Федеральное агентство по образованию

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ УПРАВЛЕНИЯ

Институт бизнес – права

Кафедра гражданского права и процесса

Специальность: «Юриспруденция»-021100

Реферат

по дисциплине «Жилищное право»

ТЕМА: «Разрешение жилищных споров»

Исполнитель:

Студентка 3 курса (группа Юр-III-1)

Научный руководитель: Т.Ю. Павлиенко

Дата защиты:

Оценка:

Москва-2006

План

Введение………………………………………………………….......……………3

Глава I. Судебная практика по делам о выселении из жилого помещения.…..6

§1. Проблемы регистрации прав на недвижимое имущество на примере договора купли-продажи…………………………………………........................6

§2. Договор найма жилого помещения………………………………………....12

Глава II. Практика разрешения жилищных споров……………………………21

§1. Разрешение споров по регистрации места жительства и пребывания…...21

§2. Разрешение спора по праву владения, пользования и распоряжения жилым помещением………………………………………..…............................26

§ 3. Споры о разделе жилья………………………………………..………........27

Заключение…………………………………………………………………...…..32

Список использованных источников…………………………..……………….34

Введение

В жизни каждого человека проблема жилья является одной из самых важных. Жилище для человека — необходимое условие его существования наряду с продуктами питания и одеждой: это место его пребывания, «семейный очаг», средство организации домашнего хозяйства, досуга, отдыха и т. д. Отсюда — важность жилищного законодательства, призванного регулировать жилищные отношения. Несмотря на принимаемые меры в области законодательства удельный вес совершения незаконных сделок с жильем по-прежнему высок. Для упорядочения отношений на жилищном рынке и обеспечения правовой защиты граждан от незаконных посягательств на их имущество при совершении сделок с жильем за последние годы принят ряд законов и нормативно-правовых актов. Так, кардинальные изменения внесены Гражданским кодексом РФ в порядок оформления сделок с недвижимостью, в том числе с жилыми помещениями, усилены меры правовой ответственности за совершение незаконных сделок, а в отношении сделок, заключенных с использованием уголовно наказуемых способов, — повышены меры наказания (Уголовный кодекс РФ). Введение в действие с 1 марта 1996 г. ч. 2 ГК РФ оказало наиболее действенное влияние на упорядочение всех сделок с недвижимостью (купля-продажа, мена, дарение, пожизненное содержание с иждивенцем, аренда, залог и др.), детально регламентируя порядок их заключения. Внесены значительные изменения в законодательство по защите жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, других несовершеннолетних граждан. Принят ряд новых федеральных законов, постановлений Правительства РФ, Конституционного и Верховного судов РФ, которые прямо или косвенно регулируют отношения по обеспечению прав граждан при осуществлении ими сделок на рынке жилья.

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ содержит мероприятия по упорядочению и цивилизованному развитию рынка недвижимости и, главное, по обеспечению гарантий прав собственников недвижимого имущества. Реализация данного Закона потребовала принятия дополнительных нормативных правовых актов, обеспечивающих создание системы учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, введение Единого государственного реестра прав, фиксирующего навечно все данные на объекты недвижимого имущества и его правоустанавливающие документы. Правительством РФ приняты основные документы по обеспечению практического осуществления данного Закона. Так, постановлением от 18 февраля 1998 г. № 219 утверждены Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который позволил обеспечить унифицированную в пределах России систему записей о правах на недвижимое имущество и о совершаемых с ним сделках. Например, «биография» жилого дома (жилого помещения) в Реестре фиксируется от его «рождения» до прекращения существования. Реестр содержит описание объекта, записи о праве собственности и другие сведения, обеспечивающие полную правовую и техническую характеристику данного жилого помещения. Вышеизложенное означает, что гражданин, решивший приобрести жилой дом (квартиру), может получить исчерпывающую информацию об интересующем его объекте в органе государственной регистрации недвижимости, что исключает существующую ныне необходимость сбора требуемых сведений в различных учреждениях.

Правительство РФ постановлением от 6 марта 1998 г. № 288 утвердило Примерное положение, в котором органам государственной власти субъектов РФ рекомендовано создавать одно учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество с филиалами в границах административно-территориальных единиц. Например, если учреждение юстиции находится в областном центре, то в районе могут функционировать его филиалы. Особую значимость представляет та часть Положения (п. 9), которая устанавливает, что обязанность проверки достоверности (подлинности) поданных заявителем документов на регистрацию его права на объект движимости возлагается на органы государственной регистрации. Это означает, что при возникновении у регистратора сомнений их достоверности, бремя доказательств лежит на учреждении, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижность. Учреждения регистрации могут проводить правовую экспертизу - направлять юридическим лицам, гражданам, государственным органам и организациям запросы с целью получения сведений и документов, необходимых для государственной регистрации прав и предъявлять основания для приостановления или отказа в регистрации. В стадии рассмотрения находится проект закона «О риэлтерской деятельности в Российской Федерации», который должен стать регулятором рынка недвижимости. Согласно проекту, риэлтор получит признание своей профессии на уровне закона, будет ведена единая лицензия на все разновидности деятельности риэлтора - в качестве брокера, дилера, агента или поверенного, консультанта и т.д.[[1]](#footnote-1)

Проект закона предусматривает нормы, устанавливающие имущественные гарантии риэлторов перед клиентами в целях обеспечения безопасности сделок, и если обман совершен, то ущерб пострадавшему должен быть возмещен фирмой.

