

Объекты жилищных прав

Вопросы:

1. Жилые помещения.
2. Жилищный фонд, его учёт.
3. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними.
4. Перевод помещений из жилых и в жилые.
5. Переустройство и перепланировка жилых помещений.

1. Жилые помещения

Жилое помещение – изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, отвечающее санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан.

Жилые помещения как объекты жилищных и гражданских ПО:

- квартиры,
- жилые дома,
- изолированные комнаты в квартирах или жилых домах.

Собственнику квартиры в МКД помимо помещения, занимаемого под квартиру, принадлежит также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество дома, включая земельный участок под ним.

Размер доли пропорционален площади помещения, находящегося в собственности.

До 1991 года комнаты в квартирах не могли быть объектами права собственности, а являлись лишь объектами договора найма жилого помещения.

Законом РСФСР от 04.07.1991 № 1545-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» введена возможность приобретения гражданами права собственности на комнаты в коммунальных квартирах.

2. Жилищный фонд

Жилищный фонд Российской Федерации – все ЖП, находящиеся на территории Российской Федерации, за исключением нежилых помещений, предназначенных для торговых, бытовых и иных нужд непрямошленного характера.

Классификация ЖФ

По форме собственности



частный



государственный



муниципальный

Классификация ЖФ

По целям использования



социального использования



индивидуальный

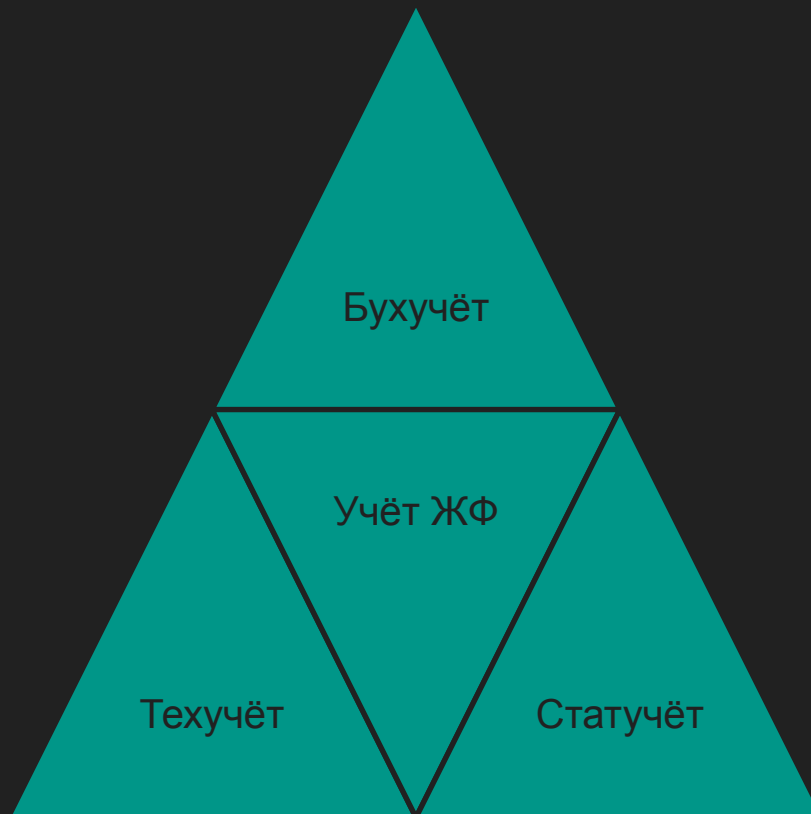


коммерческий



специализированный

3. Учёт жилищного фонда



Вид объекта

Кадастровый № объекта

Уникальные
характеристики

Местоположение объекта

Площадь объекта

4. Государственная регистрация прав на ЖП и сделок с ними

Государственная регистрация – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения) перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, включая ЖП.

ГП – единственное
доказательство
существования
зарегистрированного
права

Презумпция
правильности
регистрации прав

Зарегистрированное
право может быть
оспорено только в
судебном порядке.

РЕГИСТРАЦИИ ПОДЛЕЖАТ:

П собственности

П оперативного управления

П пожизненного наследуемого владения

П постоянного (бессрочного) пользования

аренда

ипотека

сервитут

иные П

ПРИНЦИПЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ



единая
процедура

единые
регистраторы

ведение
ЕГРП

открытость

5. Перевод помещений из жилых в нежилые



1-й этаж или выше,
но под квартирой нет
ЖП

не отвечает
требованиям /
нельзя обеспечить
соответствие им
право собственности
обременено
правами третьих лиц

ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ПЕРЕВОДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ

заявление

правоустанавливающие документы

план помещения с техническим описанием

поэтажный план дома

проект переустройства и (или) перепланировки

подали
не туда

перевели
не так

подали
не то

проект не
тот

ОТКАЗ В
ПЕРЕВОДЕ

```
graph TD; A[подали не туда] --> D((ОТКАЗ В ПЕРЕВОДЕ)); B[перевели не так] --> D; C[подали не то] --> D; E[проект не тот] --> D;
```

