

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт	Кафедра
<u>Юридический</u>	<u>«Государственно-правовые дисциплины»</u>
Направление подготовки (специальность)	<u>40.03.01 Юриспруденция</u>
Профиль	<u>Правозащитная деятельность</u>

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Защита прав физических лиц при приобретении собственности

Студент (ка) <u>16ЮДО5</u>	<u>Шештанова Анна Владимировна</u>
номер группы	подпись, дата
	фамилия, имя, отчество полностью

Научный руководитель Д.ПОЛ.Н., доцент
должность

<u>ПГУ</u>	<u>Сеидов Ш.Г.</u>
наименование организации	подпись, дата
	фамилия, инициалы

Консультанты:

по _____	_____	_____
наименование раздела, звание, должность	подпись, дата	фамилия, инициалы
по _____	_____	_____
наименование раздела, звание, должность	подпись, дата	фамилия, инициалы
по _____	_____	_____
наименование раздела, звание, должность	подпись, дата	фамилия, инициалы

Нормоконтролер: <u>К.Ю.Н., доцент</u>	<u>Катомина В.А.</u>
должность	подпись, дата
	фамилия, инициалы

Работа допущена к защите (протокол заседания кафедры от _____ № _____)
Заведующий кафедрой _____ Романовская О.В.
(подпись) (фамилия, инициалы)

Работа защищена с отметкой _____ (протокол заседания ГЭК от _____ 201 г.
№ _____).

Секретарь ГЭК	<u>Вдовина Т.Е.</u>
(подпись)	фамилия, инициалы

Пенза 2020

ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Юридический институт

Направление «Юриспруденция»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой ГПД

название

_____/ О.В. Романовская /
(инициалы и фамилия)

«__» _____ 2020 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студентки гр.№16ЮДО5

Шештановой Анны Владимировны

1. Тема работы Защита прав физических лиц при приобретении собственности

2. Научный руководитель доцент, д.пол.н. Ш.Г. Сеидов

3. Дата выдачи задания 03.12.2019 г.

4. Срок сдачи студентом законченной работы 13.01.2020 г.

5. Перечень подлежащих разработке вопросов:

- общая характеристика права собственности физических лиц на жилье в РФ;

- актуальные вопросы защиты права собственности на жилое помещение в РФ;

- ответственность застройщика.

6. Консультанты по работе, с указанием относящихся к ним разделов работы

Раздел	Консультант	Подпись, дата	
		Задание выдал	Выполненное задание принял
Введение		3 декабря 2019 г. Сеидов Ш.Г. _____	9 декабря 2019 г. Сеидов Ш.Г. _____
Общая характеристика права собственности физических лиц на жилье в РФ		9 декабря 2019 г. Сеидов Ш.Г. _____	13 декабря 2019 г. Сеидов Ш.Г. _____
Актуальные вопросы защиты права собственности на жилое помещение в РФ		13 декабря 2019 г. Сеидов Ш.Г. _____	18 декабря 2019 г. Сеидов Ш.Г. _____
Ответственность застройщика		18 декабря 2019 г. Сеидов Ш.Г. _____	29 декабря 2019 г. Сеидов Ш.Г. _____
Заключение		29 декабря 2019 г. Сеидов Ш.Г. _____	13 января 2020 г. Сеидов Ш.Г. _____

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ	
ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ЖИЛЬЕ В РФ	8
1.1 Понятие и правовое регулирование права собственности на жилье в РФ.	8
1.2 Основание возникновения права собственности на жилье в РФ	12
1.3 Способы получения права собственности на квартиру	16
2 АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА	
 ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В РФ.....	37
2.1 Проблемы добросовестного приобретения жилья... ..	37
2.2 Способы защиты права собственности на жилое помещение	42
2.3 Страхование рисков, связанных с приобретением жилья.....	51
3 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА	62
3.1 Ответственность застройщика за несвоевременную сдачу жилья.....	62
3.2 Ответственность застройщика за незаконное привлечение денежных	
средств дольщиков.....	67
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	70
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	72

ВВЕДЕНИЕ

Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключения случаев произвольного лишения граждан жилища (ст.25, 40 Конституции Российской Федерации).

В России приобретение квартиры без преувеличения является самой желаемой и долгожданной покупкой. В стоимости приобретенной квартиры покупатель фиксирует свои накопления, и в дальнейшем ее рыночная цена только увеличивается, а даже если в отдельные кризисные времена падает, потом всегда отыгрывает назад и снова идет в рост. Жилье позволяет защитить свои сбережения от инфляционных процессов, проходящих в нашей стране, поскольку в отличие от иных способов накопления капитала риск ее утраты практически отсутствует, за исключением чрезвычайных ситуаций (снос ветхого или аварийного дома, его уничтожение в результате природных, техногенных, политических факторов и др.), хотя и в этом случае при определенных условиях собственник вправе рассчитывать на получение от государства компенсации за утраченную квартиру.

Основные принципы, формы и порядок реализации права граждан на жилище определены в Жилищном кодексе Российской Федерации, введенном в действие с 1 марта 2005 года.

Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища,

необходимости судебной защиты жилищных прав и их восстановления в случаях нарушений.

В настоящее время, жилищное законодательство находится в состоянии динамики и развития. Изменения в законодательстве не только предоставили собственникам недвижимости новые возможности и гарантии прав, но и вместе с тем породили целый ряд проблем и вопросов в судебной практике.

Актуальность данной темы обусловлена рядом факторов, в том числе основанных на необходимости разрешения проблем теоретического, законодательного и правоприменительного характера. При рассмотрении и разрешении дел, связанных с жилой недвижимостью возникает, как правило, большое количество проблем, связанных со спецификой данной категории юридических дел.

Объектом данной работы являются общественные отношения, возникающие в гражданском обороте по поводу защиты права собственности физических лиц на жилье.

Предметом является анализ правовой базы получения права собственности на жилое помещение, а также связанные с этим правом обязанности, ответственность и защита права собственности.

Целью работы выступает рассмотрение возможностей приобретения жилого помещения и части жилого помещения физическими лицами в частную собственность, права и обязанности собственников в отношении принадлежащего им жилого помещения, основания для прекращения права собственности, а также защита права собственности.

Для достижения цели мы ставим следующие задачи:

- 1) рассмотреть право собственности на жилое помещение с позиции гражданского права и провести анализ;
- 2) определить права и обязанности собственника, возникающие после приобретения права собственности на жилое помещение;
- 3) рассмотреть проблемы добросовестного приобретения права собственности на жилье;

4) определить способы защиты прав собственника на жилое помещение на основании судебной практики:

5) определить ответственность застройщика.

Теоретической основой выпускной квалификационной работы являются: монографии, научные статьи, комментарии законодательства и иные труды отечественных исследователей, таких как: Беспалов Ю.Ф., Бычков А.И., Моргунов В.И., Тихомиров М.Ю., Сергеева А.П. и др.

Методологическая основа сформирована, исходя из общенаучных методов познания юридических процессов и явлений (индукция, дедукция, анализ, синтез), а также ряда специальных познавательных приемов, выработанных и апробированных юридической наукой (логико-юридический, сравнительного правоведения, системно-структурный, функциональный, историко-правовой и др.).

Теоретическая основа работы сформирована с учетом научной литературы по социальной философии, истории, общей теории государства и права, отраслевым юридическим наукам, нормативно-правовых актов, Конституции РФ, Жилищный кодекс РФ, федеральных конституционных законов, федеральных законов. Проанализированы международные акты. Эмпирическая база выпускной квалификационной работы охватывает данные судебной практики в части, касающейся защиты права собственности физических лиц на жилье, правоприменительную практику судов ряда субъектов Российской Федерации, материалы сети Интернет.

Структура выпускной квалификационной работы определена целями и задачами данной работы, и состоит из: содержания, введения, трех глав, включающих подразделы, заключения и списка использованных источников.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ЖИЛЬЕ В РФ

1.1 Понятие и правовое регулирование права собственности на жилье в РФ

Право собственности – одно из основных прав человека и гражданина. Согласно Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.¹

Жилые помещения (квартиры, дома) – это недвижимое имущество. Право собственности на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим. Право собственности бессрочно. Права всех собственников защищаются равным образом. Чтобы иметь гражданские права, и в том числе право собственности, гражданин должен быть правоспособным, а чтобы полностью самостоятельно их осуществлять, нужно быть дееспособным. Право собственности на жилое помещение возникает только на основаниях, предусмотренных законом (по договору приватизации, купли-продажи, дарения, в порядке наследования, при новом строительстве и др.). Для подтверждения права собственности на жилое помещение служат правоустанавливающие документы. Состав этих документов зависит от того, каким образом получено в собственность данное жилое помещение.

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. №31. Ст.35.

Право собственности на жилое помещение можно определить, как отношение лица к своему жилью. Содержание права собственности раскрывается в статье 209 Гражданского Кодекса РФ. В соответствии с ней собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Владение имуществом — это фактическое, осознанное обладание им. Полномочие владения раскрывается через внутреннее отношение лица к своему имуществу. По сути, владение есть гарантированная правом возможность рассматривать имущество в качестве своего, реализовывать полномочия собственника по пользованию и распоряжению им.

Пользование тесно связано с владением. Владение имуществом без пользования им теряет для собственника смысл, поскольку именно пользование подразумевает извлечение из имущества пользы без утраты права собственности. Зачастую владение имуществом без пользования им невыгодно собственнику, так как у имущества истекает срок годности (бытовая техника), оно портится (пищевые продукты), с него нужно платить налоги (земельный, транспортный) и т. д. Неиспользование земельного участка в течение определенного времени может повлечь даже его изъятие государством. Распоряжение — это определение юридической судьбы имущества. Оно обозначает последнее извлечение собственником из имущества пользы и одновременно утрату на него права собственности (владения, пользования и распоряжения). Собственник распоряжается имуществом, как правило, добровольно (продает, дарит и т. п.). Однако в некоторых случаях законодательство обязывает собственника отчуждать свое имущество. Например, в соответствии со статьей 238 Гражданского Кодекса РФ если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента

возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок.^{1,2}

Изменение юридической судьбы имущества или его состояния помимо воли собственника вследствие утраты, кражи, стихийных бедствий и т. п. не входит в полномочие распоряжения.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом отдавать имущество в залог и обременять его другими способами.

Собственник должен помнить, что в соответствии со статьей 210 Гражданского Кодекса РФ он несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества. Бремя содержания имущества выражается в обязанности уплаты с отдельных его видов налогов, необходимости использования отдельных видов имущества (например, земельного участка) только по целевому назначению, ремонта и охраны имущества. Возможны ситуации, когда бремя содержания имущества даже превышает его стоимость, например, затраты на ремонт старого автомобиля.

Объектом права собственности конкретного субъекта является любое имущество, которое по закону может ему принадлежать. Субъекты права собственности определяются на основе части 2 статьи 8 Конституции, согласно которой в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

В зависимости от нахождения имущества в частной, государственной или муниципальной форме собственности различаются его виды и правовой режим. Следует отметить, что в настоящее время законодательство помимо частной,

¹ Понька В.Ф. Право собственности: благо или бремя? // Адвокат. 2016. С.14.

² Гонгало Б.М. Гражданское право: В 2 томах.: Учебник // Том 1. М.: Статут, 2016. С. 351.

государственной и муниципальной форм собственности не устанавливает каких-либо иных ее форм.¹

В соответствии с Гражданским Кодексом РФ² субъектами права собственности являются граждане и юридические лица, РФ, субъекты РФ и муниципальные образования. Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом, а не какими-либо другими актами. Исключительно законом могут определяться виды имущества, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности. Например, только в собственности РФ находятся земли железнодорожного транспорта.

Частная собственность существует в двух видах: собственность граждан и собственность юридических лиц. В соответствии со статьей 213 Гражданского Кодекса РФ в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может им принадлежать. Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом.³

¹ Акимов Н.А. Вещно-правовые способы защиты права собственности // Фундаментальные исследования. 2014. № 6-3. С. 531-534.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 212.

³ Кобзина С.С. Проблемы правового регулирования защиты права частной собственности на недвижимое имущество в Российской Федерации (на примере единого недвижимого комплекса) // Журнал российского права .2016. С. 21.

1.2 Основание возникновения права собственности на жилье в Российской Федерации

Право собственности на жилое помещение всегда имеет под собой какое-либо основание, т.е. причину (источник) возникновения этого права у человека. На эту причину и указывает документ-основание права собственности, так как он указывает, на основе какого события государством было зарегистрировано это право.

По отношению к Свидетельству о праве (Титулу), такой Документ-основание первичен, т.е. Титул выдается на его основе. Поэтому Документ-основание называют правоустанавливающим документом на квартиру, именно он устанавливает право конкретного человека на конкретный объект недвижимости.¹

Из ЕГРП в виде выписки можно получить информацию об объекте, его собственнике и установленных обременениях (ограничениях) права, а также о том, имеются ли в отношении приобретаемого объекта возражения со стороны лиц, право собственности которых на него было зарегистрировано ранее (п. 7 ст. 8.1 ГК РФ).