Глава I. Судебная практика по делам о выселении из жилого помещения

§1. Проблемы регистрации прав на недвижимое имущество на примере договора купли-продажи

Принципиальное значение при совершении договоров купли-продажи недвижимости имеет то, связана ли эта сделка с обретением права на земельный участок, на котором расположено жилое помещение (часть его), или такая связь отсутствует. Из данного разграничения проистекают два вида договоров купли-продажи жилых помещений:

-договоры купли-продажи, не влекущие наделения покупатели какими-либо правомочиями на земельный участок, на котором расположено жилое строение (купля-продажа квартиры в многоквартирном доме);

- договоры купли-продажи с правом покупателя недвижимость (дом, гараж, хозяйственные постройки и т.п.) на соответствующий земельный участок на условиях приобретения его в собственность, аренду или пользование. К первой категории сделок относятся договоры по приобретению или продаже квартир в многоквартирных домах, а также договоры на перенос (снос) строений.

Ко второй - все сделки, когда покупатель получает права не только на жилое помещение (как правило, дом или часть его), но и на соответствующий земельный участок. Точное документальное оформление сделок с недвижимостью - необходимое условие их действительности. Так, для совершения сделки купли-продажи приватизированной квартиры, которая ранее ни разу не продавалась, к договору при его регистрации должны быть приложены следующие документы:

свидетельство о праве собственности на продаваемую квартиру;

договор государственного (муниципального) органа с нанимателем квартиры о передаче ее в собственность нанимателя и членов его семьи;

справка из бюро технической инвентаризации (БТИ) с указанием оценочной стоимости квартиры;

предварительное разрешение органов опеки и попечительства, если в квартире проживают несовершеннолетние дети, независимо от того, являются ли они собственниками или членами семьи собственника, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением.

При заключении договоров купли-продажи отдельного жилого дома или части его применяется тот же порядок, что и по сделкам с недвижимостью, предметом которых является не только жилой дом, но и соответствующий земельный участок. Согласно ст. 552 ГК, по договору продажи жилого дома или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц в договоре с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст. 558 ГК). Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника (ст. 292 ГК).

На практике нередки случаи, когда новый собственник жилья (покупатель) не может в него вселиться. Чаще всего это происходит из-за сокрытия продавцом сведений о лицах, имеющих право пользования проданным жилым помещением, иногда без всякого умысла (например, после продажи квартиры людям некуда выехать).

Тем не менее, обман с пропиской (регистрацией) — явление довольно частое, и покупатели испытывают немало хлопот, прежде чем реально смогут начать пользоваться своей собственностью. Чтобы избежать такого рода обмана, риэлторы предлагают следующий выход: после оформления договора купли-продажи передается только часть денег. Для получения полной суммы продавцы будут заинтересованы в скорейшем выезде. А в случае каких-либо неожиданностей (нет другого жилья) можно будет приобрести на оставшиеся деньги жилое помещение соответствующего качества, куда продавцы могут быть переселены в судебном порядке. Введение обязательного порядка государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество служит определенным препятствием для заключения незаконных сделок.

Если гражданин не может купить или продать жилье без посредника, следует обратиться к услугам риэлторской фирмы, имеющей законную лицензию на этот вид деятельности. Удостовериться в подлинности лицензии и выяснить степень надежности ефирмы можно в органе местной администрации, правомочном выдавать такого рода лицензии Фирмы ведут проверку юридической чистоты сделки на предмет возможных претензий других лиц на продаваемую квартиру (жилой дом). Участникам сделки купли-продажи не следует обращаться к частным посредникам и никому — даже представителю фирмы, с которой продавец заключил договор на исключительное право продажи его квартиры (эксклюзивный договор), — не отдавать свои документы (особенно генеральную доверенность). Заметим, что заключение так называемых эксклюзивных договоров, когда условия купли-продажи квартиры заранее определяются фирмой между будущими участниками договора, юридически несостоятельно.

Клиент может заключить с фирмой договор на возмездное оказание услуг на предмет поиска покупателя или продавца (ст. 779 ГК). Но на каких условиях следует заключать договор купли-продажи дома (квартиры) — воля самих сторон.

Расчет по сделке должен происходить только между покупателем и продавцом, а не с фирмой, которая выступает в роли посредника. Покупатель должен присутствовать при оформлении всех документов, относящихся к сделке, вплоть до государственной регистрации договора и выписки лиц из покупательского жилого помещения. Допустим, гражданин решил купить квартиру с намерением продать имеющуюся у него. Подходящая квартира им найдена, и стороны пришли к соглашению в цене. Какие действия должны быть произведены покупателем квартиры до заключения договора купли-продажи, чтобы удостовериться, что предмет договора юридически чист и не имеет скрытых технических дефектов?

Под понятием юридической чистоты предмета договора (квартиры) имеется в виду следующее. Первое. Продавец квартиры действительно является ее собственником. Для этого должны быть предъявлены подлинники правоустанавливающих документов, которыми являются свидетельство о праве собственности, если квартира приватизирована, договор купли-продажи, договор дарения, мены, свидетельство о праве наследования жилья и другие документы. Но при этом покупатель обязан проверить, насколько действительны сами документы, включая паспорт продавца. При проверке правоустанавливающих документов добросовестный продавец будет помогать покупателю: в поездках в отделение милиции, выдавшее паспорт, нотариальную контору, зарегистрировавшую договор на передачу права на квартиру, в жилищно-эксплуатационную организацию, где хранится копия договора о приватизации и свидетельство о праве собственности. Там же должно быть тщательно проверено одно из важных обстоятельств, по основаниям которых впоследствии сделка может быть признана незаконной: имеют ли право на продаваемую квартиру другие лица, в том числе не проживающие и не зарегистрированные (непрописанные), а если имеют, то получено ли от них письменное согласие на продажу. Иногда квартиры продаются без согласия лиц, которые хотя и не являются собственниками, но имеют право пользования ими на все время своего отсутствия (служба в армии, выезд на учебу, загранкомандировка и т.п.).

Если при проверке подлинности документов продавец становится «на дыбы», бдительность покупателя должна быть усилена, и, может быть, лучше прийти к выводу о нецелесообразности продолжать дело с продавцом. Фальсифицированные документы на продаваемую (нанимаемую, обмениваемую) квартиру могут представить и юридические лица, фирмы, занимающиеся посредничеством в осуществлении гражданами жилищных сделок, но не чуждающиеся проведения незаконных операций. Непременным условием должно быть выяснение наличия лицензии у фирмы на данный вид деятельности. При ее отсутствии вступать в договорные отношения с данной фирмой не следует.

