

Приобретение права собственности на квартиру

Законное приобретение права собственности позволяет избежать массы проблем. Ведь при его наличии обеспечивается не только возможность владения, пользования и распоряжения имуществом. Одновременно обеспечивается защита права собственности и ее неотчуждаемость без законных оснований.

Особенно соблюдение права собственности важно в отношении недвижимости, так как это помогает соблюдать основное конституционное право человека – право на жилище.



Рассмотрим основные вопросы, связанные с приобретением права собственности

Расскажите о всех вариантах, когда происходит передача права собственности на квартиру от одного человека к другому? Каково содержание права собственности?

Согласно законодательству России **приобретение права собственности** происходит в следующих случаях:

- при приватизации квартиры или комнаты, когда муниципальное жилье переводится в собственность тех, кто в нем прописан;
- при покупке недвижимости, когда после оформления договора купли-продажи и его оплаты осуществляется регистрация права собственности;
- когда приобретение права собственности происходит в случае обмена, то есть одно жилье меняется на другое;
- при дарении недвижимости, когда даритель передает добровольно и безвозмездно свое право собственности другому лицу;
- по договору ренты, когда приобретение права собственности обуславливается выплатой ренты тому, кто это право передает;
- в случае пожизненного содержания на иждивении, который схож с договором ренты, но предусматривает выплату ренты до момента смерти того, кто передает свое право собственности;

- при наследовании недвижимости в случае, когда квартира переходит наследникам по закону или по завещанию;
- приобретение права собственности при заключении договора на строительство на первичном рынке;
- при полной выплате пая в жилищном кооперативе;
- на основании решения суда в спорных ситуациях;
- в случае приобретательной давности, если докажут, что человек в течение пятнадцати лет добросовестно владел имуществом, которое не являлось его собственностью и когда собственник неизвестен или в течение длительного времени не делал попыток признать эту собственность своей.

Таковы основания приобретения права собственности.



Когда можно получить право собственности на квартиру в новом доме после того, как он сдан госкомиссии?

Желательно озаботиться вопросами сроков регистрации права собственности на новостройку на этапе заключения договора на покупку жилья на первичном рынке. Тогда не надо будет волноваться и в обозначенные сроки можно требовать выполнение условий договора.

Регистрация права собственности происходит после окончательного оформления всего пакета документов Заказчиком или Инвестором строительства и передачи его в органы Федеральной регистрационной службы.



Что делать, если даже после принятия домом госкомиссией передача права собственности затягивается на годы?

Зачастую бывает, что даже при наличии четко прописанных сроков в договоре, Застройщик не может выполнить свои обязательства по подготовке документов для регистрации права собственности. В этом случае необходимо признание права собственности через судебные органы по месту нахождения объекта недвижимости. На основании решения суда можно провести регистрацию права собственности.



Возможно ли приобретение права собственности на незавершенное строительство многоквартирного дома до того, как застройщик сдаст дом госкомиссии?

Регистрация права собственности на любое незавершенное строительство возможно только после обращения в суд. При этом обязательным условием будет фактическое окончание строительства дома и возможность передачи дома в эксплуатацию. Практика показывает, что получить разрешение на регистрацию права собственности на еще недостроенный объект нельзя из-за того, что он не рассматривается как объект недвижимости.



Существует ли возможность получить право собственности на самовольные постройки?

Приобретение права собственности на самовольные постройки осуществляется только после судебного разбирательства. Существует всего лишь одно основание, которое прямо указывает на возможность принятия положительного решения – наличие права собственности на земельный участок, на котором находится объект самовольной постройки.

Однако если застройщику не принадлежит право собственности на земельный участок, суд может решить передать постройку лицу, обладающему такими правами, с учетом компенсации им затрат на строительство объекта.

Суд может обязать устранить нарушения архитектурных норм и правил, если именно это условие повлияло на признание постройки «самовольной».

Возможен и отказ в признании права собственности на самовольную постройку как для собственника участка, так и застройщика в случае, если объект строительства создает угрозу здоровью и жизни граждан, а также нарушает права третьих лиц.



Как влияет вид договора на приобретение строящегося жилья и приобретение права собственности на него?

Различают несколько видов договоров на приобретение недвижимости на первичном рынке.

Предварительный договор купли-продажи жилья в новостройках обычно предусматривает оформление права собственности на квартиру на Застройщика.

Сам договор определяет лишь срок, в течение которого он обязан переоформить эти права на Инвестора. Обычно этот срок указывается в днях после регистрации Застройщиком этих прав, а не на конкретную дату окончания строительства. Все это не гарантирует защиты интересов Инвестора в случае задержки строительства или поздней передачи всех необходимых документов для получения собственности.



Договор долевого участия является наиболее привлекательным для потенциального Инвестора.

Данный договор определяет точные параметры покупаемой квартиры, сроки строительства и передачи права собственности, окончательные цену и стоимость объекта договора и гарантийные обязательства. Такой тип договора подлежит государственной регистрации и в большей степени защищает права Инвестора при покупке строящегося жилья.

Договор инвестирования (соинвестирования) для физических лиц мог быть заключен только до принятия Закона об участии в долевом строительстве от 30 декабря 2004 года.

В отношении права собственности такие договора схожи с договорами долевого участия. Однако стоимость имущества по такому договору определяется долей участия Инвестора в проекте. В случае, когда стоимость строительства возрастает, увеличиваются и его затраты по такому договору.



Договор переуступки прав при продаже квартиры в строящемся доме заключается в том случае, когда квартира ранее была приобретена физическим или юридическим лицом у Застройщика.

Обычно все условия нового договора, идентичны тому, который был заключен изначально.

Приобретение прав собственности возможно только после окончания строительства.

Существуют разные **способы защиты права собственности**, если оно оформлено надлежащим образом. При возникновении каких-либо сложностей и проблем стоит, не теряя времени, обратиться к профессионалам.



Спасибо за внимание!