Данная отметка не препятствует регистрации перехода права собственности на квартиру, она означает только то, что покупатель считается уведомленным о наличии возможного спора, притом что если лицо, по заявлению которого в ЕГРП была включена отметка, не оспорит зарегистрированное право, с него могут быть взысканы убытки.²

Однако, несмотря на то что указанная отметка является лишь публичным предупреждением о возможности возникновения судебного спора в отношении зарегистрированного права и не дает права оспаривать сделки с недвижимостью, при ее наличии от сделки целесообразно воздержаться, если

¹ Мозолин В.П. Гражданское право. Учебник в 3 томах. Том 1. / Под ред. В.П. Мозолина. М.: Проспект, 2015. С.411.

² Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень ВС РФ. 2015. №7.

имеются иные варианты. Покупатель также должен удостовериться в том, что продавец действительно является собственником отчуждаемого имущества, которое свободно от обременений (залог) и ограничений (арест).¹

Однако покупателю не следует ограничиваться лишь получением сведений из ЕГРП в подтверждение права собственности продавца, поскольку государственная регистрация прав на недвижимость и совершаемых в отношении ее сделок в ЕГРП носит не правоустанавливающий, не распорядительный, а правоподтверждающий характер, в силу чего внесение в ЕГРП записи без должного правового основания (титула) не приводит к возникновению права собственности. Как справедливо отмечает М.Ф. Лукьяненко, «сознательное игнорирование тех или иных обстоятельств, имеющих существенное отношение к предмету сделки, не может свидетельствовать о добросовестности приобретателя имущества».²

Надлежащими доказательствами существования права собственности являются документы, подтверждающие его возникновение (например, сделка или распорядительный акт, завещание, передаточный акт при реорганизации юридического лица и т.д.). Покупателю следует ознакомиться со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость, выяснить основания возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности, непосредственно осмотреть приобретаемый объект.

У фактического владельца квартиры Титула может и не быть на руках (например, с июля 2016 года свидетельства о праве собственности уже не выдают), но документ-основание должен быть обязательно (иначе человек не является собственником квартиры). И даже в случае утери владельцем этого документа, его второй экземпляр хранится в архиве Росреестра, и всегда может быть восстановлен по заявлению владельца.

¹ Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. С.25.

² Лукьяненко М.Ф. Оценочные понятия гражданского права: разумность, добросовестность, существенность. М.: Статут, 2010. С. 392.

Основание регистрации права собственности на квартиру позволяет установить историю возникновения прав и переходов прав на нее, точнее – является отправной точкой для изучения правовой истории квартиры. На самом ¹Титуле всегда указано отдельной строкой – на каком основании он (Титул) был получен.

Так как квартиру можно получить в собственность несколькими путями, то и оснований может быть несколько. Документами-основаниями возникновения права собственности на квартиру могут быть:

- 1) договор передачи жилья в собственность (в случае, если квартира была приватизирована);
- 2) договор с застройщиком , или договор уступки прав требования (если квартира приобреталась на первичном рынке);
- 3) договор купли-продажи , или договор мены (если квартира была куплена на вторичном рынке);
- 4) справка о выплаченном пае (если квартира приобреталась через кооператив);
- 5) свидетельство о праве на наследство (если квартира получена в наследство);
- 6) договор дарения (если квартира получена в дар);
- 7) соглашение о разделе имущества (если квартира была получена в результате добровольного дележа общего имущества супругов);
- 8) решение суда (если имущество супругов, наследников или других претендентов делили по суду);
- 9) договор купли-продажи и ипотеки (если квартира приобреталась на заемные средства банка);
- 10) договор пожизненного содержания с иждивением (если квартира была получена под обязательство ренты).

¹ Беспалов Ю.Ф. Частное право: проблемы теории и практики / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. М.: Проспект, 2016 С. 412.

В зависимости от того, какой именно документ служит основанием для получения права собственности, выбирается способ проверки остальных документов, и установления возможных прав третьих лиц на квартиру.

У собственника обязательно должен быть главный правоустанавливающий документ на квартиру – тот, на основании которого было зарегистрировано его право собственности. Это может быть договор передачи жилья в собственность в результате приватизации, или дарственная на квартиру, или договор купли-продажи, и т.п. В Свидетельстве о праве собственности (Титуле) такой документ-основание указывается отдельной строкой. Именно этот документ-основание определяет, откуда появляется право собственности, и показывает, на каком основании это право было получено самим собственником.

Каждое право может быть оспорено и признано впоследствии недействительным или ничтожным. Соответственно, недействительными будут считаться и все последующие сделки с переходом этого права. В этом и есть главный риск покупки квартиры на вторичном рынке недвижимости. И этот риск зависит от того самого основания регистрации права собственности. Документ-основание показывает, какие причины для оспаривания прав можно ожидать.

Оснований для владения квартирой может быть несколько. Соответственно, и вариантов документов-оснований также несколько.

Если не считать специфические причины получения квартиры в собственность (например, квартира передана президентским указом за персональные заслуги перед Отечеством), то встречается всего десять основных типов таких документов, указывающих, на способ приобретения квартиры в собственность. Выделяют следующие способы получения жилой недвижимости:

- 1) приватизация;
- 2) покупка на первичном рынке;
- 3) покупка (или получена по договору мены) на вторичном рынке;

- 4) получение в результате выплаты пая ЖСК (ЖНК);
- 5) получение в наследство;
- 6) получение в дар;
- 7) получение в результате соглашения о разделе имущества;
- 8) получение на основании решения суда;
- 9) приобретение в ипотеку;
- 10) приобретение по договору пожизненного содержания с иждивением.

Причина получения права собственности – это один из основных элементов проверки документов на квартиру на вторичном рынке. Именно здесь становится видна правовая история квартиры, и именно здесь определяются те или иные типы юридических рисков, которые всегда присутствуют в сделках купли-продажи недвижимости.

Разные основания регистрации права собственности несут в себе разные возможности и вероятности оспаривания сделки в будущем.

1.3 Способы получения права собственности на квартиру

Одним из способов приобретения права собственности на квартиру является приватизация социального жилья, предоставленного государством на условиях договора социального найма, если только соответствующее жилое помещение изначально не было предоставлено на определенное время в связи с особым статусом нанимателя (специализированное жилое помещение): студент, аспирант, военнослужащий и др.

Приватизация производится только один раз, бесплатно на добровольной основе в двухмесячный срок с даты обращения. Однако право на бесплатную разовую приватизацию есть у одного гражданина, сама квартира может неоднократно передаваться из государственной в частную собственность и обратно, поскольку никаких ограничений на этот счет законом не

предусмотрено.¹

Документом, которым оформляется приватизация, служит Договор передачи квартиры в собственность тем, кто был в ней прописан на тот момент. В этом документе передачи указан адрес жилого помещения, и перечень лиц, которым эта квартира передается. Договор передачи является, в данном случае – правоустанавливающим документом на квартиру.

Если в жилом помещении на момент передачи в собственность проживало несколько человек, то в числе собственников, по умолчанию, они должны присутствовать все в Свидетельстве о собственности на жилое помещение, или в Выписки из ЕГРП. Если кто-то из этих людей не указан, то от него должен быть письменный отказ от участия в приватизации. Если на момент приватизации в жилом помещении проживали несовершеннолетние дети, то они должны быть включены в число собственников автоматически.²

Если кто-то не указан в Свидетельстве/Выписке из ЕГРП, то него должен быть письменный отказ от приватизации этого жилого помещения. Если же обнаружится, что кого-то «забыли» включить в число собственников, но он при этом своего отказа не давал, либо есть отказ от несовершеннолетнего, но не подтвержденный органами опеки – то это потенциальная угроза для Покупателя. Не указанный член семьи в Свидетельстве/Выписке из ЕГРП имеет полное право оспорить сделку приватизации, а значит и все последующие сделки с этой недвижимостью. Состав членов семьи, прописанных на момент приватизации жилого помещения, можно узнать из архивной Выписке из Домовой книги.

Приватизированная квартира, считается наиболее безопасным вариантом для покупки, по сравнению с другими способами получения прав на нее. В этом

¹ Закон Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 16.10.2012) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 1

² Чиниев Д.А. Установление гарантий права собственности как важное условие его осуществления и защиты // Российская юстиция. 2016. № 7. С. 12-15; Актуальные проблемы защиты имущественных прав несовершеннолетних (материальные и процессуальные аспекты): Сб. науч.-практ. стат./Под ред. А.Е.Тарасовой - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015. С. 12.

случае существует минимум возможностей для нарушения чьих-либо прав, и минимум причин для оспаривания приватизации.¹

Если жилая недвижимость была куплена ранее на первичном рынке, то документом-основанием права собственности может быть:

- 1) договор долевого участия (ДДУ),
- 2) договор инвестирования (Инвестиционный договор),
- 3) договор уступки прав требования .²

Договор долевого участия (ДДУ) – это самый современный и распространенный вариант получения прав собственности на новостройку. Так как эти договоры строго регламентированы Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и проходят отдельную регистрацию в Росреестре еще до получения прав собственности, то здесь исключена возможность, например, двойных продаж новостроек. Вероятность других проблем с таким договором значительно меньше.³

Договор инвестирования или инвестиционный договор применялся застройщиками ранее (до введения в действие ФЗ-214 в декабре 2004 г.). Правда, и после этой даты такие договоры продолжали действовать в течение многих лет – Застройщики предлагали дольщикам такие договоры, опираясь на закон о том, что договоры инвестирования могут заключаться, если Разрешение на строительство было получено до 01.04.2005 г.

Если право собственности на жилое помещение на основании такого договора зарегистрировано в Росреестре (а наличие Титула именно об этом и говорит), то это означает, что государство признало достаточными основания для регистрации этого права.

¹ Новиков А.А., Иванова А.И. Правопреемство mortis causa при приватизации жилых помещений в судебной практике // Закон. 2013. № 1. С. 35.

² Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016) // Парламентская газета. 2005. № 5.

³ Потапенко С.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности. М.: Статут, 2015. С. 59.

Договор уступки права требования может являться основанием права собственности в случае, когда жилая недвижимость покупалась в процессе строительства, но не у Застройщика, а у его соинвестора, подрядчика или дольщика, который имел права требования на будущую жилую площадь, но не дожидаясь окончания строительства, передал (продал, уступил) эти права другому лицу (продавцу).

Здесь также само наличие Титула у продавца говорит о том, что Росреестр признал договор уступки права требования достаточным основанием для регистрации права собственности.

Если жилая недвижимость куплена на первичном рынке из этого следует, что Продавец является ее первым собственником, и до него этой жилой площадью никто не владел. Следовательно, объект недвижимости, не тянет за собой «хвост» из предыдущих сделок и собственников, и имеет, как правило, понятную и чистую историю. Покупка такой квартиры на практике считается хорошим низко рисковым вариантом . Вероятность того, что Застройщик или его соинвестор будут оспаривать условия первоначального договора, и право собственности на недвижимость может быть пересмотрено судом – крайне мала. А если дом, построен, сдан и заселен уже давно (три года), то такая вероятность практически равна нулю.

Если жилое помещение было куплено собственником на вторичном рынке , то основанием его права собственности , является договор купли-продажи (ДКП) этой квартиры с физическим лицом, физическими лицами. Либо, если жилая недвижимость была получена путем обмена ее на другое жилое помещение, то основанием служит договор мены. Возможен также вариант, когда недвижимость была куплена по договору купли-продажи у юридического лица, например, у компании-девелопера или у одного из его партнеров (в том числе у застройщика).

Случаи с меной жилой недвижимости в практике рынка встречаются редко, и они несут в себе мало рисков (в силу своей природы – взаимной мены

имущества). Гораздо чаще встречаются случаи купли-продажи жилой недвижимости .

Вариант с купленной у застройщика/девелопера недвижимостью возможен, когда тот после завершения строительства оформляет часть квартир на себя, а затем уже продает их покупателям - физ. лицам по обычным договорам купли-продажи (ДКП) . В таком случае получается, что формально жилая недвижимость была куплена на вторичном рынке (так как право собственности было передано во вторые руки), а фактически – жилое помещение получено напрямую от застройщика. Поэтому риски нарушения прав предыдущих собственников здесь практически отсутствуют так же, как и в случае с жилой недвижимостью на первичном рынке. ¹

Когда жилая недвижимость была прежде куплена собственником у физического лица риски нарушения прав предыдущих собственников весьма вероятны. Следовательно, за жилой площадью тянется «хвост», состоящий из ряда собственников. Конечно, такой «хвост» досконально проверить очень сложно, а то и вовсе невозможно.

Если собственность зарегистрирована, и соответствующая запись присутствует в базе Росреестра, то право собственности на жилую недвижимость признано законным. Но есть вероятность, что прежние собственники захотят пересмотреть условия прошлой сделки и попытаться оспорить ее.

Члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, вправе владеть жилым помещением наравне с собственником, если при их вселении не было оговорено иное. Причем право владения жилым помещением сохраняется за членами семьи собственника и в случае прекращения семейных отношений с ним. В этом случае, бывшие члены семьи собственника становятся нанимателями жилого помещения и с ними должен быть заключен

¹ Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру // Инфотропик Медиа, 2016. С. 216.

