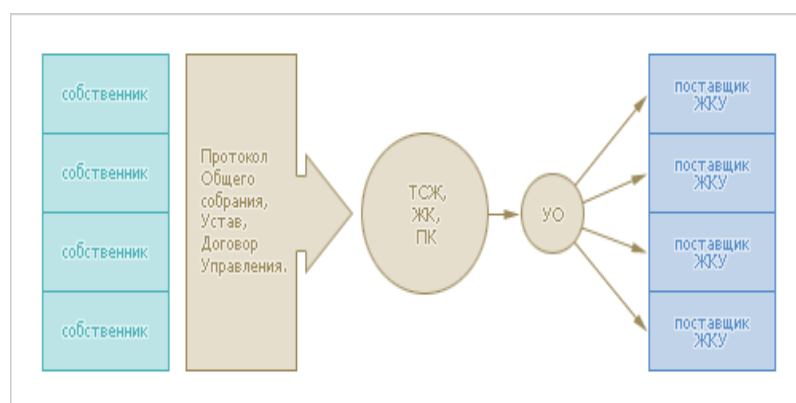
ЖК РФ (ст. 135) определяет управление многоквартирным домом посредством создания ТСЖ. Законодатель установил, что товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. Одним из первых право собственников жилых помещений на объединение в ТСЖ установил ГК РФ (ст. 29).

Избранное общим собранием правление ТСЖ образует юридическое лицо со своим Уставом. Устав утверждается на общем собрании собственников жилых помещений большинством их голосов. Срок действия ТСЖ, по общему правилу, не ограничен, т.е. товарищество создается для регулярного решения вопросов управления общим имуществом в многоквартирном доме и действует бессрочно. Права юридического лица товарищество приобретает после его государственной регистрации в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

В уставе ТСЖ определяется порядок оплаты за жилье и заключения договоров на предоставление коммунальных услуг. Жители платят по счетам ТСЖ, а правление формирует расходы, и заключает договоры. Существует две схемы договорных взаимоотношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг:



- собственники помещений делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг правлению, оно берет на себя функцию урегулирования проблем с надзорными органами.



- собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг правлению товарищества, а правление в свою очередь заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними договоры от имени товарищества собственников жилья.

Земельный участок передается товариществу собственников жилья в аренду или в собственность. Размеры участка определяются в соответствии с градостроительной документацией, градостроительными нормами и методикой расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.

Это уже сложившийся способ управления для новых домов, сдаваемых под заселение преимущественно собственниками жилья. И если правление опытное и добросовестное, а дома не слишком проблемные, то ТСЖ существует долго и счастливо. Наибо-

лее сложные для эксплуатации дома со значительными социальными обременениями ТСЖ не тянут.

8.5.3. Управление управляющими организациями.

Управляющие организации представлены на рынке хозяйствования несколькими характерными типами.

Наиболее распространенный тип УО – муниципальное унитарное предприятие (МУП), реформировавшееся в современную эксплуатационную организацию с подготовленными специалистами и современной материально-технической базой. Для МУПов характерно масштабное управление, так как у них на балансе основная часть городского жилого фонда. В МУПах собраны наиболее квалифицированные специалисты, потому что им приходится обслуживать наиболее проблемные дома (муниципальное жилье), у них самый большой опыт работы в сфере ЖКХ, наиболее эффективные контакты с поставщиками коммунальных услуг, надзорными и иными организациями, наличие уникального комплекта необходимых лицензий. Учредители этих организаций – ОМУС, а уставной капитал не менее 100 000 руб.

УО созданные на базе одного из «монополистов» – крупных поставщиков коммунальных услуг («Теплосеть», «Водоканал», «Энергосеть» и т.п.). В соответствии с этим они обладают одним, но серьезным преимуществом – возможностью объемного кредитования той услуги, на базе которой сформировалось предприятие. Однако это может способствовать и многочисленным нарушениям в проведении тарифной политики. Универсальностью услуг и масштабностью такие предприятия не блещут, зато прочно дебжатся на данном рынке хозяйствования за счет своего могущественного покровителя. Старые и проблемные дома они в эксплуатацию не возьмут (компании частные).