Второе. Заманчивые объявления о срочной продаже квартиры (дома) по недорогой цене. Действительно, у многих людей в силу жизненных обстоятельств возникает необходимость в срочной продаже жилья по более низкой цене. Но аферисты на жилищном рынке широко используют такого рода ситуацию как приманку для доверчивых людей: «срочно» — значит, у покупателя не будет времени проверить подлинность документов продавца, «дешево» — значит, с покупателя можно будет взять более высокий задаток, как условие, что квартира не будет продана какому-нибудь другому лицу. В том и другом случае при признании сделки недействительной в накладе, и, как правило, крупном, остается покупатель «дешевой» квартиры. Возможности же возместить причиненный ущерб у потерпевшей стороны практически нет.[[2]](#footnote-2) Предложение «срочно и дешево» должно служить предупреждением об опасности вступления в сделку, которая кажется сомнительной, а в итоге — незаконной. Использование фальшивых документов — один из самых опасных способов, наносящих добросовестному участнику сделки значительный финансовый ущерб, если он приобретает квартиру по фальшивым документам. При этом не имеет значения, первичные это документы (свидетельство о собственности, полученное при приватизации жилья) или вторичные (договор купли-продажи, дарения или генеральная доверенность). В первом случае может быть использован как дубликат, так и поддельное свидетельство о собственности, изготовленное на цветном ксероксе.

При этом нередко производится подделка паспорта владельца квартиры. Поскольку документы «в порядке», у нотариуса, как правило, не возникает подозрений, и он удостоверяет договор купли-продажи. Операции с продажей квартир происходят чаще всего, когда жилье оказывается во временном пользовании мошенников, например, сдано им внаем или в аренду (юридическим лицам). Какие действия должны быть предприняты во избежание обмана?

Первое. Паспорт надо проверить в милиции на идентичность фотографии в нем и в учетной карточке. Добросовестный продавец не будет возражать против этой процедуры, лжепродавец немедленно исчезнет.

Второе. Фальшивые документы, необходимые для продажи квартиры, могут быть использованы как ее собственником, так и нанимателем, если жилье не приватизировано. Это происходит в случаях, когда сохраняют право на жилье временно отсутствующие граждане, не давшие согласия на продажу, приватизацию или обмен, нет решения органов опеки и попечительства в отношении несовершеннолетних и т.п. В случае возникновения сомнения стоит тщательным образом проверить достоверность документов, вплоть до получения покупателями выписки из домовой книги.

§2. Договор найма жилого помещения

Сдача квартиры (дома) или отдельных комнат для многих собственников жилья стала источником дополнительного дохода. Желающих сдать квартиру или часть ее во временное пользование достаточно большое количество, о чем свидетельствует реклама: от обклеенных столбов с телефонными номерами до объявлений в печати в рубрике «Сниму-сдаю». Законом дозволены сделки, как с собственным жильем, так и с жилыми помещениями в государственном и муниципальном фонде. По договору коммерческого найма граждане могут сдавать лишь то жилье, которое им принадлежит по праву собственности. Размер платы за сдаваемое жилое помещение устанавливается в этом случае соглашением сторон и оформляется письменным договором найма. Порядок сдачи жилого помещения, находящегося в пользовании нанимателя в государственном и муниципальном жилищном фонде, иной. Жилое помещение в указанном фонде предоставляется нанимателем в пользование другому лицу на условиях договора поднайма с согласия наймодателя. Плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги по договору поднайма устанавливаются соглашением сторон, и, в отличие от ранее действовавшего законодательства (ст. 78 ЖК РСФСР), ее размер новый закон не ограничивает, констатируя лишь, что договор поднайма является возмездным. Как договор 549 найма, так и договор поднайма совершаются в письменной форме и не требуют нотариальной или государственной регистрации. О его наличии извещаются жилищно-эксплуатационная организация, в ведении которой находится жилой дом, и налоговая инспекция. Но эти требования выполняются лишь незначительной частью лиц, сдающих жилье внаем или в поднаем. На практике стороны чаще всего не подписывают договоров, лишая себя правовых оснований при разрешении возникшего спора.

На рынке практически по одним и тем же ценам сдаются квартиры и комнаты независимо от того, к какой форме собственности относится жилое помещение. Как правило, цены довольно высокие, и предложенная крупная сумма вперед, нередко за весь оговоренный срок проживания, естественно, снижает бдительность лица, сдающего жилье, не позволяет ему оценить возможные негативные последствия заключенной сделки. Чаще всего неприятности случаются с гражданами, сдающими квартиры (комнаты) иногородним, польстившись на большие деньги и обещанные дополнительные блага (бесплатные фрукты, овощи и т.п.). Но даже если постояльцы в установленный срок покидают жилое помещение, то его ремонт часто обходится дороже полученной суммы, а нередко приходится оплачивать немалые счета за междугородные телефонные переговоры. Но это не самый худший вариант необдуманной сдачи жилья. Часто лицо или семья вселяется по письменному, но нигде не зарегистрированному договору в жилое помещение, а при истечении срока договора отказывается выезжать из нанятого жилья и даже оплачивать его. Чтобы восстановить свои права и выселить обманщиков, потребуется обращение в суд. Договор, хотя и не зарегистрированный в жилищной организации и налоговой инспекции, сохраняет свою действительную силу. Но, добиваясь выселения, владелец жилья не сможет избежать уплаты установленных налогов. Иногда такие дела длятся длительное время, которое работает на тех, кто проживает в незаконно занимаемой квартире. Не в выгоде, а в убытке оказывается лишь ее владелец. Известно немало фактов, когда лицо, получившее жилое помещение (дом, квартиру, комнату), сдает его другим гражданам, а случается, и продает жилье по фальшивым документам. Специалисты в области борьбы с правонарушениями в жилищной сфере делят аферы при найме Жилья на три вида:

1) наем как необходимое звено, ступенька для последующего отчуждения квартиры у собственника и для ее продажи;

2) извлечение выгоды, но не владельцем квартиры, а нанимателем посредством ее пересдачи другим лицам по более высокой плате;

3) захват жилья, т.е. создается ситуация, когда человек не может войти в собственную квартиру, а проживающие в ней наниматели отказываются от оплаты жилья и выезжать из квартиры не намерены.