договор найма жилого помещения, который может быть расторгнут только на предусмотренных в законе основаниях. В случае отчуждения жилого дома (продажи, мены, дарения), в котором находится сданное внаем жилое помещение (когда переходит право собственности), договор найма сохраняет силу для нового собственника. ¹

Круг членов семьи, связанных правами и обязанностями, по-разному определяется в зависимости от целей правового регулирования в различных отраслях права - семейном, гражданском, трудовом и т.д. Он различен и в разных правовых институтах одной отрасли права (например, в жилищном и наследственном праве). ² Жилищный кодекс РФ относит к членам семьи собственника жилого помещения проживающих совместно с ним в принадлежащем ему помещении его детей, родителей и супруга (супругу). Жилищный кодекс РФ относит к членам семьи собственника жилого помещения проживающих совместно с ним в принадлежащем ему помещении его детей, родителей и супруга (супругу). Членами семьи собственника могут быть признаны также другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях - и иные граждане, но при условии, указанном в ЖК РФ. ³

Если результатом судебного спора станет признание предыдущей сделки недействительной, то за ней автоматически будут признаны недействительными все последующие сделки с этой недвижимостью.

Если подходить к проблеме основательно, то нужно выяснять кто, когда и на основании чего владел данной жилой недвижимостью ранее, состав семьи бывших собственников, персональную справку по каждому из них – вдруг кто-то из них был недееспособным или ограниченно дееспособным, вдруг кто-то действовал по принуждению, и т.п. Выяснять, не были ли нарушены права

¹ Усачева Е.А. Определение состава общего имущества супругов, подлежащего разделу по соглашению: свобода усмотрения сторон и ее ограничения // Нотариус. 2016. № 6. С. 12.

² Куцина С.И. Права членов семьи собственника жилого помещения // ЭЖ-Юрист. 2015. № 44. С. 11.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 31

кого-либо из прежних собственников или членов их семей, а также права пользователей данной жилой площади, не являющихся ее собственниками.

На практике, обычно, покупатели в таких случаях защищаются несколькими путями:

1) смотрят на наличие и дату передаточного акта на квартиру. Подписи на договоре купли-продажи и на акте должны совпадать.

Само наличие передаточного акта говорит о выполнении обязательств сторон по договору, и отсутствии взаимных претензий, а дата акта должна быть позже даты договора, примерно, на срок прохождения регистрации этого договора;

2) смотрят, чтобы договор-основание (т.е. прежний договор купли-продажи) был заверен нотариусом. Это снижает риски недееспособности и нарушения прав предыдущих собственников и пользователей квартиры;

3) смотрят, чтобы срок владения жилой недвижимостью был более трех лет . Связано это с тем, что по общему правилу срок исковой давности для предъявления возможных претензий – 3 года;

4) страхуют Титул от потери права собственности в страховой компании.¹

Чем больше у квартиры было собственников до момента сделки, тем больше существует потенциальных оснований для судебных споров. По этой причине, жилая недвижимость, которая часто перепродавалась на вторичном рынке, особенно за последние годы, не вызывает доверия. Для получения информации о перепродажи квартиры следует заказать специальную расширенную выписку из ЕГРП.

Если же квартира была прежде куплена на вторичном рынке только один раз, или последняя сделка с ней прошла много лет назад (более трех лет назад, как минимум), то риск покупки такой квартиры можно считать приемлемым.

¹ Стрельников П.А. Виндикационный иск в защите права собственности на недвижимое имущество юридических лиц //Журнал российского права. 2014. № 9. С. 14.

Если жилая недвижимость получена в результате выплаты пая ЖСК (ЖНК) в документе-основании, собственника, можно увидеть, что права на жилую недвижимость он получил от какого-либо некоммерческого партнерства – кооператива. Наиболее распространенные кооперативные схемы приобретения недвижимости – это Жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) и Жилищно-накопительные кооперативы (ЖНК).

Для пайщиков (участников) ЖСК и ЖНК, основания получения жилой недвижимости в собственность – разные. В ЖСК – основанием служит справка о выплате пая, а в ЖНК – основанием может служить либо договор уступки прав требования (если пайщик выбрал себе новостройку), либо обычный договор купли-продажи (если пайщик выбрал себе недвижимость на вторичном рынке).

И в том, и в другом случае все права на жилое помещение до полной выплаты пая пайщиком, имел сам кооператив. Только в случае ЖСК – кооператив сам строил дом (выступая генеральным инвестором), а в случае ЖНК – кооператив являлся покупателем жилой недвижимости на открытом рынке, которую затем перепродал (переуступил) своему пайщику, после всех необходимых выплат с его стороны.¹

Для вторичного Покупателя этого жилого помещения это означает, что в Титуле, в строке «документы-основания», в случае кооперативной недвижимости можно увидеть указание на один из следующих документов:

- 1) справка о выплате пая (если ЖСК построил квартиру своему пайщику);
- 2) договор уступки прав требования (если ЖНК купил недвижимость своему пайщику на первичном рынке);
- 3) Договор купли-продажи. (если ЖНК купил недвижимость своему пайщику на «вторичке»). Один из этих документов и будет являться правоустанавливающим для собственника.

¹ Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (ред. от 03.07.2016)
// Российская газета. 2004. № 292.

Первый и второй варианты для покупателя предпочтительнее, т.к. последствия здесь те же, что и в случае, когда жилая недвижимость была ранее куплена на первичном рынке. В этом случае жилая недвижимость не имеет «хвоста» из предыдущих собственников, а значит, количество возможных рисков уменьшается.

Третий вариант равнозначен случаю, когда жилая недвижимость была ранее куплена на вторичном рынке. Здесь уже очевидно присутствие «хвоста» – т.е. прежних собственников недвижимости, что теоретически увеличивает количество рисков, связанных с возможным нарушением прав этих прежних собственников.

Есть еще одна особенность для первого варианта с ЖСК. Это касается пайщиков-супругов, и права общей совместной собственности супругов на совместно нажитое имущество. Дело в том, что момент возникновения собственности в ЖСК – это момент полной выплаты пая ЖСК, а вовсе не регистрация собственности в Росреестре. Регистрация в данном случае всего лишь удостоверяет ранее возникшее право. Поэтому, если супруги, например, вместе выплачивали пай, а потом развелись еще до оформления права собственности, то жилое помещение будет принадлежать им обоим, даже если собственность зарегистрирована только на одного.

Если продавец жилой недвижимости – бывший пайщик кооператива, то для покупателя, что это низкорисковый вариант для сделки. Тому есть несколько причин.

1) ЖСК – это обычно, аффилированные с девелопером структуры. И если Продавец получил право собственности на жилое помещение от ЖСК, то вероятность, что девелопер будет оспаривать сделку, и требовать эту жилую недвижимость назад, близка к нулю.

2) ЖНК – сама схема покупки кооперативом жилой недвижимости на рынке, и последующей передачи права собственности на нее Продавцу такова, что весь этот процесс занимает от 2-3 лет и более. Т.е. здесь исчерпывается срок исковой давности на возможные судебные иски, от прежних

собственников квартиры, которые могли бы оспорить свою сделку с кооперативом¹.

Получение права собственности на жилье по наследству , вероятно, самый непредсказуемый, а потому опасный вариант для собственника. Особенно, если это наследование по закону , а не по завещанию. В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом. ²

Всегда может найтись родственник, который может внезапно объявиться, и заявить свои права на проданное наследство в виде жилого помещения. Например, в случае, когда этот родственник не знал, и не мог знать об ³ открытии наследства.

Кроме того, среди наследников могут быть определенные лица, которые получают свою долю в любом случае (т.н. «обязательная доля»), даже если недвижимость была завещана другому человеку. Это несовершеннолетние дети наследодателя, нетрудоспособные родители и супруга наследодателя, а также те, кто находился у него на иждивении.

Гарантированно выяснить наличие или отсутствие таких лиц не всегда возможно. Иногда получается собрать такую информацию все же можно из неформальных источников (например, соседей, участкового, других родственников наследодателя и т.п .), а также у нотариуса, оформлявшего наследство.

Свидетельство о праве на наследство , в данном случае, является правоустанавливающим документом на жилую недвижимость. Наследование может быть:

1) по завещанию. При завещании, бывает, что в нем встречается условие предоставления права пожизненного проживания в квартире кого-либо

¹ Евстратова Н.К. Практика применения договора долевого участия в строительстве и предварительного договора // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 13-15.

² Сергеева А.П. Гражданское право: Учебник. Т. 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого // М.: Проспект, 2014. С. 437.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 1141-1151.

(т.н.«завещательный отказ»). Или другое обременение, которое наследодатель посчитал нужным вписать в свое завещание. О наличии или отсутствии завещательного отказа можно узнать из свидетельства о праве на наследство ;

2) по закону. В случае, когда наследство получено по закону, придется выяснять наличие родственников, относящихся к той же очереди наследников,¹ что и он сам будущий собственник.

Если родственники той же очереди есть, но в числе собственников они не фигурируют (смотрим Выписку из ЕГРП), при продаже такой недвижимости от них должен быть письменный отказ от принятия наследства (сведения об этом отказе указываются в Свидетельстве о праве на наследство).

Если родственники той же очереди есть, но в числе собственников их нет, и отказа тоже нет, значит, они имеют реальный шанс востребовать свою долю наследства (даже в случае, когда срок принятия наследства ими пропущен).²

Случай с наследством в виде жилого помещения, по определению, несет в себе повышенные риски. На практике, защита от неожиданных наследников, в целом та же, что и от «хвоста» из предыдущих собственников (когда квартира была прежде куплена на вторичном рынке), то есть:

1) договор купли-продажи квартиры составлять и заверять у нотариуса (а не в простой письменной форме);

2) лучше, если наследство оформлено более 3-х лет назад (это не гарантирует полную безопасность, но существенно снижает вероятность потери Титула);

3) застраховать Титул в страховой компании.

В практики известны случаи, когда дополнительно берут у продавца квартиры нотариально заверенное заявление о том, что в случае возникновения претензий от неожиданно объявившихся наследников, продавец

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 1142-1145, ст. 1148

² Куцина С. Права членов семьи собственника жилого помещения // ЭЖ-Юрист. 2015. № 44. С. 14.

обязуется удовлетворить все их материальные требования самостоятельно и за свой счет.

Если жилая недвижимость получена в дар то, договором-основанием получения права собственности на жилое помещение служит дарственная.

В этом случае имеются определенные риски. Если дарителя признают недееспособным¹ в момент совершения сделки дарения, то такой договор признается судом недействительным.

Риск возможной недееспособности собственника квартиры присущ вообще любой возмездной сделке, за исключением покупки недвижимости на первичном рынке. Поэтому договор дарения жилого помещения выглядит на общем фоне других договоров – низкорисковым вариантом.

Кроме того, если обнаружили, что договор дарения недвижимости заверен нотариусом, значит вероятность недееспособности дарителя крайне низка, т.к. нотариус выступает, кроме прочего, еще и свидетелем вменяемости сторон сделки.

Теоретически, если договор дарения был заключен не между родственниками, то есть риск того, что имела место продажа недвижимости, «замаскированная» под дарение. Суд может признать такую сделку притворной и, следовательно, недействительной.

Но, во-первых, это довольно сложно доказать, а во-вторых, инициировать оспаривание такой сделки может, только обманутая сторона. А значит, если прошел разумный срок с момента дарения, то претензии «обманутой» стороны маловероятны. А по прошествии трех лет (общий срок исковой давности) – близки к нулю. На практике, сделки дарения очень редко признаются недействительными, и для такой ситуации сложно обеспечить вменяемые доказательства для суда.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 29.

В некоторых, четко указанных в законе случаях, законодательство позволяет ¹ дарителю отозвать свой дар назад, но такая отмена дарения не влияет на последствия сделки купли-продажи подаренной недвижимости. Все претензии и компенсации в этом случае будут происходить между дарителем и одаряемым.

Если даритель и одаряемый не являются близкими родственниками, то необходимо выяснить, уплатил ли продавец налог (13%) на доход, полученный в порядке дарения.² Освобождает от уплаты подоходного налога на подаренное имущество документы, подтверждающие его близкое родство с дарителем (свидетельство о рождении, свидетельство о браке, решение суда об усыновлении, и т.п.).

Отдельно следует упомянуть о случае, когда дарителем выступает юридическое лицо или индивидуальный предприниматель. Если при угрозе банкротства юридическое лицо передает свои активы в частные руки, в т.ч. путем дарения, то по требованию заинтересованных третьих лиц такую сделку дарения суд может признать недействительной. Об этом прямо указано в законе.³

Если жилая недвижимость получена в результате соглашения о разделе имущества, когда родственники (в т.ч. бывшие супруги) не могут поделить квартиру, и каждый предъявляет на нее свои права, а заодно и претензии друг к другу – возникает ситуация, в которой встает множество вопросов. Лучше, когда родственники все же договорились между собой, и заключили мировое соглашение о разделе имущества. После чего зарегистрировали свои права на жилую недвижимость на основе этого соглашения.

Чаще всего общее имущество делят супруги, после расторжения брака. Но бывают случаи, что супруги, находясь в браке, желают поделить нажитую ими

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 578.

² Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. Ст. 41.

³ Сулова С.И. Право общей долевой собственности на жилое помещение и жилищное законодательство// Семейное и жилищное право. 2016. № 5. С.8.