УО создаваемые в результате реформирования крупных ЖСК, ранее объединявших несколько домов. Уставной капитал таких фирм не более 10 000 руб. Гарантировать стабильность их работы не может никто.

8.6. Договор управления многоквартирным домом.

Если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ управления домом, или если решение о выборе способа не было реализовано, соответствующий орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации (ст. 161 ЖК РФ). Порядок проведения конкурса установлен Правительством РФ. В течение 10 дней со дня проведения указанного открытого конкурса орган местного самоуправления, проводивший его, обязан уведомить собственников помещений в доме. В уведомлении должна содержаться информация об итогах конкурса, о выбранной

управляющей организации, об условиях договора управления многоквартирным домом. Собственники помещений в таком доме обязаны в этом случае заключить договор управления домом с выбранной по итогам конкурса управляющей организацией. Заключение договора с данной организацией является для собственников обязательным в соответствии со ст. 445 ГК РФ (заключение договора в обязательном порядке). Порядок управления жилым домом, определенный таким способом, сохраняется в течение года, после чего орган местного самоуправления созывает собрание собственников помещений в этом доме для принятия решения о выборе способа управления.

Один многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

При выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, собственники помещений заключают с выбранным управляющим договоры управления, в которых должно быть указано:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

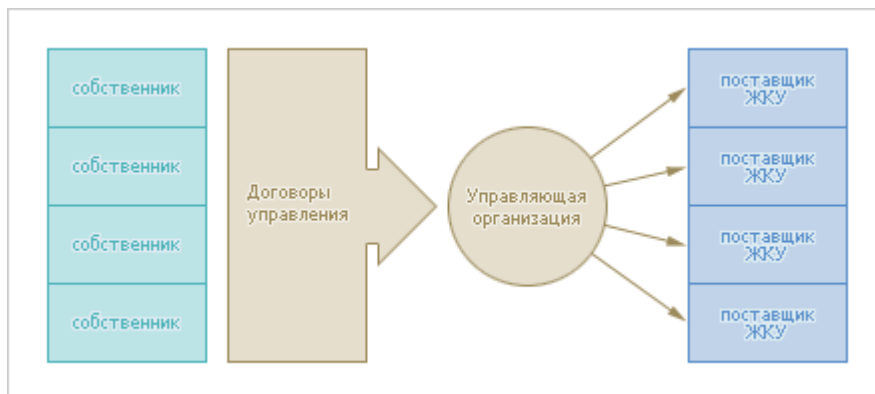
Договор управления должен быть оформлен в простой письменной форме. Необходимости нотариального удостоверения или иной специальной регистрации законодатель для данного договора не предусмотрел.

Договор управления, заключаемый с управляющей организацией по всем своим признакам, подпадает под признаки договора оказания возмездных услуг, предусмотренного гражданским законодательством РФ.

В соответствии со ст. 780 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором возмездного оказания услуг, исполнитель (Управляющая организация) обязан оказать услуги лично. То есть, управляющая организация либо сама оказывает часть жилищно-коммунальных услуг по договору управления многоквартирным домом, либо является по-

средником между собственниками помещений в доме и поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

Договоры с организациями – поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией с поставщиками от имени собственников помещений в доме.



Условия договора управления жилым домом должны быть едиными для всех собственников помещений в таком доме. Срок действия данного договора не может быть менее одного года и более 5 лет.

Если по истечении срока договора управления многоквартирным домом ни одна из сторон не заявила о прекращении его действия, то данный договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Управляющая организация обязана приступить к выполнению договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

По договору управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в доме лицам;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность.

В договоре управления указываются:

- состав общего имущества и адрес дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, перечень предоставляемых коммунальных услуг;

- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт помещений, размер платы за коммунальные услуги и порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за деятельностью управляющей организации по управлению домом.

Раздел IX. Ипотека. Ипотечное кредитование

9.1. Понятие и сущность ипотеки

Ипотека – значимый процесс в жизни государства, как с экономической, так и с социальной точки зрения. Поэтому вполне естественно, что ипотечное кредитование регулируется рядом законодательных актов. При этом правовая основа, на которой базируется ипотека в России, постоянно расширяется. Еще точнее – совершенствуется. Главная задача законов об ипотеке – сделать так, чтобы заемщик и кредитор чувствовали себя более уверенно в ипотечных взаимоотношениях и были юридически защищены.