Начинается судебная тяжба, психологические и материальные затраты от которой намного превышают ту выгоду, которую собственник получил от сдачи квартиры внаем.[[3]](#footnote-3)

Какие меры предосторожности необходимо предпринять при сдаче жилья, особенно собственного? Криминалисты и практики риэлторских фирм утверждают, что гарантий, обеспечивающих полную безопасность таких сделок, не существует, поскольку обман может принимать самые разнообразные формы.

Наиболее надежный способ — предложить жилье хорошим знакомым, испытывающим нужду в улучшении жилищных условий или желающим разъехаться со своими родственниками.

Плата может быть невысокой, но гарантированной. Обретено будет и спокойствие за содержание, и сохранность жилья.

Другой вариант — сдать жилье по договору с лицензированной риэлторской фирмой, которая возьмет на себя все обязательства по охране прав и законных интересов гражданина, сдающего жилое помещение внаем или в поднаем. Услуги таких фирм обходятся гражданам в пределах 15% платы, получаемой ими от сдачи жилого помещения.

Теперь по существу договора найма жилого помещения. По закону сдача собственного жилья производится на условиях договора коммерческого найма, который ранее именовался договором аренды. Договор найма жилого помещения не требует нотариального удостоверения и государственной регистрации, но в соответствии с требованием ст. 674 ГК РФ должен быть заключен в письменной форме. Однако в интересах собственной безопасности владельцу квартиры при сдаче ее внаем предпочтительно заверить договор у нотариуса, чтобы дополнительно обеспечить себя гарантиями надлежащего исполнения нанимателем обязательств по договору. Излишняя доверчивость или неосторожность грозит владельцу жилого помещения неполучением обещанных по договору денег, а порой и утратой самого жилья. Какие условия надо предусмотреть в договоре найма жилого помещения? Кроме подробных паспортных данных сторон, следует детально описать объект (предмет) договора. Исходя из требований ст. 673 ГК, объектом договора найма жилого помещения может быть только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, а именно квартира, дом, часть квартиры или жилого дома. Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, т.е. помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям и быть не менее размера, определяемого законодательством Российской Федерации и ее субъектов.

Но этими требованиями условия договора не исчерпываются. В нем следует указать срок, на который сдается жилое помещение. Согласно ст. 683, договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, он считается заключенным на пять лет. Закон допускает заключение краткосрочного договора (до одного года). При этом если договором не предусмотрено иное, права нанимателя существенно ограничиваются — он, например, не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок, не может сдавать в поднаем жилое помещение, производить замену нанимателя.

Конечно, в договоре надо указать размер платы за жилое помещение, который устанавливается по соглашению сторон. В случае если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер. Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором, а если они не предусмотрены — ежемесячно не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяцем (ст. 682 ГК, ст. 56 ЖК).

Нанимателями по договору найма жилого помещения могут быть только физические лица. Согласно ст. 677 ГК, в договоре найма должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии с правилами ст. 679 ГК, которые устанавливают, что с согласия наймодателя, самого нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних такого согласия не требуется. Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека, кроме случаев вселения несовершеннолетних.

Указанные условия имеют важное значение в обеспечении законности заключаемой сделки и правовых гарантий ее исполнения. На момент заключения договора свою волю диктует, как правило, собственник жилья. Но в последующем ситуация может в корне измениться. Например, если нет запрета для нанимателя сдавать жилое помещение в поднаем, он может, снимая квартиру за одну цену, передать ее другому лицу на условиях договора поднайма за более высокую цену. Безусловно, в договоре должно быть запрещение использовать квартиру под офис или какие-либо коммерческие заведения, что вытекает из ст. 288 ГК, устанавливающей, что жилые помещения предназначены только для проживания граждан. За использование жилого помещения не по назначению, т.е. в иных, кроме жилья, целях, собственник может лишиться своей жилой площади. Суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов по исполнению судебного решения (ст. 293 ГК). Главный вопрос, который волнует стороны в данном договоре, — размер платы за наем. Твердых ставок, разумеется, нет, но в каждом городе сложился определенный (более-менее устойчивый) размер оплаты одного квадратного метра общей площади квартиры, жилого дома с учетом повышающих или понижающих коэффициентов в зависимости от месторасположения жилья, состояния квартиры, этажности, экологии района, транспортного сообщения и т.п. При определении размера платы за сдачу внаем жилого помещения обе стороны беспокоит вопрос о налогах. Стремясь снизить размер налогообложения, они указывают в договоре одну сумму, а договариваются о другой, более высокой. Однако при таком способе ухода от налогов собственник может оказаться в положении обманувшего самого себя. Захочет наниматель платить ту сумму, которая зафиксирована в договоре, — и никто не вправе заставить увеличить ее до окончания срока действия договора.