в период брака ¹ общую совместную собственность, разделив ее на личную собственность каждого из супругов. В таких ситуациях документом-основанием получения Титула на жилую недвижимость служит Соглашение о разделе общего имущества супругов. В этом Соглашении может быть описано много разного имущества, с указанием кому что принадлежит.

Все имущественные споры между собственниками жилого помещения урегулированы сторонами во внесудебном порядке, и окончательные права на имущество (квартиру) определены, зафиксированы в Соглашении, и зарегистрированы государством в лице УФРС. Данный вариант покупки жилой недвижимости, как правило, не вызывает опасений, т.к. возможные споры и претензии уже выражены, и урегулированы в Соглашении о разделе имущества.

Решение суда – это законодательный акт, подлежащий исполнению в безусловном порядке. Подразумевается, что все споры, претензии и имущественные правопритязания уже рассмотрены судом, и по ним вынесен однозначный вердикт – кто какие права имеет на данное имущество. ²

Чаще всего судебные решения о принадлежности имущества (в т.ч. недвижимого) выносятся в результате споров бывших супругов, которые не могут сами договориться, и поделить между собой свою общую совместную собственность. Бывают и другие ситуации, требующие, чтобы именно суд определил право собственности на квартиру для того или иного претендента. Например, споры по поводу наследства.

В любом случае, документом-основанием для регистрации права и получения Титула будет служить решение суда. В этом решении суда может быть перечислено много различного имущества, которое распределяется между сторонами конфликта. Следует иметь ввиду, что суд может распределить между сторонами конфликта не только права собственности на квартиру, но

¹ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 1. Ст. 38.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 210.

и права пользования ею. В том числе – имущественные права детей в отношении квартиры (если таковые присутствуют в составе семьи). Но обычно судебные решения составляются таким образом, что их формулировки трактуются однозначно, и не вызывают дополнительных споров по решенным вопросам.

Для покупателя жилой недвижимости, в данном случае, решение суда – довольно удобный документ, т.к. он ясно определяет принадлежность квартиры, состав ее собственников (в т.ч. несовершеннолетних), и наличие или отсутствие обременений на нее в связи с возникшим спором. ¹

Другими словами, те споры и правопритязания на жилое помещение, которые могли бы возникнуть, уже возникли, и были рассмотрены и решены в судебном порядке. Права собственности на недвижимость определены, и зарегистрированы в УФРС. Для покупателя риски возникновения новых споров на ту же тему существенно снижаются. ²

Оспорить решение суда все же можно. Если Титулу более 3-х лет, т.е. ³ судебное решение было вынесено достаточно давно, то вероятность его оспаривания ничтожно мала. Судебное решение также может являться основанием для регистрации права собственности и в случае оспаривания предыдущей сделки с квартирой. Если сделка признается судом недействительной, то на основании этого решения суда квартира возвращается прежнему владельцу, и ему выдается новое Свидетельство о праве (Титул).

Если право собственности на жилье приобретается с ипотекой, когда кредит погашен, то жилая недвижимость полностью переходит во владение заемщика,

¹ Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. С. 235.

² Сорокина Ю. Определение порядка пользования жилым помещением между родственниками в суде // Жилищное право. 2015. № 1. С. 25.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 196.

и покупка такой недвижимости ничем не отличается от покупки недвижимости на вторичном рынке¹.

Рассматривая ситуацию, когда кредит еще не выплачен, жилая недвижимость находится в залоге у банка, а собственник жилого помещения уже продает ее на рынке следует отметить, что собственник имеет право распоряжаться заложенной недвижимостью с согласия залогодержателя. Недвижимость могла быть куплена в ипотеку собственником как на первичном рынке, так и на вторичном рынке. Если жилая недвижимость была куплена на первичном рынке, и на момент сделки дом-новостройка еще не сдан в эксплуатацию, то покупается не право собственности, а право требования – по Договору долевого участия (Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) статья 4, или по Договору об уступке права требования (статья 382 ГК РФ)).

Если же дом достроен и сдан, собственник имеет на руках Свидетельство о праве (Титул) на квартиру, либо если собственник покупал эту квартиру на вторичном рынке (и также имеет Титул на нее), то покупается эта квартира по обычному Договору купли-продажи, как на вторичном рынке.

Соответственно, на руках у Собственника, в качестве правоустанавливающих документов на квартиру могут быть либо:

1) договор долевого участия в строительстве нового дома, или Договор уступки прав требования на квартиру в строящемся доме (если квартира приобреталась им на первичном рынке);

2) договор купли-продажи квартиры и свидетельство о праве (если недвижимость приобреталась им на вторичном рынке).

В обоих случаях каждый договор будет содержать пункты об использовании кредитных средств для покупки жилой недвижимости, и в обоих случаях каждый договор будет обременен ипотекой (т.е. залогом прав на жилое помещение банку-кредитору).

¹ Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 1998. - № 29. Ст. 25.

В Свидетельстве о праве (Титуле) на жилое помещение, в строке «Существующие ограничения (обременения) права», вносится отметка о зарегистрированном обременении – залоге прав на недвижимость в пользу банка-кредитора.

При покупке такой жилой недвижимости покупателю квартира вместе с обременением (залогом), но после расчетов с банком-кредитором, это обременение снимается. Формальным собственником жилого помещения является продавец (физ.лицо), но договариваться об условиях передачи денег нужно непосредственно с представителем банка-кредитора, т.к. именно банк одобряет сделку, и именно банк на практике задает порядок проведения этой сделки и взаиморасчетов.¹

Банк может предложить различные схемы взаиморасчетов за жилую недвижимость (в т.ч. безналичное перечисление средств), но чаще всего банки подстраиваются под существующую практику рынка.

При покупке квартиры с обременением, происходит формальный "перевод долга" на покупателя. Т.е. покупатель становится заемщиком банка-кредитора, и тут же выплачиваем ему недостающую часть кредита за жилое помещение, а остаток суммы отдается продавцу.

Денежные расчеты проходят обычно так же, как на вторичном рынке – наличными через банковскую ячейку. Под такую сделку арендуются две ячейки – одна для доступа представителя банка-кредитора, другая – для продавца. После регистрации сделки и перехода права на квартиру на имя покупателя, представитель банка-кредитора и продавец получают доступ каждый к своей ячейке, и забирают деньги.

После того, как банк-кредитор получил свои деньги, кредит считается погашенным, о чем банк выдает покупателю соответствующую справку. С этой

¹ Микрюков В.А. О бремени и ограничениях права собственности граждан на жилые помещения // Законодательство и экономика. 2014. № 11. С. 27.

справкой Покупатель снова обращается к регистратору (в УФРС), и снимается обременение с права собственности (или права требования) на квартиру.

Договором-основанием получения права собственности на жилое помещение может служить Договор ренты или, точнее, его разновидность для недвижимого имущества – Договор пожизненного содержания с иждивением¹.

Здесь наблюдается ситуацию, когда прежний владелец жилого помещения (Получатель ренты) передал право собственности на недвижимость новому владельцу (Плательщику ренты), а тот, в свою очередь, принял вместе с правом собственности обязанность пожизненного содержания прежнего владельца.

Получатель ренты совсем не обязательно должен физически проживать в жилом помещении (он, например, может содержаться в пансионате, или жить на своей даче). Но права пожизненного проживания в своей бывшей недвижимости он не лишается.

Договор пожизненного содержания с иждивением является ограничением (обременением) права собственности Собственника. Это указывается в Титуле на квартиру, в строке «Существующие ограничения (обременения) права». Такие квартиры, на практике, продаются относительно редко, и по заниженной цене.

Так же, как и в случае с залогодержателем (при ипотеке, например), собственник имеет право распоряжаться недвижимостью (в т.ч. продавать ее) только при условии письменного согласия получателя ренты.

При покупке такой жилой недвижимости, приобретается вместе с правом собственности, и то самое обременение на нее. То есть после регистрации сделки с такой жилой недвижимостью, обязанность по регулярному содержанию получателя ренты уже будет лежать на покупателе.

Если обременение на жилую недвижимость исчезло сделки, то нужно потребовать от Продавца Свидетельство о смерти лица, указанного

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 601.

в договоре-основании получения Титула, а также убедиться, что сам Титул – не имеет зарегистрированных обременений .

Риск при покупке такой жилой площади , очевидно, выше, т.к. рента (пожизненное содержание) подразумевает периодические платежи и, возможно, физический уход за получателем ренты в течение неопределенно длительного времени. Если же по какой-либо причине нарушается график платежей, или вовсе прекращается, то это станет явной и однозначной причиной для расторжения сделки с недвижимостью. Получатель ренты не обязан будет возмещать плательщику ренты, понесенные им расходы.

Обременение, связанное с выплатами ренты, на основе договора пожизненного содержания с иждивением , исчезает только в случае смерти получателя ренты. Для снятия этого обременения, необходимо обратиться в местное УФРС, где вносится соответствующую запись в реестр прав, и выдадут новое свидетельство о праве (Титул) на квартиру.

Мы рассмотрели только самые основные способы приобретения права собственности на квартиру, действующим законодательством Российской Федерации предусмотрены и иные способы, в частности получение жилья за счет жилищных сертификатов. Они представляют собой особый вид облигаций с индексируемой номинальной стоимостью. Сертификаты выпускаются в следующих формах - в именной бездокументарной, документарной на предъявителя и удостоверяют право их собственника на:

- 1) приобретение квартиры (квартир) при условии приобретения пакета жилищных сертификатов;
- 2) получение от эмитента по первому требованию индексируемой номинальной стоимости жилищного сертификата.

Схема индексации номинальной стоимости жилищного сертификата устанавливается при его выпуске и остается неизменной в течение установленного срока действия жилищного сертификата.

Жилищный сертификат удостоверяет внесение первым владельцем (юридическим или физическим лицом, приобретающим сертификат) средств на

строительство определенной общей площади жилья, размер которой не меняется в течение установленного срока действия жилищного сертификата. Номинал жилищного сертификата устанавливается в единицах общей площади жилья, а также в его денежном эквиваленте. При этом минимальный номинал жилищного сертификата, выраженный в единицах общей площади жилья, не может быть установлен менее 0,1 кв. м.

Собственник жилищных сертификатов, соответствующих не менее 30% общей площади квартиры определенного типа, имеет право на заключение с эмитентом договора купли-продажи на приобретение при условии оплаты в любой форме оставшейся стоимости квартиры. Эмитент обязан при предоставлении ему жилищных сертификатов их собственником заключить договор купли-продажи жилого помещения, погасить сертификат в соответствии со схемой индексации.

Сертификаты можно отчуждать с соблюдением требований гл. 7 ГК РФ, обменивать на сертификаты новой серии по сделкам в обычной письменной форме, однако их нельзя вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ.¹

Реализацию прав, предоставленных данной ценной бумагой, осуществляет ее владелец, а иные лица, которые вправе претендовать на получение исполнения по ней (например, супруг), вправе требовать от владельца передачи им части получаемого по сертификату имущества или денежной стоимости, могут требовать обращения взыскания на сертификат, но не вправе ставить вопрос о выделе из него части стоимости, поскольку закон подобной возможности не предусматривает (Определение Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 26-КГ15-60).²

¹ Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 1182 «О выпуске и обращении жилищных сертификатов» // Собрание законодательства РФ. 1994. № 7. Ст. 694.

² Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. С. 83.

2. АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В РФ

2.1 Проблемы добросовестного приобретения жилья

Проблему защиты прав добросовестных приобретателей обсуждают в России с момента, когда недвижимое имущество стало объектом гражданского оборота. Однако актуальность этой проблемы ощущается и по сей день. К сожалению, действующее в России законодательство не направлено на защиту прав добросовестных приобретателей недвижимого имущества. Гражданский кодекс РФ предусматривает основания, по которым может быть утрачено право собственности. Это – признание сделки с недвижимым имуществом недействительной и истребование имущества от добросовестного приобретателя. Для того чтобы сделка была признана недействительной, она должна иметь дефект или порок, как говорят юристы, наличие которого порой невозможно выявить на этапе ее подготовки и оформления.

Причины дефекта сделок могут возникнуть по вине одной из сторон, неумышленно или намеренно нарушивших одно из положений закона, а также вследствие недостаточной квалификации, небрежности или ошибки сотрудников органов регистрации по месту жительства граждан, органов ПИБ, нотариуса, государственного регистратора.¹

Другой причиной может быть противоречивость законодательства, подзаконных актов и практики, действовавших на момент совершения сделки. Классическим дефектом сделок являются случаи приватизации и отчуждения квартир без учета прав несовершеннолетних. Однако даже при устоявшейся системе законов, регулирующих операции с недвижимостью, возможны ситуации, приводящие к возникновению дефекта в сделке. Так, например, стороны могут не знать о том, что, совершая сделку, нарушают права третьего лица, а лицо, чье право было нарушено, выясняет это спустя значительный

¹ Болотская С.В. Практика рассмотрения дел о продаже чужого жилья в судебном порядке // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 7. С. 41.

промежуток времени. Иски об истребовании недвижимого имущества поступают в суды от граждан, в отношении которых порой невозможно даже предположить, что они сохранили какие-то права на спорное жилье.