Сегодня напрямую вопросы ипотеки в Российской Федерации регулируют следующие законодательные акты:

- Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ, принятый 16.07.1998 г.;
- Жилищный кодекс Российской Федерации (№188-ФЗ от 29.12.2004 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г.;
- Федеральный закон «О кредитных историях» от 30.12.2004 г.

Необходимо отметить, что в перечисленные законодательные акты периодически вносятся поправки и дополнения, что делает законы об ипотеке более совершенными.

Закон о залоге в ред. от 29 мая 1992 года значительно расширил сферу его применения. Допускается залог предприятия, здания, сооружения; другого имущества и имущественного права.

Общие правила о залоге в ГК применяются и к ипотеке, если Законом об ипотеке не установлено иное.

Под залогом понимается правоотношение, в котором кредитор (залогодержатель) при неисполнении или ненадлежащем исполнении обеспеченного залогом обязательства имеет право получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами, за изъятиями, установленными законом (п. 1 ст. 334 ГК).

По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – зало-

годателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

К залогу недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (далее - ипотека в силу закона), соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим Федеральным законом не установлены иные правила. Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества может возникать лишь постольку, поскольку их оборот допускается федеральными законами.

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом. Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, если они являются юридическими лицами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

9.2. Имущество, которое может быть предметом ипотеки

По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права, на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

- 1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 Закона об ипотеке;
- 2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- 3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- 4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- 5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

- б) здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил статьи 69 Закона об ипотеке.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для ипотеки таких земельных участков.

Предметом залога могут быть объекты незавершенного строительства.

9.3. Субъекты залогового правоотношения

Субъектами залогового правоотношения являются залогодатель и залогодержатель. Залогодатель – это лицо, предоставившее имущество в залог. Залогодержатель – это лицо, принявшее имущество в залог.

В качестве залогодателей и залогодержателей могут выступать как юридические, так и физические лица. Личность кредитора и залогодержателя совпадает во всех случаях, т.е. залогодержателем может быть только сам кредитор. Залогодателем в соответствии с законом может быть как сам должник, так и третье лицо (п. 1 ст. 335 ГК). В случаях, когда предметом залога является имущество третьего лица, это лицо должно совершать сделку залога не от имени должника, а от собственного имени. Отношения между третьим лицом – залогодателем и должником по основному обязательству не являются залоговыми; права и обязанности, возникающие между ними, не входят в содержание залогового правоотношения. Между должником по основному обязательству и третьим лицом, заложившим свое имущество в обеспечение этого обязательства, может быть заключен договор, определяющий права третьего лица на получение возмещения в случае обращения взыскания на заложенное имущество. При отсутствии подобного договора третье лицо - залогодатель в случае обращения взыскания на заложенное имущество вправе требовать от должника возмещения убытков по правилам о неосновательном обогащении.

Залогодателем права может быть только лицо, которому принадлежит закладываемое право. Залог права аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если законом или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц (п. 3 ст. 335 ГК).

Залог является одним из самых предпочтительных способов обеспечения обязательств.

Понятие обязательства и основания его возникновения.

1. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.
2. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и иных оснований, указанных в ГК.

В п. 1 приведена элементарная модель обязательственного правоотношения. В действительности в гражданском обороте широко используются условные варианты этой модели. Прежде всего, это двусторонние обязательства, в которых каждая из сторон в одно и то же время выступает в качестве кредитора и должника (купля-продажа, подряд, аренда и т.д.).

Кредитор – сторона, наделенная правом требовать совершения или воздержания от совершения определенных действий.

Должник – сторона, обязанная совершить определенные действия, либо воздержаться от их совершения.

Договор – наиболее распространенное основание возникновения обязательств.

Купля-продажа состоит из обязательства передать вещь в собственность другой стороне, где должником выступает продавец, а кредитором – покупатель, и встречного обязательства – принять товар и уплатить за него определенную цену, где должником является покупатель, а заемщик – только должник.

Обеспечение исполнения обязательств. ГК предусматривает ряд мер, направленных на понуждение должника исполнить гражданско-правовое обязательство.