Даже при регулярном внесении платы за жилое помещение собственник должен иметь определенную финансовую защиту: ведь после выезда нанимателя может обнаружиться, что не оплачены счета за междугородные разговоры и телеграммы, передаваемые по телефону, вывезена мебель, теле-радио-аппаратура, бытовая техника и другие предметы домашнего обихода, испорчена квартира и ее оборудование. Размер финансовой защиты должен быть отражен в договоре найма жилого помещения, и деньги переданы владельцу квартиры одновременно с заключением договора. При добросовестном исполнении договора нанимателем собственник жилья обязан возвратить ему «защитную» сумму. При определении размера оплаты в договоре могут учитываться обязательства нанимателя по ремонту жилого помещения, оплате жилищно-коммунальных услуг, оснащению квартиры мебелью и хозяйственным инвентарем, и все это должно получить отражение в договоре найма попредметно, в стоимостном выражении затрат, который должен произвести наниматель жилого помещения. Сбор денежных задатков под договор купли-продажи жилого помещения или его найма является весьма популярной среди преступного элемента формой обмана доверчивых клиентов на рынке жилья. В печати, касающейся жилищных сделок, задаток чаще именуют залогом. Это неправильно, так как согласно норме гражданского законодательства предметом залога является имущество, а предметом задатка — денежная сумма. Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Соглашение о задатке независимо от его суммы должно быть совершено в письменной форме (ст. 380 ГК РФ). При получении задатка по договору купли-продажи жилого помещения продавец не вправе производить какие-либо другие операции с предметом договора, например, перепродавать его. В случае неисполнения договора стороной, получившей задаток, она обязана уплатить другой стороне, в данном случае покупателю, двойную сумму задатка. Несовершенство законодательства и отсутствие контроля на рынке жилья позволяют недобросовестному продавцу, который может выступать как физическое лицо или под эгидой мнимой фирмы, брать задаток не с одного клиента (одна сторона по договору), а с нескольких.

Владельцы квартиры могут быть как мнимые, так и настоящие, выступать как продавцы, наймодатели, арендодатели и в ином качестве, например обладателем права на жилое помещение с пожизненным содержанием и иждивением его собственника. Они показывают квартиру нескольким клиентам и в случае заинтересованности в покупке берут задаток в размере 10 — 15% стоимости с условием продажи квартиры через оговоренный сторонами срок, например неделя или две. В Москве сумма задатка составляет 2 тыс. долл. и более.[[4]](#footnote-4)

Для убедительности потенциальным покупателям вручаются расписки в получении задатка и копии документов, подтверждающих право собственности продавца на жилое помещение. После получения задатка от нескольких покупателей квартира продается одному из них. Продавцы исчезают, а новый собственник квартиры вынужден объясняться с обманутыми претендентами. По данным Независимой ассоциации покупателей, этот способ обмана приносит ловкачам довольно крупные суммы. Так, были случаи, когда одни мошенники собирали по десять и более задатков и исчезали. Способы запрета те же, что и при заключении договора купли-продажи. В обмен на задаток можно взять у продавца оригиналы основных документов на владение квартирой (свидетельство о собственности, договор о передаче собственности — при приватизации жилья, или вторичные документы — договор купли-продажи, мены, дарения и др.). Для получения необходимых справок эти документы продавцу не потребуются, а если и возникнет в каком-то учреждении нужда в них, следует подъехать лично. В этом случае вероятность обмана будет гораздо меньше. Участились случаи обмана, связанного с задатком, оказавшись жертвой которого гражданин на первый взгляд ничего не теряет. Согласившись на приобретение предложенной квартиры, продавец просит покупателя (а иногда и нескольких) подождать определенный срок, к примеру, месяц, так как он сам намерен купить жилье. Письменным договором оформляется задаток, который, учитывая нужду продавца, как правило, увеличивается и достигает 20 — 30%. Через месяц или более длительное время продавец отказывается от продажи жилья, мотивируя отказ изменившимися обстоятельствами и возвращает покупателю деньги, оговоренные договором. На самом деле «партнер» по сделке через коммерческие структуры получил немалую прибыль за счет денег продавца. В этом случае по закону (ст. 381 ГК РФ) покупатель должен получить задаток в двойном размере. Сверх того сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом сумм задатка, если в договоре не предусмотрено иное. Такого рода взыскания с мнимого продавца могут быть получены в судебном порядке.

В подобных ситуациях, во-первых, продавец убежден, что покупатели несведущи; во-вторых, продавец знает их психологию — он заставил покупателей сомневаться в реальности совершения сделки, и они рады, что получили свои деньги обратно, и в суд обращаться не будут; в-третьих, на крайний случай у продавца есть в запасе ст. 416 ГК РФ, по которой он непременно будет доказывать, что невозможность исполнения обязательства вызвана не зависящими от него обстоятельствами. Тем не менее, при отказе продавца исполнять свое обязательство по продаже жилого помещения гражданин вправе потребовать от него двойной суммы задатка. В случае уклонения продавца от уплаты требуемой суммы есть все основания для взыскания ее в судебном порядке. Если в процессе судебного разбирательства будет установлено, что такого рода «задатки» являются «бизнесом», то суд, удовлетворяя гражданский иск, может выделить это дело в уголовное производство по ст. 159 УК РФ; («Мошенничество»).

Глава II. Практика разрешения жилищных споров

§1. Разрешение споров по регистрации места жительства и пребывания

Скажите, если член семьи некоторое время не живёт в квартире и не оплачивает коммунальные услуги, лишается ли он прописки (регистрации) в данной квартире и каким нормативный правовым актом регулируются данные правоотношения? Каков механизм подтверждения того, что человек утратил прописку (регистрацию) в данной квартире?

В соответствии с п. 31 Правил регистрации снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства производится органами регистрационного учета в случае:

а)изменения места жительства — на основании заявления гражданина о регистрации по новому месту жительства. При этом орган регистрационного учета, осуществляющий регистрацию граждан по новому месту жительства, обязан в трёхдневный срок со дня регистрации направить соответствующее уведомление в орган регистрационного учета по последнему месту жительства гражданина для снятия его с регистрационного учета;

б)призыва на военную службу- на основании сообщения военного комиссариата;

в)осуждения к лишению свободы- на основании вступившего в законную силу приговора суда;

г)признания безвестно отсутствующим- на основании вступившего в законную силу решения суда;

д)смерти или объявления решением суда умершим- на основании свидетельства о смерти, оформленного в установленном законодательством порядке;

е)выселения из занимаемого жилого помещения или признания утратившим право пользования жилым помещением- на основании вступившего в законную силу решения суда;

ж)обнаружения не соответствующих действительности сведений или документов, послуживших основанием для регистрации, а также неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о регистрации- на основании вступившего в законную силу решения суда.