Усугубляет ситуацию на рынке недвижимости и все возрастающее в последнее время мошенничество с жильем, то есть преднамеренные умышленные противозаконные действия одной из сторон при совершении сделки, такие, например, как оформление сделки по поддельным, украденным документам, отозванной доверенности, «покупка» квартиры у уже умершего гражданина.

В результате ежегодно недействительными признается все большее и большее количество из ранее совершенных сделок (ГК РФ статья 301). Добросовестные приобретатели теряют купленные квартиры, а уплаченные деньги в полном объеме, как правило, обратно не получают. По оценкам специалистов, около 10% объектов, а может быть и более, имеют проблемный характер и несут риски для добросовестных приобретателей.

Не способствует разрешению проблем на рынке недвижимости и существующая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистратор работает с документами, а не с людьми, и не может оценить истинные намерения участников сделки. Тем более он не может (и не обязан) проверять все обстоятельства, связанные с возникновением и переходами права собственности в отношении конкретной квартиры, а история квартиры порой насчитывает десятки таких переходов.

Нотариус, если он участвует в совершении сделки, работает и с документами, и с людьми. Но личности и дееспособность участников сделки он устанавливает визуально, без специальных экспертиз, а при удостоверении договора купли-продажи проверяет законность только последней сделки и, как правило, не интересуется историей квартиры.¹

¹ Суханов Е. А. Российское гражданское право: учебник: В 4 томах/ Том 1 // М.: Статут, 2014. С. 327.

Особенно остро эта проблема стоит перед риэлторами. Действительно, любой покупатель недвижимости, обращающийся к риэлтору, полагает, что последний предусмотрит и предотвратит все возможные риски утраты права собственности на квартиру в будущем. Покупатель не без основания рассчитывает, во-первых, на получение от риэлтора определенных гарантий в отношении юридической чистоты приобретаемой квартиры, а во-вторых, на то, что в случае оспаривания его сделки ответственность можно будет возложить на риэлтора. Оплачивая его услугу, покупатель считает, что платит он не за формальный сбор документов и организацию сделки, а именно за проверку чистоты сделки и гарантии ее законности.

Такая позиция имеет право на существование, но не всегда соответствует действительности. Даже при желании риэлтор часто не имеет возможности провести проверку юридической чистоты квартиры, так как, в частности, действующим законодательством не предусмотрено наличие у риэлтора каких-либо полномочий. Он не вправе обратиться ни в ПИБ (БТИ), ни в паспортный стол, ни в иные государственные органы, располагающие информацией, необходимой для проведения сделки. Для оценки возможных рисков недостаточно провести юридическую экспертизу правоустанавливающих документов только самого продавца. Необходимо досконально изучить историю квартиры от первого владельца.¹

Столь тщательная и въедливая проверка недвижимости направлена на то, чтобы избежать проблем в будущем. Ведь если в одной из предыдущих сделок были нарушены права третьих лиц, сделка может быть признана недействительной. Однако возможности риэлтора ограничиваются только правом получения Выписки из ЕГРП, содержащей сведения о настоящем владельце квартиры, получение риэлтором архивных справок, справок о содержании правоустанавливающих документов и других документов невозможно.

¹ Семенов В.В. Виндикация: вопросы теории и судебной практики // Российская юстиция. 2016. № 2. С. 31.

Вопрос с ответственностью риэлтора тоже не так прост. С одной стороны, он должен отвечать перед своим клиентом только за свои собственные действия (бездействие), предусмотренные договором, с другой же – и судебная практика это подтверждает – по спорам о признании сделок недействительными и истребовании имущества от добросовестного приобретателя суды часто привлекают риэлторов в лучшем случае в качестве третьих лиц, а в худшем – как соответчиков.

Обращение к риэлтору квалифицированному, добросовестному, имеющему имя и дорожающему своей репутацией, безусловно, снизит риски покупателя, но не предотвратит их возникновение со стопроцентной гарантией.

Что же может реально защитить интересы добросовестного приобретателя, а вместе с ним и риэлтора? Какие необходимо предпринять меры всем участникам отношений на рынке недвижимости, в том числе и государству, для решения этой проблемы?

Следует отметить, что специфика расчетов по сделке предполагает их проведение по цене, указанной в договоре отчуждения. Даже с учетом того, что с 2000 года уровень налоговой льготы по сделке с недвижимостью подняли до 1 млн. руб., многие собственники предпочитают указывать цену договора в пределах инвентаризационной стоимости, если таковая не превышает 1 млн. руб., либо указывают сумму, близкую к миллиону. В основном эта ситуация характерна для Москвы и Петербурга, других больших городов, где ежегодно регистрируется большинство сделок. Таким образом, добросовестный приобретатель реально может рассчитывать только на цену, указанную в договоре.¹

Если к этой проблеме добавить вопрос о реальной возможности вернуть деньги по состоявшемуся судебному решению, то положение добросовестного приобретателя становится ущербным во всех отношениях, а именно –

¹ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. Ст.220 п. 2.

рассчитывать на денежную компенсацию своих убытков в полном объеме ему не приходится.

Отсюда вывод: при оформлении сделки в договоре следует указывать полную стоимость приобретаемого жилья. Это не сильно, но все же повысит шансы добросовестного приобретателя защитить свои интересы.

Анализ действующей законодательной базы позволяет сделать вывод о необходимости увеличения государственных гарантий защиты прав добросовестных приобретателей. Несмотря на все усилия, которые прилагает государство в последнее время по вопросу укрепления прав добросовестных приобретателей, последний продолжает оставаться беззащитным.

За последние годы в Гражданский кодекс были внесены поправки о том, что добросовестный приобретатель недвижимого имущества признается его собственником с момента регистрации за ним права собственности (за исключением тех случаев, когда собственник вправе истребовать имущество от добросовестного приобретателя). Конституционным судом было принято постановление, разъясняющее судам порядок применения норм об истребовании имущества собственником у добросовестного приобретателя.¹

Казалось бы, важную роль должны были сыграть поправки к Закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», касающиеся вопросов получения разовой компенсации за счет казны РФ при утере права собственности, в том числе добросовестным приобретателем. На бумаге добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, действительно имеет право на разовую компенсацию за счет казны РФ в размере, не превышающем 1 млн. руб., в порядке, предусмотренном Правительством РФ. На деле же принятая статья не решает проблемы, она не содержит описания конкретных условий предоставления таких гарантий, равно как и порядка создания и наполнения фонда обеспечения этих гарантий, да и

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 302 п. 1

сам размер компенсации, учитывая стоимость жилья в настоящее время, вряд ли покроет все убытки от потери квартиры.¹

На сегодняшний день положение добросовестного приобретателя жилья на российском рынке можно охарактеризовать одной известной фразой: «Спасение утопающего – дело рук самого утопающего». На самом же деле рассматриваемая проблема не должна ложиться на плечи одного только собственника, поскольку ее решение в интересах всех участников рынка недвижимости.

2.2 Способы защиты права собственности на жилое помещение

Поскольку в современном гражданском обороте существует очень высокая вероятность быть обманутым со стороны мошенников, важное значение имеет подготовка покупателя к приобретению квартиры, которая включает в себя целый комплекс различных мероприятий: от проверки актива, полномочий продавца и состояния самой квартиры до формирования параметров заключаемой сделки с учетом всех потребностей покупателя. На практике нередко встречается ситуация, когда одна и та же квартира продается сразу нескольким покупателям, что между ними создает конкуренцию исков к недобросовестному продавцу.²

Защита права собственности субъектов гражданского оборота, в том числе и право собственности на жилые помещения, осуществляется согласно положениям различных отраслей законодательства. К ним в первую очередь следует отнести уголовное законодательство, законодательство об административных правонарушениях и гражданское законодательство, которые часто дополняют друг друга. Например, суд, рассматривая уголовное дело о

¹ Закон от 21.07.1997 № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

² Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. С. 7.

хулиганских действиях, происходивших в квартире, вправе рассмотреть и гражданский иск о возмещении ущерба, нанесенного этими действиями собственнику жилого помещения.

Основная часть исследователей гражданского законодательства выделяет два способа защиты права собственности: во-первых, вещно-правовой; во-вторых, обязательственно-правовой. Между тем некоторые авторы к двум вышеназванным добавляют и иные способы защиты права собственности.¹

К вещно-правовому способу защиты права собственности относятся исковые требования, когда нет договора о спорном имуществе и когда оно имеется в натуре или его можно восстановить. В литературе можно встретить иные определения такого способа защиты. Так, М.М. Агарков называл его внедоговорным, вещным².

Необходимо отметить то обстоятельство, что в отличие от движимых вещей жилое помещение, являясь недвижимым имуществом, невозможно похитить, утратить. Вместе с тем при определенных обстоятельствах оно может оказаться вышедшим из владения собственника помимо его воли путем незаконного изъятия, незаконного заселения или незаконного препятствия в осуществлении права владения им.

Наиболее распространенный вид вещно-правовой защиты права собственности на жилое помещение — виндикационный иск. Применительно к жилью виндикация — это право требования не владеющего собственника к владеющему не собственнику о возврате конкретного жилища.

В Гражданском Кодексе РФ устанавливает правило, по которому собственник имеет право истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Лицо, являющееся не владеющим собственником, выступает в гражданском процессе истцом, оно доказывает, что ему принадлежит конкретное жилое помещение на праве собственности путем предъявления

¹ Моргунов В.И. Гражданское право: учебник. М.: Юрист, 2014. С. 251.

² Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М., 1940. С. 156 - 157.

правоустанавливающих документов и что ответчик незаконно владеет жилищем. Предметом виндикационного иска в рассматриваемой ситуации является жилое помещение, которое по незаконным основаниям было из владения собственника.

Безусловно, нет оснований для такого рода иска, если жилое помещение было передано во владение не собственнику на основе договора (например, по договору коммерческого найма жилого помещения согласно статье 35 ГК РФ) или в силу закона (например, по наследству, при объявлении в судебном порядке гражданина умершим, а затем отмены этого решения согласно статье 45 и 46 ГК РФ). В таких случаях собственник может воспользоваться обязательственно-правовым способом защиты права собственности.

Следуя законодательству, ответчиков по виндикационному иску можно разделить на добросовестных и недобросовестных. Данное деление незаконных владельцев позволяет применять различные гражданско-право-

вые меры воздействия при решении судьбы жилого помещения. Вопрос об изъятии жилища решается исходя из проявления воли ответчиков.

Добросовестным в соответствии с Гражданским Кодексом РФ признается приобретатель, который не знал и не должен был знать о том, что лицо, у которого он приобрел жилое помещение, не имело права его отчуждать, т.е. он невиновен. Конечно же возможности незаконного добросовестного приобретения недвижимости вообще и жилища в частности существенно ограничены, так как право собственности на жилое помещение возникает либо при полном внесении паевого взноса, либо по сделкам, которые подлежат государственной регистрации в органах Федеральной регистрационной службы.

С сожалением приходится отмечать, что случаи добросовестного незаконного приобретения жилого помещения возможны и нередко встречаются на практике, например, при подделке нанимателем необходимых документов и незаконном отчуждении занимаемого жилого помещения.

Закон предоставляет право истребовать жилище и в тех случаях, когда отчуждение произошло помимо воли собственника. Например, при отчуждении незаконно занимаемого жилого помещения с помощью фиктивных документов. Виндикационный иск к добросовестному незаконному владельцу также подлежит удовлетворению в случаях, когда ответчик приобрел жилое помещение безвозмездно, например, по наследству или по договору дарения. Добросовестный владелец при возврате жилого помещения собственнику вправе требовать возмещения произведенных на улучшение жилого помещения затрат, но не свыше размера увеличения стоимости жилья.¹

В соответствии с п. 1 ст. 238 ГК, если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности, если законом не установлен другой срок. При неисполнении этой обязанности такое имущество по решению суда подлежит принудительной продаже либо передаче в государственную или муниципальную собственность (п. 2 ст. 238 ГК). Если в собственности гражданина по основаниям, допускаемым законом, окажется вещь, на приобретение которой необходимо особое разрешение, а в его выдаче собственнику отказано, эта вещь подлежит отчуждению в том же порядке (п. 3 ст. 238 ГК)²

В других случаях закон защищает интересы добросовестного приобретателя, предоставляя ему правомочия собственника. Основанием приобретения права собственности в названном случае служит сложный юридический состав. К числу элементов данного юридического состава относятся следующие факты: добросовестность приобретателя, выбытие вещи из владения собственника по его воле или не по воле лица, которому он передал имущество во владение, возмездность приобретения вещи, приобретение вещи

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 303.

² Прилуцкий А.М. Условия возникновения права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности: вопросы теории и практики // Правовые вопросы недвижимости. 2014. № 1. С. 6.

— предмета собственности граждан, поступление вещи во владение добросовестного приобретателя.

Федеральным законом внесена новая статья 311 в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в которой устанавливается, что собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, у которого было истребовано жилое помещение, имеют право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации. Компенсация выплачивается в случае, если по не зависящим от ¹

указанных лиц причинам в соответствии с вступившим в законную силу решением суда о возмещении им вреда, причиненного в результате утраты указанного жилья, взыскание по исполнительному документу не производилось в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению. При этом размер компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб, но не может превышать 1 млн. рублей.