Исполнение обязательств может обеспечиваться:

- неустойкой;
- залогом;
- удержанием имущества должника;
- поручительством;
- банковской гарантией
- задатком и другими способами.

9.3. Договор об ипотеке.

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Предмет ипо-

теки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем. При ипотеке государственного и муниципального имущества его оценка осуществляется в соответствии с требованиями, установленными федеральным законом, или в определенном им порядке. В случае залога незавершенного строительством недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется оценка рыночной стоимости этого имущества.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

Договор об ипотеке заключается в письменной форме. Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации. Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

9.4. Риски в ипотеке

Закон предусматривает неблагоприятные последствия в случае нарушения залогодателем правил о последующем залоге. В соответствии с п. 2 ст. 351 ГК залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться с иском на предмет залога. Иные последствия предусмотрены для случаев нарушения правил в последующей ипотеке. Закон об ипотеке в п. 3 ст. 43 устанавливает, что последующий договор об ипотеке, заключен-

ный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении.

Предмет залога. Предметом залога является имущество, специальным образом выделенное в составе имущества залогодателя или переданное залогодержателю, из стоимости которого залогодержатель имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспечиваемого залогом обязательства удовлетворить свои требования преимущественно перед другими кредиторами. В качестве предмета залога могут выступать вещи как движимые, так и недвижимые. Среди движимых вещей самостоятельным предметом залога могут быть ценные бумаги. Залог ценной бумаги производится посредством передачи ее залогодержателю или в депозит нотариуса, если договором не предусмотрено иное (п. 4 ст. 338 ГК).

Основания возникновения залогового правоотношения. Право залога, как и само залоговое правоотношение, может возникнуть в силу договора или в силу указания закона. Залог возникает на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге (п. 3 ст. 334 ГК). Правила ГК о залоге, возникающем в силу договора, соответственно применяются к залогам, возникающему на основании закона, если законом не установлено иное.

Реализация заложенного имущества. Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если законом не установлен иной порядок (п. 1 ст. 350 ГК). Публичные торги не единственная форма реализации заложенного имущества, на которое обращено взыскание. В п. 2, 3 ст. 54 Закона РФ "Об исполнительном производстве" предписано, что продажа имущества должника, за исключением недвижимого имущества, осуществляется специализированной организацией на комиссионных и иных договорных началах, предусмотренных федеральным законом. Продажа недвижимого имущества должника осуществляется путем проведения торгов специализированными организациями, имеющими право совершать операции с недвижимостью.

Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру. Обращение залогодержателем взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и реализация этого имущества не являются основанием для выселения приобретателем жилого дома или кварти-

ры совместно проживающих в этом помещении залогодателя и членов его семьи, если оно является для них единственным пригодным для постоянного проживания помещением.

Раздел X. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

10.1. Общая характеристика закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляет Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», иные федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты российской Федерации.

Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу – документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

10.2. Порядок регистрации прав. Требования к документам, предоставляемым на государственную регистрацию

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области госу-

дарственной регистрации, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. Права на недвижимое имущество и сделок с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.
2. Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.
3. Разделы Единого государственного реестра прав, содержащие записи о правах недвижимого имущества, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях), идентифицируются в указанном реестре кадастровым номером объекта недвижимого имущества.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество *удостоверяется* свидетельством о государственной регистрации прав.

10.3. Регистрация прав на объект незавершенного строительства

Объект незавершенного строительства как индивидуально определенная вещь имеет прочную связь с землей и его перемещение без ущерба назначению невозможно, соответственно, он отвечает критерию недвижимого имущества. Согласно ст. 130 ГК (в ред. от 10.12.2004 N 213-ФЗ) незавершенные строительством объекты отнесены к недвижимости. Однако до окончания строительства заказчику (застройщику) нет необходимости доказывать свой титул на недостроенный объект.

Если объект возводится подрядчиком на основании договора строительного подряда, по заданию заказчика, то данный объект нельзя рассматривать как объект вещных прав. Строительный объект является предметом договора строительного подряда, отношения по поводу которого регулируются § 3 гл. 37 ГК РФ. Передача прав на строящийся объект возможна путем передачи прав и обязанностей заказчика в действующем договоре строительного подряда, совершения сделок с земельным участком и переоформления разрешения на строительство.