Применительно к вашей ситуации, для того чтобы член вашей семьи, длительное время не проживающий в квартире, был снят с регистрационного учета, необходимо, чтобы он был выселен из занимаемого жилого помещения или признан утратившим право пользования жилым помещением решением суда, вступившим в законную силу.

Право пользования жилым помещением возникает у гражданина при вселении и проживании в жилом помещении независимо от наличия или отсутствия регистрации гражданина по месту жительства. В связи с этим показательны нередкие в настоящее время дела в судах по искам о признании граждан не приобретшими права пользования жилым помещением. Основным фактором при принятии решения судом по такого рода искам является доказанность вселения и проживания гражданина в жилом помещении, при этом факт наличия или отсутствия регистрации по месту жительства сам по себе не порождает права на жилую площадь, но и не препятствует признанию такого права за гражданином.

Выселение гражданина и признание его утратившим право пользования жилым помещением регулируется Жилищным кодексом РСФСР, Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики», Гражданским кодексом РФ.

Как следует из Вашего вопроса, член семьи некоторое время не проживает в квартире и не оплачивает коммунальные услуги. Думается, одним из вариантов для разрешения Вашей ситуации будет Ваше обращение в суд с иском о признании Вашего члена семьи утратившим право пользования жилым помещением на основании ст. 60, 61 ЖК РСФСР. При этом в Вашу доказательственную базу должно быть положено подтверждение не только факта длительного отсутствия члена семьи, но и неуважительность причин отсутствия его в жилом помещении. Что же касается выселения члена семьи вследствие неуплаты коммунальных услуг, то на практике по этому основанию выселить без предоставления другого жилого помещения весьма затруднительно, хотя ст. 687 ГК РФ предусмотрено расторжение договора найма жилого помещения по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок. Ранее возникали вопросы о возможности применения нормы статьи 687 ГК РФ в случае, если жилье предоставлено гражданину по договору социального найма.

Как разъяснил Верховный суд РФ, согласно п. 3 ст. 672 ГК РФ к договору социального найма применяются правила ст. 674, 675, 678, 680, 681, п. 1-3 ст. 685 ГК РФ. Другие положения ГК РФ применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. К числу таких положений относятся ич.2 ст. 687, ст. 688 ГК РФ.

На рассматриваемый договор распространяется также действие Закона РФ от 24 декабря 1992 г. « Об основах федеральной жилищной политики» (с изменениями и дополнениями), в соответствии с п. 6 ст. 15 которого, если оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма не производится в течение шести месяцев, граждане подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарными техническим требованиям, по нормам общежития. Таким образом, действующее жилищное законодательство также допускает возможность выселения в связи с невнесением платы за жилье граждан, проживающих в жилом помещении на основании договора социального найма, в связи с чем правила п. 2 ст. 687 ГК РФ в этой части применяются к данным правоотношениям с учетом особенностей, установленных ст. 15 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики». Вместе с тем ст. 688 ГК РФ, предусматривающая выселение без предоставления жилого помещения, к договору социального найма не применяется. Из этого можно сделать вывод, что выселение наймодателем нанимателя вследствие неуплаты им квартирной платы и коммунальных услуг, проживающего в квартире по договору социального найма возможно только при предоставлении ему жилого помещения, отвечающего по нормам жилой площади общежитию.

В Вашей ситуации можно или взыскать уплаченные Вами денежные суммы с члена семьи в судебном порядке в том случае, если Вы за него оплачиваете квартплату и коммунальные услуги, или не оплачивать приходящуюся на него часть квартплаты и коммунальных услуг, поручив тем самым решать вопрос с неплательщиком районному жилищному агентству.

Я проживаю одна в Москве в однокомнатной квартире. Моя мама и её муж проживают в городе Красногорске. Они старые и очень больные люди, ветераны труда, инвалиды II группы, требующие постоянной посторонней помощи. Поэтому я решила забрать стариков к себе. Но их не прописывают. А прописка нужна, к примеру, для «скорой». Скажите, какие на этот счёт существуют правила?

Судя по всему, отказ в прописке был обоснован недостаточной площадью однокомнатной квартиры для троих человек. Действительно, существуют общие правила, касающиеся жилищных вопросов, в частности, регистрации граждан по месту жительства и по месту пребывания (они установлены Постановлением Правительства Москвы и Правительства Московской области от 30 марта 1999 г. № 241-28 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в Москве и Московской области» с последними изменениями от 28 ноября 2000 г.). Также в Жилищном кодексе РСФСР от 24 июня 1983 г. ( с последними изменениями от 17 апреля 2001 г.) норма жилой площади устанавливается в размере 12 кв. м на одного человека (ст.38 ЖК). Данная норма является предельно допустимым размером предоставляемой жилой площади. Если бы вселение произошло, то явно недостаточная норма жилой площади для троих человек автоматически привела бы Вас в число граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Таковыми признаются граждане, имеющие обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи ниже уровня, устанавливаемого субъектом РФ ( в данном случае городом Москва). Данный уровень называется учётной нормой. Так вот, в среднем по России размер учётной нормы составляет от 6 до 8 кв. м жилой площади на человека. А в ряде регионов эта норма устанавливается по общей площади. Так, в Москве согласно Положению «О порядке постановки на учёт граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставления жилья в городе Москва», утверждённому Постановлением Московской городской Думы от 24 декабря 1997 г. №95-ПД, нуждающимся в улучшении жилищных условий признаются граждане, занимающие на одного человека менее 10 кв.м общей площади для отдельных квартир и менее 18 кв. м общей площади для коммунальных квартир. Именно такие нормы применяются на практике. А теперь, после краткого разъяснения общих правил, касающихся предоставления жилой площади и прописки, разберёмся с Вашей проблемой, не забывая о том, что из каждого правила есть свои исключения.