Недобросовестным в соответствии с Гражданским Кодексом РФ признается приобретатель, который знал или должен был знать о неправомерности приобретения жилого помещения, т.е. являющийся виновным. Например, при самовольном вселении в жилое помещение или приобретении жилья по сделке, если получивший жилую площадь знал или должен был знать, что отчуждатель не имел на это права. У недобросовестного приобретателя собственник вправе во всех случаях истребовать свое жилое помещение. ²

Недобросовестный владелец отвечает перед собственником за любое ухудшение состояния жилого помещения.

Причинивший вред освобождается от его возмещения, если докажет, что вред причинен не по его вине (п.2 ст.1064 ГК РФ), однако, если вред причинен

¹ Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 30 (Часть I). ст.4218.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 303.

гражданами или организациями, деятельность которых связана с повышенной опасностью для окружающих, последние освобождаются от ответственности, только если докажут, что вред возник вследствие непреодолимой силы или умысла потерпевшего (п.1 ст.1079 ГК РФ). ¹

Право истребовать жилое помещение из чужого незаконного владения принадлежит также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему жильем на основании соглашения, например, договора найма

жилого помещения. Это положение вытекает из содержания ст. 305 ГК РФ.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения. Иски в суд об устранении таких нарушений называются негаторными исками. Требования по таким искам зависят от нарушения прав собственника по осуществлению правомочий пользования и распоряжения. Например, встречаются случаи использования в многоквартирных домах коридоров, лестничных площадок для хранения некоторыми гражданами личных вещей, иногда это сопровождается монтированием различных полок, шкафов или даже капитальных ограждений. В таких случаях может нарушаться право пользования иных лиц, в том числе и собственников. Для граждан названные действия затрудняют пользование жилыми помещениями – осложняется доступ граждан к квартирам, для обслуживающей организации затрудняется использование лестничных клеток и других объектов общего пользования для обеспечения эксплуатации жилых помещений. ²

В случае предъявления негаторного иска его содержанием будет устранение созданных препятствий для собственника.

Особенности данного вида вещно-правовой защиты в том, что требования об устранении препятствий можно предъявлять только в момент нарушения прав собственника. С прекращением правонарушения помехи в осуществлении

¹ Шевчук Д.А. Гражданское право: курс лекций. // М.: Эксмо, 2014. С.386.

² Тихомиров М.Ю. Жилищные права и их защита. // М., 2011. С.224.

собственником его правомочий устраняются, а потому и основания для предъявления иска отпадают.

Вместе с тем при нанесении имущественного ущерба нарушением прав собственника последний вправе требовать его возмещения в обязательственно-правовом порядке.

Следует иметь в виду, что кроме защиты правомочия пользования собственник жилого помещения с помощью негаторного иска может защитить и правомочие распоряжения. К таким искам относятся иски об исключении имущества из описи. Однако, рассматривая защиту права собственности граждан на жилое помещение, следует отметить, что наложение ареста на жизненно необходимое для должника и членов его семьи имущество не только не отвечает принципам социальной справедливости, но и прямо нарушает права и законные интересы членов семьи собственника жилого помещения. Представляется, что не может быть наложено взыскание на жилое помещение, где должник и члены его семьи постоянно проживают.¹

Между тем нередки случаи, когда гражданин, приобретая жилое помещение в собственность, в последнем не проживает, зачастую и не регистрируя свое проживание в нем. Очевидно, что в предусмотренных законом случаях на такую жилую площадь возможно наложение взыскания.

Конечно же, при оспаривании права собственности на взысканное жилое помещение заинтересованное лицо может подать исковое заявление об исключении имущества из описи. Иск об освобождении имущества от ареста (исключение из описи) может быть предъявлен собственником, а также лицом, владеющим в силу закона или договора имуществом, не принадлежащим должнику. Ответчиками по таким искам являются должник, у которого произведен арест имущества, и те лица, в интересах которых наложен арест на имущество. Если арест на имущество наложен в связи с его конфискацией, ответчиками являются осужденный и соответствующий финансовый орган.

¹ Тихомиров М.Ю. Общее имущество в многоквартирном доме. Практическое пособие. М., 2014. С. 112.

Защита интересов собственников жилых помещений осуществляется также и обязательственно-правовым способом, который в свою очередь делится на договорные и внедоговорные виды.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств на виновную сторону возлагается установленная законом ответственность. Например, гражданин, занимающий квартиру по договору найма жилого помещения, не произвел обусловленный в договоре ремонт. В такой ситуации наймодатель может в соответствии с Гражданским Кодексом

РФ своими силами выполнить данную работу за счет нанимателя либо вправе требовать возмещения убытков. Под убытками в этом случае понимаются расходы, произведенные собственником жилого помещения на ремонт, устранение повреждений, а также не полученные собственником жилья доходы, которые он получил бы, если бы обязательство было исполнено.¹

Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых исков в литературе не получило однозначной оценки. Дискуссионным в данном случае является вопрос о возможности перехода от договорного иска к виндикационному.

Так, А.В. Венедиктов пришел к выводу о возможности такого перехода: «Собственник вправе, предъявив договорный иск и оказавшись не в состоянии представить суду необходимые доказательства в обоснование этого иска, предъявить виндикационный иск». Т.К. Толстой считал, что такой переход допустил бы возможность неправильной квалификации отношений сторон судом. На наш взгляд, предпочтительнее точка зрения, отрицающая возможность перехода от одного иска к другому, так как незаконный владелец и владелец по договору находятся в разных правовых положениях. У лица, владеющего имуществом по договору, в отличие от незаконного владельца возникают определенные права на имущество, причем эти права подлежат защите. Если в таком случае допустить возможность предъявления

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 397

виндикационного иска, они могут быть существенно нарушены. К указанным нарушениям, например, можно отнести требование освобождения жилого помещения при истекшем сроке договора жилищного найма.¹²

Внедоговорные обязательственно-правовые способы защиты права собственности также служат целям восстановления имущественного положения граждан. В соответствии со статьей 1064 ГК РФ вред, причиненный имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом,

причинившим вред. Так, если по вине юридического или физического лица жилое помещение окажется поврежденным или приведенным в состояние, непригодное для проживания, то причинитель вреда обязан восстановить жилое помещение до прежнего состояния или возместить собственнику нанесенный ущерб.³

2.3 Страхование рисков, связанных с приобретением квартиры

В современном гражданском обороте страхование является важнейшим инструментом, который позволяет эффективно восстановить нарушенные права и законные интересы страхователей в результате наступления для них различных неблагоприятных последствий в отношении имущества. Страхового случая может и не произойти, однако наличие страховой защиты дает возможность страхователям минимизировать риски в возможных неприятных обстоятельствах. Обладая страховым полисом, им нет нужды добиваться возмещения ущерба от непосредственного нарушителя, по вине которого наступил страховой случай, достаточно сформировать необходимый пакет документов и поставить в известность своего страховщика для последующего

¹ Венедиктов А.В. Гражданско-правовая охрана социалистической собственности. - Л., 1954. С. 290.

² Толстой Г.К. Содержание права социалистической и личной собственности и некоторые вопросы ее гражданско-правовой защиты в СССР: Автореф. дис. канд. юрид. наук. - Л., 1953. С. 29.

³ Право собственности на жилые помещения. Договор найма жилого помещения: Постат. комм. глав 18 и 35 Гражд. кодекса РФ / П.В.Крашенинников и др. М.: Статут, 2009. С. 75.

получения страховой выплаты, а тот уже будет разбираться с виновником самостоятельно без участия страхователя.¹

Приобретая квартиру в кредит, заемщик обязан ее застраховать в пользу банка как выгодоприобретателя (ст. 927 ГК РФ, ст. 31 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), даже если договором, заключенным между кредитором и заемщиком, данное условие не было предусмотрено. В случае уничтожения предмета ипотеки, если он застрахован, позволяет кредитору получить удовлетворение своих требований к заемщику из суммы страхового возмещения. Заемщик как залогодатель обязан страховать за свой счет — это имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если эта стоимость превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства, — на сумму не ниже размера этого обязательства.

Однако, требуя застраховать предмет залога, банк в любом случае не должен навязывать заемщику определенных страховщиков, поскольку наличие обязанности застраховать предмет залога не означает права банка выбирать страховщика, лишая такой возможности потребителя. Эти условия нарушают права потребителя, поэтому являются недействительными. Кроме того, заключение банком договоров со страховщиками по вопросам, касающимся отношений с заемщиками, означает ослабление конкуренции, что является нарушением антимонопольного законодательства РФ, если будет установлено, что такие договоры создали препятствия для допуска на рынок других страховых компаний, а банк не принимал от заемщика страховой полис иной компании (Постановление ФАС Уральского округа от 25.11.2009 № Ф09-9207/09-С1).

Банк или иной кредитор также имеют право застраховать свой финансовый риск возникновения у него убытков, вызванных невозможностью удовлетворить обеспеченные ипотекой требования в полном объеме вследствие недостаточной стоимости заложенного имущества (страхование финансового

¹ Бычков А. Страхование рисков, связанных с приобретением квартиры. Практика судебных разбирательств // Финансовая газета. 2016. № 28. С. 12 - 14.

риска кредитора) как при его реализации, так и в случае оставления имущества за собой.

При желании заемщик вправе застраховать свои жизнь и здоровье в пользу банка, чтобы иметь возможность рассчитаться с ним за счет страховой выплаты, если наступит страховой случай. Такое страхование является добровольным, и банк не может его навязывать, однако вправе стимулировать заемщика к его выбору путем использования различных поощрительных мер, например, предложить более низкую процентную ставку по кредиту, уменьшить размер первоначального взноса по ипотеке и др.

Страхование жизни и здоровья при добровольном согласии на него заемщика является допустимым способом обеспечения возврата кредита. Для этого банк должен устанавливать такие условия выдачи кредита и виды обеспечения, при которых риски невозврата средств будут минимальными и которые гарантировали бы отсутствие убытков, связанных с непогашением заемщиком ссудной задолженности. Заключение заемщиком договора страхования не является самостоятельной услугой, от приобретения которой зависит предоставление кредита, а является способом обеспечения исполнения обязательств заемщика по кредитному договору (Кассационное определение Тюменского областного суда от 20.07.2011 № 33-3644/2011).

Поскольку одним из условий заключения кредитного договора может быть предоставление обеспечения, которое бы гарантировало кредитору отсутствие убытков, связанных с непогашением заемщиком задолженности, то стороны вправе определить в договоре условия и установить такие виды обеспечения, которые бы исключили возможность наступления негативных последствий из-за таких событий, как длительная нетрудоспособность, инвалидность заемщика (Определение Московского городского суда от 20.12.2011 № 33-42163).

Если кредит погашен в полном объеме, то право на получение суммы страхового возмещения в случае гибели или повреждения квартиры переходит к ее собственнику как страхователю, а если банк эти деньги уже получил, заемщик вправе с него взыскать сумму неосновательного обогащения. В

случае, когда на дату выплаты страхового возмещения по утраченному или поврежденному имуществу, находившемуся в залоге у банка, кредит был погашен, это влечет автоматическое прекращение залога как способа обеспечения кредитных обязательств заемщика. При этом согласия банка на выплату в пользу заемщика суммы страхового возмещения уже не требуется (Определение Верховного Суда РФ от 14.07.2015 № 80-КГ15-7).

При отказе страховой компании выплатить страховое возмещение в добровольном порядке страхователь вправе обратиться в суд, а также взыскать сумму своих расходов на проведение экспертизы, оплату услуг адвокатов и иных представителей, штрафные проценты с невыплаченного страхового возмещения согласно ст. 395 ГК РФ и другие убытки. Если страхователь не смог полностью погасить кредит перед банком из-за того, что страховая компания не выплатила ему страхового возмещения, которого было бы вполне достаточно для окончательного расчета с банком, страхователь вправе взыскать с указанной компании сумму процентов, которые он будет вынужден заплатить банку, поскольку необходимость понесения таких затрат находится в прямой причинно-следственной связи с ее противоправным поведением (Апелляционное определение Пермского краевого суда от 17.11.2015 № 33-13125/2015).

В настоящее время законом не предусмотрено обязательное страхование рисков, когда граждане участвуют в долевом строительстве многоквартирных домов, однако при желании они могут застраховать соответствующие риски добровольно. По договору страхования предметом финансовых рисков является имущественный интерес страхователя, связанный с убытками из-за отсутствия государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, указанное в полисе. Страховым случаем станет невозвращение контрагентом страхователю затраченных им по договору долевого участия в строительстве денежных средств (при условии отсутствия государственной регистрации права собственности страхователя на объект недвижимого имущества) по следующим причинам:

1) остановка у генерального подрядчика производства до даты, указанной в договоре страхования в качестве даты окончания срока страхования финансовых рисков, вследствие пожара (исключая поджог), взрыва, аварии, стихийных бедствий вовремя и месте исполнения контрагентом своих обязательств;

2) утрата (гибель) по не зависящим от страхователя или его контрагента обстоятельствам документов, необходимых для государственной регистрации права собственности страхователя на объект недвижимого имущества;

3) ликвидация подрядных и субподрядных организаций, поставляющих комплектующие для возводимых домов и осуществляющих строительномонтажные работы, и др.