Таким образом, к недвижимому имуществу относятся незавершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда (п. 16 Постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

Данная позиция нашла закрепление и в Законе об участии в долевом строительстве. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении установленных ст. 14 Закона об участии в долевом строительстве оснований для обращения взысканий на предмет залога.

Правила, установленные для возникновения и перехода прав на недвижимые вещи, применяются к объекту незавершенного строительства только при вовлечении его в имущественный оборот посредством совершения сделки, предметом которой является передача в собственность или в залог.

Помимо указанных выше четырех условий возникновения прав на вновь созданные объекты недвижимости (для строительства объекта отведен земельный участок; получено разрешение; соблюдены градостроительные, строительные, природоохранные и другие нормы; объект возведен застройщиком для себя, с целью приобретения права собственности, а не для иных лиц) для регистрации прав на незавершенные строительством объекты необходимо соблюдение еще двух дополнительных условий:

- имеется необходимость совершения сделки с объектом незавершенного строительства;
- если объект возведен с привлечением подрядчика, то договор строительного подряда должен быть прекращен: объект не должен быть предметом действующего договора строительного подряда.

Регистрация права на незавершенный строительством объект невозможна при отсутствии у застройщика права пользования земельным участком, на котором осуществляется строительство, что прямо предусмотрено п.п. 2 и 3 ст. 25 Закона о регистрации прав.

Орган по государственной регистрации может на основании документа, содержащего описание объекта недвижимости, и проектно-сметной документации дать оценку соответствия возведенного объекта незавершенного строительства проектно-сметной документации. Такая оценка необходима для того, чтобы исключить регистрацию права на самовольную постройку, т.е. на объект, возведенный без получения на это необходимого разрешения (разрешили строить гаражи, а строится торговое здание) или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Однако представляется, что такая оценка не входит в компетенцию органа по государственной регистрации и выходит за рамки правовой экспертизы.

Акт о консервации объекта может свидетельствовать не о прекращении подрядных отношений, а о приостановлении работ по договору строительного подряда (ст. 752 ГК РФ).

Раздел XI. Паспортизация жилищного фонда

11.1. Законодательная основа ведения паспортизации жилищного фонда

Техническая паспортизация жилья – информационно-правовая система сбора, накопления, хранения и доведения до потребителей сведений о состоянии, использовании и ценности жилищного фонда города и осуществляется в рамках реализации положений Жилищного кодекса РФ, требований Закона РФ «О защите прав потребителей» и Закона города Москвы «О паспортизации жилых помещений (квартир) в городе Москве».

Паспортизация жилищного фонда города Москвы осуществляется в целях обеспечения сохранности и надлежащего использования жилищного фонда города Москвы с учетом многообразия типов домостроений, историко-культурной и архитектурно-художественной ценности зданий и застройки города на исторически сложившихся территориях, а также для совершенствования контроля за содержанием и состоянием жилья, реализации прав собственников, владельцев, управляющих, арендаторов и нанимателей жилых помещений, обеспечения их необходимыми и достоверными сведениями о потребительских характеристиках жилищного фонда, правовыми и техническими рекомендациями по безопасной эксплуатации и правилам использования жилья.

11.2. Нормативно – правовые акты регулирующие порядок паспортизации жилищного фонда

Порядок технической паспортизации квартир, форма и состав технического паспорта, функции управляющей организации по приему, хранению и выдаче технических паспортов установлены постановлением Правительства Москвы от 31.01.2006г. № 59-ПП «О порядке проведения технической паспортизации жилых помещений (квартир) в городе Москве».

11.3. Цели и задачи паспортизации жилищного фонда

Для проведения в городе единой политики по содержанию и безопасной эксплуатации жилищного фонда, а также создания условий реализации прав москвичей в городе Москве была утверждена в 1998 году целевая Комплексная программа паспортизации жилищного фонда Москвы. Цель паспортизации <http://kodeks.dgp-gf.mos.ru/> - C2<http://kodeks.dgp-gf.mos.ru/> - C4 – обеспечить паспортами не только все квартиры в новостройках, но и (по желанию жильцов) квартиры в домах уже сложившейся застройки.