Здесь необходимо рассмотреть два случая:

1) квартира приватизирована и принадлежит Вам на праве собственности (что более вероятно);

2) квартира является частью государственного или муниципального жилищного фонда.

Итак, в первом случае норма закона гласит о том, что вселение граждан в жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, осуществляются независимо от размера жилой площади. Вселение на жилую площадь собственников жилых помещений других лиц, являющихся нанимателями (пользователями) этой жилой площади, осуществляется с соблюдением требований законодательства о норме жилой площади на одного человека, кроме вселения несовершеннолетних детей, супруга и нетрудоспособных родителей нанимателя. Вы пишете, что в Красногорске проживают Ваша мать и её муж (не являющийся Вашим отцом), следовательно, только мать имеет полное право быть прописанной в Вашей квартире (независимо от учётной нормы). Это одно из нескольких вышеперечисленных исключений. Поэтому мать должны прописать. Тем более что ст. 288 Гражданского кодекса РФ гласит: «Гражданин-собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи». Что же касается второго случая, то вселение граждан в жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда осуществляется только с согласия наймодателя (государства или муниципального образования) и в соответствии с законодательством о норме жилой площади на одного человека. И, опять-таки, здесь есть приятное для Вас исключение: кроме супруга и нетрудоспособных родителей. Получается, что и в этом случае мать должны прописать независимо от метража квартиры.

§2. Разрешение спора по праву владения, пользования и распоряжения жилым помещением

Четыре месяца назад я продала свою квартиру и купила другую, оформила её на свою мать, чтобы муж не имел претензий в случае развода, а теперь она отказывается сделать мне дарственную. Могу ли я в ближайшее время аннулировать договор купли-продажи?[[5]](#footnote-5)

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Иными словами, никто не может обязать Вашу мать распорядиться своей квартирой, а в частности подарить кому-либо. Договор может быть признан недействительным по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (ст. 168-179 ГК РФ). Так, ничтожным является договор, заключённый с нарушением требования закона. К примеру, в случае несоблюдения требования о государственной регистрации договора или форме договора. Требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом (п. 2 ст. 166 ГК РФ). Следовательно, если при заключении договора купли-продажи было нарушено законодательство, то Вы вправе требовать в судебном порядке применение последствий недействительности сделки. В будущем заключайте договор, содержащий обещание дарения, в письменной форме. В соответствии с. п. 2 ст. 572 ГК РФ обещание дарения признаётся договором дарения и связывает обещавшего, если обещание сделано в письменной форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу.

§ 3. Споры о разделе жилья

Я являюсь совладельцем приватизированной квартиры в размере ½ доли. Ещё в начале 2001 года я через нотариуса получил от другого собственника извещение о его намерении продать свою долю в праве собственности третьему лицу за определённую сумму. Ответа я не дал и с тех пор никаких сведений от совладельца не имею, никто никаких прав на квартиру не предъявлял. Я обратился в Москомрегистрацию и получил выписку из Единого реестра прав на недвижимое имущество о том, что совладельцем квартиры является лицо, чья фамилия, имя и отчество совпадают с теми, которые были указаны в извещении (т.е. третьим лицом). Очевидно, что доля в праве собственности была отчуждена. У меня имеются доказательства того, что ½ квартиры была продана за цену, меньшую той, которую мне предлагал в извещении сособственник, что является прямым нарушением моего преимущественного права покупки. Могу ли я подать в суд иск о переводе прав и обязанностей покупателя на меня и выкупить долю по меньшей цене?

В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности в числе других прав подлежит обязательной государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведённую регистрацию путём выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, предоставленном для регистрации.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведённой регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.

Согласно ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Согласно ст. 2 Закона РФ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ ( с последними изменениями от 11 апреля 2002 г.) государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения(обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество; государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права и проводится на всей территории России по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно ст. 4 Закона 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 ГК РФ, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введение в действие Закона о государственной регистрации.

Согласно ст. 7 Закона 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). Выписки из Единого государственного реестра прав, утверждённые в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения прав). Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен в течение пяти дней предоставить запрошенную информацию заявителю или выдать ему в письменной форме мотивированный отказ. Такой отказ может быть обжалован обратившимся за информацией лицом в суд.

Согласно ч. 3 ст. 7 Закона сведения о содержании правоустанавливающих документов, за исключением сведений об ограничениях (обременениях), обобщённые сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, а также выписки, содержащие сведения о переходе прав на объект недвижимости, предоставляются в установленном законом порядке только:

- самим правообладателям,

- физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя,

- руководителям органов местного самоуправления и руководителям органов государственной власти субъектов РФ,

- налоговым органам в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией,

- судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями,

- лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону,

- федеральному антимонопольному органу и его территориальным органам в пределах территорий, находящихся под юрисдикцией указанных территориальных органов (подпункт добавлен Федеральным законом от 12 апреля 2001 г. № 36-ФЗ).

Согласно ч. 1 ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продаётся, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. В соответствии с ч. 2 ст. 250 ГК РФ продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых её продаёт. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение одного месяца, продавец вправе продать свою долю другому лицу.