Для получения надлежащей страховой защиты на период строительства объекта страхователь сам обязан выполнять свои обязательства по договору долевого участия, в частности перечислить причитающиеся к уплате денежные средства, поскольку возникновение того или иного обстоятельства, указанного в страховом полисе в качестве страхового риска, может быть связано с собственным нарушением страхователя, что повлечет за собой отказ в выплате страхового возмещения (Апелляционное определение Московского городского суда от 16.12.2014 № 33-37286).

На практике с целью отказа в выплате страхового возмещения страховые компании используют различные основания, во многих случаях даже формальные и надуманные, которые сами по себе на их обязанность выплатить страхователю денежные средства никак не влияют. Например, в одном из судебных дел страховая компания уклонилась от выплаты страхового возмещения, мотивировав это тем, что страхователь-собственник полностью уничтоженной квартиры не передал ей права на годные остатки, которые имели пусть незначительную, но все же стоимость.

Признавая позицию страховой компании необоснованной, суд отметил следующее. В соответствии с п. 2 ст. 9 Закона РФ от 27.11.1992 № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» страховой случай - это

совершившееся событие, предусмотренное договором страхования или законом, с наступлением которого возникает обязанность страховщика произвести страховую выплату страхователю либо иным лицам. Согласно ¹п. 1 ст. 9 Закона № 4015-1 страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого осуществляется страхование. Событие, рассматриваемое в качестве страхового риска, должно обладать признаками вероятности и случайности его наступления. Страховой риск, как и страховой случай, являются событиями, и по своему составу они совпадают. Таким образом, страховой случай - это факт объективной действительности (событие).

В рассматриваемом деле совершившееся событие является страховым случаем, поскольку он страховой компанией не оспаривался и сомнений не вызывал, объективно был подтвержден документальными доказательствами, представленными в материалы дела. Поэтому суд постановил взыскать сумму страхового возмещения, не решив вопроса о передаче страховщику права собственности на годные остатки застрахованного помещения, так как такого требования в виде встречного иска он не заявлял, что при этом не лишает его права обратиться в суд с соответствующим требованием в самостоятельном порядке.

При страховании предмета залога страхователю следует обратить внимание на перечень страхуемых рисков, чтобы в дальнейшем не получить отказ в удовлетворении своих требований к страховой компании. Если страхователь сам рассчитывает получить «страховку» в случае гибели или уничтожения застрахованного имущества после того, как рассчитается с банком по кредиту, то на это обязательно должно быть указано в страховом полисе, поскольку на практике, как правило, по ипотечным кредитам риск возникновения убытков в связи с гибелью или уничтожением заложенного имущества страхуется в пользу банка как выгодоприобретателя.

Если же страхователь выплатил банковский кредит, а имуществу причинен

¹ Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 2. Ст. 56.

вред после этого события, то при отсутствии в страховом полисе специального условия о возможности получения возмещения страхователем он его не получит. Полное погашение кредита означает, что у банка как выгодоприобретателя нет требований к страховой компании согласно договору страхования, что в свою очередь исключает возможность обращения взыскания на заложенное застрахованное имущество и возникновения у залогодателя убытков, в целях возмещения которых за счет страховой выплаты на основании ст. 929 ГК РФ был заключен договор страхования (Определение Верховного Суда РФ от 15.02.2016 № 308-ЭС15-11472, А32-35788/2012).

В процессе подготовки к сделке по приобретению квартиры покупатель должен проявить необходимую осмотрительность, учитывая высокую рыночную стоимость жилья и значительное количество случаев мошенничества. Дополнительной гарантией для него может служить страхование риска утраты права собственности по различным причинам, в частности признание недействительным договора купли-продажи, истребование квартиры по виндикационному требованию и др., но и в этом случае покупатель не освобождается от обязанности проявлять необходимую осмотрительность при совершении сделки и проверять полномочия продавца. В противной ситуации он может лишиться не только квартиры, но и страхового возмещения, так как страховая компания откажет в его выплате.

Поскольку согласно ст. 928 ГК РФ страхование противоправных интересов не допускается, то, если покупатель квартиры не проявил должной осмотрительности, которая от него требовалась согласно условиям гражданского оборота, в частности было оставлено без внимания совершение с квартирой сделок в короткий период по заниженным ценам, это свидетельствует о недействительности договора имущественного страхования в силу его ничтожности (ст. 168 ГК РФ), что влечет отказ в выплате страхового возмещения. У страхователя в этом случае имеется только право на возврат уплаченной им в пользу страховой компании суммы страховой премии в порядке реституции.

В договоре страхования необходимо указывать все значимые страховые случаи, при наступлении которых страхователь будет вправе получить страховое возмещение. Однако такой подход должен быть разумным, и страхователь не обязан согласовывать более детально обстоятельства страхового случая, если его содержание обуславливает соответствующие последствия. Так, если страховым случаем является полная утрата права собственности на квартиру в результате прекращения этого права по искам третьих лиц, страхователю нет нужды специально оговаривать, что речь идет не только о вступлении в законную силу судебного решения, но и о его фактическом выселении из занимаемого жилого помещения, поскольку такое последствие предполагается и является следствием удовлетворения предъявленного к нему иска.

Страхуя риск утраты права собственности на квартиру, покупатель должен не просто заключить соответствующий договор страхования, но и продлять его в течение всего срока исковой давности в отношении возможных требований к нему, поскольку в ином случае страховой случай может наступить за пределами срока действия договора страхования.

Согласно п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2013 № 20 «О применении судами законодательства о добровольном страховании имущества граждан» в соответствии с п. 2 ст. 9 Закона № 4015-1 под страховым случаем понимается совершившееся событие, предусмотренное договором добровольного страхования имущества, с наступлением которого возникает обязанность страховщика выплатить страховое возмещение лицу, в пользу которого заключен договор страхования (страхователю, выгодоприобретателю).¹

Страховой случай включает в себя опасность, от которой производится страхование, факт причинения вреда и причинную связь между опасностью и вредом и считается наступившим с момента причинения вреда (утраты, гибели,

¹Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2013 № 20 «О применении судами законодательства о добровольном страховании имущества граждан» в соответствии с п. 2 Ст. 9 Закона № 4015-1

установления недостачи или повреждения застрахованного имущества) в результате действия опасности, от которой производилось страхование. Например, сам по себе факт подачи искового заявления к покупателю квартиры в суд не означает причинения ему вреда как страхователю, а представляет собой лишь опасность, от которой производилось страхование. Такой иск может быть возвращен истцу или оставлен без рассмотрения, в его удовлетворении может отказать суд, производство по делу может быть прекращено, поэтому значение имеет вступивший в законную силу судебный акт об истребовании квартиры у покупателя или о признании сделки купли-продажи недействительной. Поэтому если судебный акт вступит в законную силу в период действия договора страхования, то страхователь вправе рассчитывать на выплату страхового возмещения, а если за пределами этого срока и договор не будет продлен, то такое право отсутствует.

Однако страховщик, чтобы не исполнять обязанность по выплате страховой суммы, в своих правилах не может устанавливать основание для отказа в такой выплате, как наступление страхового случая в результате события, хотя и совершившегося в период действия договора страхования, но причины возникновения которого появились до его вступления в силу (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.05.2009 № КГ-А40/3856-09).

Страхователь вовремя должен платить страховую премию, если страховая компания предоставила ему отсрочку (рассрочку) для ее уплаты, так как неуплату денежных средств страховщик сможет использовать как основание для отказа в выплате страхового возмещения по мотиву того, что договор страхования был прекращен, и страхователю придется доказывать свою правоту в суде.¹

В определенных обстоятельствах суд может занять сторону страхователя, если, например, в договоре страхования не были оговорены конкретные сроки уплаты страховой премии, при этом страховщик, получив от страхователя

¹ Бычков А. Страхование рисков, связанных с приобретением квартиры. Практика судебных разбирательств // Финансовая газета. 2016. № 28. С. 13.

заявление о наступлении страхового случая, фактически приступил к процедуре его рассмотрения, в частности произвел осмотр и оценку пострадавшего или уничтоженного застрахованного имущества, затребовал от страхователя дополнительные документы и сведения и др. Тем не менее целесообразнее не рисковать и вовремя производить платежи для обеспечения страховой защиты.

Риск утраты права собственности на квартиру может застраховать также наследник, который в порядке наследования приобретает такое право, но при этом сомневается, окажется ли он единственным наследником и не заявит ли о своих притязаниях на квартиру кто-либо еще. Не будучи собственником, наследник является потенциальным приобретателем недвижимого имущества и в связи с этим имеет основанный на законе правомерный интерес в его получении, поэтому такой риск можно застраховать, даже если наследник не оформил своего права собственности в порядке наследования. Страховая компания не вправе отказать в выплате страхового возмещения по причине сообщения страхователем недостоверных сведений.

В соответствии с п. 1 ст. 944 ГК РФ при заключении договора страхования страхователь обязан сообщить страховщику известные первому обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления (страхового риска), если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны страховщику. Существенными признаются во всяком случае обстоятельства, определенно оговоренные страховщиком в стандартной форме договора страхования (страхового полиса) или в письменном запросе.¹

Согласно п. 3 ст. 944 ГК РФ, если после заключения договора страхования будет установлено, что страхователь сообщил страховщику заведомо ложные сведения об обстоятельствах, указанных в п. 1 данной статьи, страховщик вправе потребовать признания договора недействительным и применения

¹ Право собственности на жилые помещения. Договор найма жилого помещения: Постат. комм. глав 18 и 35 Гражд. кодекса РФ / П.В.Крашенинников и др. М.: Статут, 2009. С. 81.

последствий, предусмотренных п. 2 ст. 179 ГК РФ.

В ст. 945 ГК РФ предусмотрено, что при заключении договора страхования имущества страховщик вправе осмотреть страхуемое имущество, а при необходимости - назначить экспертизу в целях установления его действительной стоимости. Оценка страхового риска страховщиком на основании данной статьи необязательна для страхователя, который вправе доказывать иное.

Из приведенных норм права следует, что страхователь должен сообщить лишь известные ему на момент заключения договора сведения, а страховщик может им довериться или проверить их согласно ст. 945 ГК РФ. При этом, если договор страхования заключен в отсутствие ответов страхователя по каким-либо вопросам страховщика, последний не может в дальнейшем требовать расторжения договора либо признания его недействительным на том основании, что соответствующие обстоятельства не были сообщены страхователем (п. 2 ст. 944 ГК РФ). ¹

Таким образом, договор страхования может быть признан недействительным в случаях доказанности прямого умысла в действиях страхователя и того, что заведомо ложные сведения касаются обстоятельства, имеющего существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления. При этом сообщение заведомо ложных сведений - это не просто неправильная информация, а действия, совершаемые с целью обмана страховщика (Апелляционное определение Пермского краевого суда от 02.11.2015 № 33-11393/2015).

¹ Бычков А. Страхование рисков, связанных с приобретением квартиры. Практика судебных разбирательств // Финансовая газета. 2016. № 28. С. 12 - 14.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1 Ответственность застройщика за несвоевременную сдачу жилья

Данные правоотношения, сложившиеся между дольщиком и застройщиком, подпадают под действие Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов»).¹

Согласно части 1 статьи 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект 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 дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи .

В силу части 1 статьи 8 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если срок сдачи квартиры задерживается по закону «Об участии в долевом строительстве» застройщик обязан в письменном виде уведомить дольщика о том, что строительство дома не укладывается в прописанные в договоре сроки.

¹ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016) // Парламентская газета. 2005. № 5.

Это уведомление застройщик должен вручить под роспись или направить заказным письмом с уведомлением. В законе установлен и срок направления такого уведомления минимум за 2 месяца до установленного договором срока. На практике уведомление о переносе сроков высылается не всегда.

По закону застройщик вместе с уведомлением о переносе сроков должен выслать вам предложение об изменении договора. На практике застройщик может предложить вам подписать дополнительное соглашение к договору о переносе срока передачи квартиры.

Изменение договора возможно прежде всего по соглашению сторон. Поскольку вы, дольщик, являетесь равноправной стороной договора, то можете сами решать, выгодно ли вам изменение договора в части переноса срока сдачи квартиры.¹

Безусловно, иногда перенос срока передачи квартиры может быть удобен дольщику. Например, если вы купили квартиру в рассрочку и обязаны заплатить окончательный взнос за квартиру при ее передаче, но еще не располагаете необходимой суммой. Хотя гораздо чаще бывает наоборот: дольщик заинтересован в скорейшей сдаче квартиры, т.к. вынужден жить у родственников, на съемной квартире и терпеть прочие неудобства. В таком случае подписывать дополнительное соглашение к договору не стоит.

Если дольщик все-таки подписал соглашение о переносе срока передачи квартиры застройщик получит право передать вам квартиру в новый срок, указанный в дополнительном соглашении. То есть срок из первоначального договора учитываться не будет. А это значит, что вы не сможете просить неустойку за просрочку сдачи квартиры (если, конечно, застройщик не нарушит и новый срок).

Согласно части 2 статьи 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого

¹ Степанова С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный). / Под ред. С.А. Степанова. М.: Проспект, 2015. С. 5.

строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Таким образом, если в договоре отражено, что квартира будет передана в течение второго квартала 2013 года, а акт приема-передачи квартиры был подписан в марте 2014 года и не было подписано никаких дополнительных соглашений, то Вы имеете право на получение от контрагента по договору неустойки.

Согласно Обзора практики разрешения судами споров, в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.¹

То есть период просрочки определяется конечным сроком по договору и датой подписания акта приема-передачи квартиры. Таким образом, неустойка определяется по следующей формуле: стоимость квартиры * 10% / 300 / 2 * количество дней просрочки.

Однако нельзя забывать, что суд, руководствуясь положениями статьи 333 ГК РФ вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного

¹ Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. №3.

договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срока передачи участнику долевого строительства ¹

объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Данный вывод сделан в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 года. Следовательно, реально удовлетворенная судом неустойка может быть ниже, установленной ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов». ²

В силу ст. 10 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Значит, если в результате просрочки, допущенной застройщиком, Вы понесли убытки, то ответственное лицо должно компенсировать и их.

Помимо ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» подобные отношения регулируются еще одним законом – Законом РФ «О защите прав потребителей».

Согласно статье 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 333

² Обзор практики разрешений судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. №3.

Федерации, регулируемыми отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Из этого следует, что застройщик обязан компенсировать моральный вред, причиненный потребителю, то есть Вам.

При этом, как указано в п. 28 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 года достаточным условием для удовлетворения иска гражданина - участника долевого строительства о компенсации морального вреда является установленный факт нарушения прав потребителя. Договором долевого строительства может быть предусмотрен обязательный претензионный порядок разрешения споров. Если такой порядок предусмотрен, то его необходимо соблюсти. И написать претензию застройщику (приложение 2).

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.¹

Таким образом, максимальная ответственность застройщика может быть следующей: оплата неустойки, компенсация убытков, причиненных просрочкой

¹ Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 3. Ст. 13.п. 6

передачи квартиры, компенсация морального вреда и штраф в размере 50 % от взыскиваемой через суд суммы.

3.2 Ответственность застройщика за незаконное привлечение денежных средств дольщиков

Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не только предоставляет весомые гарантии гражданам - участникам долевого строительства (дольщикам), но и вводит массу ограничений для застройщиков, привлекающих денежные средства для строительства.¹

Как справедливо отмечал В.В. Путин, «над принятием законов думают сотни и сотни, а над тем, как обойти закон, думают миллионы». Следуя этому тезису, подавляющее большинство застройщиков стремятся к «упрощению» механизма привлечения денежных средств дольщиков, изобретая все новые и новые схемы.

Одной из наиболее распространенных схем до сих пор является привлечение денежных средств дольщиков в качестве обеспечения по предварительным договорам участия в долевом строительстве или предварительным договорам купли – продажи.

Несмотря на наличие в ст. 3, 4 Закона № 214-ФЗ ряда требований, необходимых для заключения договора участия в долевом строительстве (получение разрешения на строительство, опубликование, размещение и (или) представление проектной декларации, государственная регистрация застройщиком права собственности или договора аренды (субаренды) на земельный участок, предоставленный для строительства и регистрация

¹ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016) // Парламентская газета. 2005. № 5.

договора в Росреестре), следуя нормам Гражданского кодекса РФ, предварительный договор участия в долевом строительстве или предварительный договор купли-продажи избавляет застройщика от указанных «сложностей». При этом предварительный договор, по смыслу ст. 329, 421 Гражданского кодекса, может одновременно содержать обеспечительные условия, перечень которых является открытым.

В качестве обычно используемого застройщиками способа обеспечения обязательств по заключению основного договора участия в долевом строительстве или основного договора купли-продажи выступает внесение денежных средств дольщиком. В случае не заключения по той или иной причине между застройщиком и дольщиком основного договора, обеспечение носит компенсаторную функцию, оставаясь в распоряжении той или иной стороны. Размер же обеспечительного платежа определяется сторонами произвольно и может составлять до 100 % долевого взноса или цены квартиры.

Таким образом, при применении рассматриваемой схемы, застройщик, не привлекая кредитных ресурсов, получает достаточные денежные средства дольщиков, казалось бы, формально не нарушая нормативных запретов на их привлечение. Однако, необходимо помнить, Кодексом РФ об административных правонарушениях предусмотрена ответственность застройщика за привлечение денежных средств дольщика, если такое финансирование связано с возникающим у дольщика правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после его ввода в эксплуатацию. В отношении нарушителей законодательства об участии в долевом строительстве предусмотрены довольно жесткие санкции – административный штраф на должностное лицо в размере от 20000 до 50000 ¹

рублей; на юридических лиц - от 500000 до 1000000 рублей.

Схема предварительных договоров долгое время позволяла застройщикам обойти Закон № 214-ФЗ, получая от дольщиков столь необходимые в период

¹ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ(ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.01.2017) // Собрание законодательства РФ. 2002. №1(ч. 1). Ст.14.28

строительства домов денежные средства. Однако, в настоящее время недостаточное правовое регулирование отношений по схеме предварительных договоров, предоставляющее возможность «обойти» требования Закона № 214-ФЗ компенсируется судебной практикой, рассматривающей привлечение застройщиком денежных средств дольщиков в отсутствие договоров участия в долевом строительстве в качестве административного правонарушения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, институт жилой недвижимости является неотъемлемым элементом системы правового регулирования экономической деятельности государства.

В процессе написания выпускной квалификационной работы была изучена общая характеристика института жилой недвижимости, рассмотрены особенности судебного разбирательства по делам о недвижимости, выявлены проблемы и перспективы развития законодательства о жилой недвижимости.

По результатам изученных и проанализированных источников, можно сделать вывод, что пределы использования жилого помещения - это предусмотренные Жилищным кодексом запреты в отношении реализации правомочий владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Кроме того, по всей видимости, категория «пределы использования» должна пониматься в широком смысле, то есть как пределы осуществления права собственности, а не только применительно к правомочию пользования. Пределы использования вытекают из различных норм ЖК РФ, например, о правах и обязанностях собственника жилого помещения, порядке осуществления перепланировки и переоборудования, перевода жилого помещения в нежилое помещение и т.п.

Применительно к правоотношениям по поводу купли-продажи жилого помещения положение статьи 35 (часть 1) Конституции Российской Федерации, согласно которому право частной собственности, а, следовательно, и право собственности на жилое помещение, приобретенное с публичных торгов и обремененное правом проживания бывших членов семьи предыдущего собственника весьма существенно ограничивает возможности собственника жилого помещения и его правопреемников по использованию такого помещения. Несмотря на то, что приобретатели обремененного правом проживания помещения должны быть проинформированы продавцом об объеме передаваемых им полномочий и обо всех лежащих на жилом

помещении обременениях, а иначе согласно п.1 ст.460 ГК РФ приобретатель вправе требовать уменьшения цены либо расторжения договора купли-продажи, полагаем, что законом преднамеренно создаётся конфликтная ситуация между собственником жилого помещения и перечнем лиц, сохраняющих право пользования этим жилым помещением, поскольку в жилом помещении теперь должны совместно проживать абсолютно чужие и незнакомые люди.

Считаю недопустимой данную ситуацию, закреплённую законодательно, и необходимости внесения изменений в законодательство с отменой указанных обременений, поскольку установленное п.1 ст.558 ГК РФ требование о необходимости включения в договор продажи жилого помещения в качестве его существенного условия перечня лиц, которые сохраняют в соответствии с законом право пользования этим помещением, не обеспечивает стабильности жилищных и имущественных отношений.

Большая часть норм Жилищного кодекса РФ, регулирующих отношения, возникающие из права собственности и других вещных прав на жилые помещения, востребована правоприменительной практикой и соответствует современным социально-экономическим условиям. Вместе с тем, к сожалению, законодателем не во всех случаях найдена золотая середина в формировании норм о регулировании вещных прав на жилые помещения. В частности, требуют изменения некоторые положения жилищного законодательства о приватизации общежитий, целевом использовании жилого помещения, защите прав добросовестного приобретателя. Кроме того, представляется, что ограниченные вещные права на жилые помещения в Жилищном кодексе не получили должного правового оформления.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно - правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ.- 2014.-№31.- Ст.4398.
- 2.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ.- 1994.- № 32.- Ст. 3301.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Собрание законодательства РФ.- 1998.- № 31.- Ст. 3824.
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ(ред. от 27.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2020) // Собрание законодательства РФ.-2002.- №1 (ч. 1).- Ст. 1.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Собрание законодательства РФ.- 2005.-№ 1 (часть 1). -Ст. 14.
6. Закон Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 20.12.2017) // Ведомости СНД и ВС РСФСР.-1991.- № 28. -Ст. 959.
7. Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (ред. от 18.07.2019) // Собрание законодательства РФ. – 1996- № 3.- Ст.140.

8. Закон от 21.07.1997 № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ.- 1997.-№ 30.-Ст. 3594.

9. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ .- 1998.- № 29.- Ст. 3400.

10. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 27.06.2019) // Парламентская газета.- 2005.- № 5.

11. Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (ред. от 27.06.2019) // Российская газета. 2004.- №. 292.

12. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ.- 2005.- № 1 (часть 1).- Ст. 15.

13. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ.- 2014.- № 30 (Часть I).- Ст. 4218.

Научная и учебная литература

14. Агарков, М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. - М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1940. - 192 с.
15. Беспалов, Ю.Ф. "Частное право: проблемы теории и практики"/ отв. ред. Ю.Ф. Беспалов . –М.: "Проспект", 2016 – 412 с.
16. Бычков, А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру .-М.: Инфотропик Медиа, 2016 – 216 с.
17. Гонгало, Б.М. Гражданское право: В 2 томах.: Учебник Том 1.- М.: Статут, 2016 – 375 с .
18. Мозолин, В.П. Гражданское право. Учебник в 3 томах. Том 1. / Под ред. В.П. Мозолина. -М.: Проспект 2015. – 411 с.
19. Моргунов, В.И. Гражданское право: учебник. М.:Проспект, 2014 - 380 с.
20. Потапенко, С.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности -М.: Статут, 2015. –112 с.
21. Сергеева, А.П. Гражданское право: Учебник. Т. 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого -М.: Проспект, 2014. – 437 с.
22. Суханов, Е. А. Российское гражданское право: учебник: В 4 томах/ Том 1 - М.: Статут, 2014 – 327 с.
23. Тихомиров, М.Ю. Жилищные права и их защита. -М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2011. – 224 с.
24. Тихомиров, М.Ю. Общее имущество в многоквартирном доме. Практическое пособие. - М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2014. – 112 с.
25. Толстой, Г.К. Содержание права социалистической и личной собственности и некоторые вопросы ее гражданско-правовой защиты в СССР/ Автореф. дис. канд. юрид. наук. - Л., 1953. - 29 с.
26. Шевчук ,Д.А. Гражданское право : курс лекций. -М.: Эксмо, 2014– 386 с

Публикации в научных журналах и сборниках и СМИ

27. Акимов, Н.А. Вещно-правовые способы защиты права собственности // Фундаментальные исследования. – 2014. – № 6-3. – 531-534 с.
28. Бычков, А. Страхование рисков, связанных с приобретением квартиры. Практика судебных разбирательств / А.Бычков// Финансовая газета-2016.- № 28.- С. 12 - 14.
29. Гумерова, Н. С., Иванова, Н. Н., Савочкин, В. Ю., Титанова, Э. А. Защита права собственности с помощью негаторного иска // Юридические науки: проблемы и перспективы: материалы IV междунар. науч. конф. (г. Казань, май 2016 г.). — Казань: Бук, 2016. — С. 172-174.
30. Кобзина, С.С. Проблемы правового регулирования защиты права частной собственности на недвижимое имущество в Российской Федерации (на примере единого недвижимого комплекса)/С.С Кобзина // Журнал российского права 2016. – С. 20-22.
31. Куцина, С. И Права членов семьи собственника жилого помещения // ЭЖ-Юрист.- 2015. -№ 44 . – С. 11-13.
32. Кустова, Е. Отказ в приватизации. Анализ судебных споров // Жилищное право. -2016. -№ 3. -С. 45 - 53.
33. Понька, В.Ф. Право собственности: благо или бремя?//Адвокат. - 2016. -№ 2 .– С. 14-16.
34. Прилуцкий, А.М. Условия возникновения права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности: вопросы теории и практики// Правовые вопросы недвижимости. -2014. -№ 1. – С. 6 - 8.
35. Семенов, В.В. Виндикация: вопросы теории и судебной практики //Российская юстиция. -2016.- № 2. – С. 30-31.
36. Стрельников, П.А. Виндикационный иск в защите права собственности на недвижимое имущество юридических лиц // Журнал российского права. -2014.-№ 9. – С.9-11.

39. Сулова, С.И. Право общей долевой собственности на жилое помещение и жилищное законодательство // Семейное и жилищное право.- 2016.- № 5. – С.5-7.

40. Усачева, Е.А. Определение состава общего имущества супругов, подлежащего разделу по соглашению: свобода усмотрения сторон и ее ограничения // Нотариус.-2016.-№ 6. – С. 12-13.

41. Чиниев, Д.А. Установление гарантий права собственности как важное условие его осуществления и защиты // Российская юстиция-2016-№ 7 – С. 12-15.

42. Обзор практики разрешений судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ.-2015.- №3.