На первоначальном этапе реализации программы было взято за основу внедрение паспортизации жилищного фонда при новом строительстве. В инвестиционные контракты

были включены обязательства инвесторов о финансировании работ по паспортизации здания и квартир.

С 2000 по 2002 год в Москве проводился эксперимент по паспортизации квартир с целью отработки методики паспортизации, уточнения состава и содержания паспортной информации, сроков проведения работ. По итогам эксперимента в ноябре 2004 года был принят Закон «О паспортизации жилищного фонда в городе Москве», который упорядочил отношения между органами исполнительной власти города и хозяйствующими субъектами, действующими на территории Москвы.

Целью данной работы является совершенствование организационно-методических и социально-экономических основ паспортизации, как информационно-правовой системы учета и доведения до потребителей достоверных сведений о жилищном фонде, правах и ответственности строительных, эксплуатирующих и правомочных организаций, собственников, арендаторов и нанимателей жилых помещений.

11.4. Методологические основы проведения паспортизации жилищного фонда

1. Порядок проведения технической паспортизации квартир, форма и состав технического паспорта, функции управляющей организации по приему, хранению и выдаче технических паспортов квартир установлены постановлением Правительства Москвы от 31.01.2006г. № 59-ПП.

2. Инвесторы, заказчики или застройщики передают технический паспорт жилого помещения (квартиры) управляющей организации. Управляющая организация безвозмездно передает технический паспорт жилого помещения (квартиры) собственнику, нанимателю или арендатору при вселении в жилое помещение (квартиру).

3. Технический паспорт жилого помещения (квартиры) передается управляющей организацией собственнику с момента наступления у него права собственности на жилое помещение (квартиру), нанимателю или арендатору с момента наступления у них права владения и (или) пользования жилым помещением.

4. Технический паспорт жилого помещения (квартиры) находится на постоянном хранении у собственника, нанимателя или арендатора жилого помещения (квартиры). В случае утери или повреждения технического паспорта жилого помещения (квартиры) по желанию собственника, нанимателя или арендатора жилого помещения (квартиры) уполномоченным Правительством Москвы органом исполнительной власти города Москвы или организацией, уполномоченной данным органом, выдается новый технический паспорт. Порядок выдачи технического паспорта жилого помещения (квартиры) определяется Правительством Москвы.

5. В домах сложившейся жилой застройки изготовление и получение технического паспорта жилого помещения (квартиры) для собственников, нанимателей или арендаторов является добровольным.

6. Технический паспорт жилого помещения (квартиры) аннулируется в случае сноса дома или изменения в установленном порядке целевого назначения жилого помещения (квартиры).

Паспортизация квартир осуществляется по следующим технологическим этапам:

1. Разработка альбома паспортной информации на основе рабочей документации (рабочего проекта), НТП «Нормативно-технический раздел проектов паспортов квартир» объекта.
2. Инженерно-техническое обследование помещений, конструктивных элементов и систем квартир на соответствие паспортной информации.
3. Создание паспорта квартиры (паспортной информации), обработка полученных результатов, формирование и комплектование информации на основе компьютерных программ.
4. Оформление и выпуск паспортов.

Социальные и экологические результаты проведения данной работы заключаются в следующем:

- в улучшении информированности населения о правилах эксплуатации жилищного фонда, правах и ответственности;
- в повышении эффективности и оперативности принятия решений о содержании и ремонте жилья, а также уровня жилищно-коммунального обслуживания населения;
- в создании условий для отстаивания прав покупателей и продавцов на рынке жилья;
- в снижении количества криминогенных случаев после введения паспортов;
- в улучшении экологии жилья за счет выявления, учета и оценки показателей экологической обстановки;
- в обеспечении сохранности жилищного фонда за счет предоставления ДЕЗ, РЭУ информации о состоянии его объектов и нормативах эксплуатации;
- в подготовке необходимой информационной базы для рыночной оценки жилой недвижимости;

- в учете архитектурной и исторической ценности жилых объектов при принятии решение об их сносе, реконструкции, капитальном ремонте и пр.

Необходимо также учитывать косвенные финансовые результаты, обусловленные изменением доходов граждан и организаций вследствие более точной рыночной оценки жилья на основе паспортной информации, принятием более обоснованных управленческих решений по содержанию и ремонту жилищного фонда и т.д.