Очевидно, что продавец не обязан до бесконечности ждать, отреагирует ли собственник на его предложение о продаже доли или нет. Поэтому закон установил жёсткий пресекательный срок, в течение которого собственник может откликнуться на предложение о покупке доли: один месяц, если речь идёт о продаже доли в недвижимости. По своей юридической природе данный срок является сроком существования права, который, в отличие от сроков исковой давности, предусмотренных, в частности, ст. 196, 197 ГК РФ, не подлежит ни приостановлению, ни перерыву, ни восстановлению. Если сособственник отказывается от покупки доли либо никак не отреагирует на предложение продавца (как в Вашем случае), то по истечении одного календарного месяца с момента его надлежащего извещения продавец имеет полное право продать свою долю любому лицу. Однако следует сделать небольшую оговорку: при продаже другому лицу существенные условия договора купли-продажи (предмет, цена) не должны быть меньше тек, которые покупатель предлагал сособственнику. Если же продавец продал долю постороннему лицу на иных, более льготных условиях, чем те, которые были предложены сособственникам, то любой сособственник может в течение трёх месяцев, в соответствии с ч. 3 ст. 250 ГК РФ, в судебном порядке требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Заключение

Несмотря на принимаемые меры в области законодательства удельный вес совершения незаконных сделок с жильем по-прежнему высок. Проблема безопасности сделок на рынке жилья сдерживает развитие цивилизованного рынка, суживает его, поскольку люди бояться в него вступать, рискуя быть обкраденными. Круг традиционных участников сделки на рынке жилья расширился: кроме покупателя и продавца, включается, как правило, третья сторона — посредник, в качестве которого выступает либо риэлторская фирма, либо частный маклер. В указанных сделках все большую роль играют коммерческие банки, биржи, страховые и строительные компании, инвестиционные фонды и другие рыночные институты, а также государственные органы, осуществляющие регистрацию сделок с недвижимым имуществом.

Зачастую граждане по своей же вине совершают незаконные сделки с жильём из-за юридической неосведомлённости, которая приводит к возникновению жилищных споров, а в конечном итоге в суд.

Жилищный спор- это разногласия между участниками жилищных отношений, затрагивающие их жилищные права и обязанности. Если хотя бы одной из сторон в жилищном споре является гражданин, то данный спор подлежит рассмотрению в суде общей юрисдикции. Споры между организациями или гражданами-предпринимателями в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности в жилищной сфере подведомственны арбитражному суду. До начала рыночных реформ многие жилищные споры рассматривались только в административном порядке, то есть они были неподведомственны суду. В настоящее время ситуация резко изменилась. В соответствии со ст. 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Решения и действия (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд. Судами разрешаются жилищные споры между наймодателями и нанимателями в домах государственного, общественного и индивидуального жилищных фондов, споры между гражданами и жилищно-строительными кооперативами, споры между сонанимателями, собственниками жилых помещений и т. д. Суду подведомственны, в частности, следующие жилищные споры: споры о выселении лиц, самоуправно занявших жилое помещение; споры о выселении из домов, грозящих обвалом; предоставлении жилого помещения по требованиям, основанным на гражданско-правовых обязательствах (в связи со сносом дома, проведением капитального ремонта и т. д.); о выдаче ордера на жилое помещение; о предоставлении жилого помещения по требованию граждан, имеющих в соответствии с законодательством Российской Федерации право на внеочередное предоставление жилых помещений, а также лиц, которым жилое помещение должно предоставляться в пределах определенного срока, если этот срок нарушен; требования о принудительном обмене и др. Ряд жилищных споров подлежит рассмотрению только в административном порядке, то есть они неподведомственны судам.

Список использованных источников

1. Конституция РФ

2. Гражданский кодекс РФ

3. Жилищный кодекс РФ

4. Жилищный кодекс РСФСР

5. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ.

6. Федеральный закон «Об основах федеральной жилищной политики» в ред. Федеральных законов от 08.07.1999 № 152-ФЗ.

7. Федеральный закона РФ от 24 декабря 1992 г. « Об основах федеральной жилищной политики» № 4218-1(с изм. от 12.01.1996; 21.04.1997; 10.02, 17.06, 8.07.1999; 24.12.2002; 06.05.2003; 22.08.2004).

8. Федеральный закон от 12 апреля 2001 г. N 36-ФЗ "О внесении дополнений в статьи 7 и 8 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Принят Государственной Думой 14 марта 2001 года.

9. Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Постановление Правительства Москвы и Правительства Московской области от 30 марта 1999 г. № 241-28 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в Москве и Московской области» с последними изменениями от 28 ноября 2000 г.).

11. Положение «О порядке постановки на учёт граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставления жилья в городе Москва», утверждённому Постановлением Московской городской Думы от 24 декабря 1997 г. №95-ПД.

12. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Учебник/ под ред. Коршунова Н.М.- М.: издательство Эксмо, 2005.- 656с.- (Российское юридическое образование).

13. Седугин П.И. Жилищное право:Учебник для вузов.М.: издательство Норма, 2004 г.

14. Седугин П.И. Защита жилищных прав граждан. Сборник нормативных правовых актов и других документов жилищного права.М.: издательство Норма, 2001 г.

15. Квартирный вопрос. Нормативно-правовая база. М.: Библиотека «Российской газеты», 2003. Вып. № 20.

1. Сейчас ,например, в Московской области, для того чтобы заниматься всем спектром деятельности, риэлторской фирме нужно получить около десяти лицензий и заплатить десятки тысяц долларов. Это одна из причин того, почему так дороги услуги этих фирм. [↑](#footnote-ref-1)
2. Седугин П.И. Жилищное право:Учебник для вузов.М.: издательство Норма, 2004 г. [↑](#footnote-ref-2)
3. Седугин П.И. Защита жилищных прав граждан. Сборник нормативных правовых актов и других документов жилищного права.М.: издательство Норма, 2001 г. [↑](#footnote-ref-3)
4. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Учебник/ под ред. Коршунова Н.М.- М.: издательство Эксмо, 2005.- 656с.- (Российское юридическое образование). [↑](#footnote-ref-4)
5. Квартирный вопрос. Нормативно-правовая база. М.: Библиотека «Российской газеты», 2003. Вып. № 20. [↑](#footnote-ref-5)