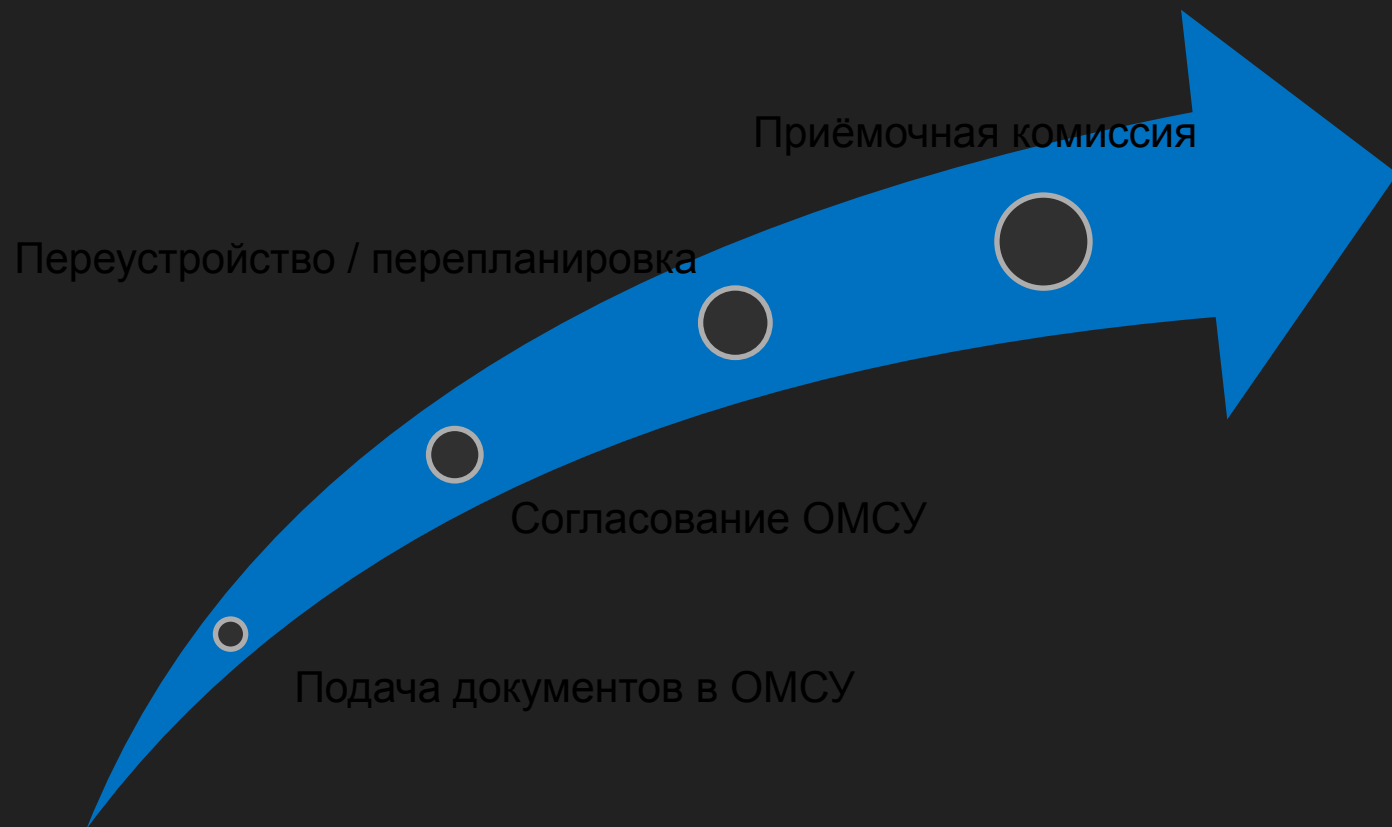
The diagram consists of four teal rounded rectangular boxes arranged in a square around a central teal circle. Each box contains a reason for refusal in Russian. White arrows point from each box towards the central circle. The central circle contains the text 'ОТКАЗ В ПЕРЕВОДЕ' (Refusal in Translation).

6. Переустройство и перепланировка жилых помещений

Переустройство ЖП – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования.

Перепланировка ЖП – изменение его конфигурации.

Процесс переустройства и (или) перепланировки ЖП



ПОСЛЕДСТВИЯ САМОВОЛЬНОГО ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ:

!!! обязанность привести в прежнее состояние!!!

иначе:

- продажа ЖП с торгов с выплатой собственнику вырученных средств (минус расходы на исполнение судебного решения);
 - расторжение ДСН.

ВАЖНО! Новый собственник/наниматель обязан привести ЖП в прежнее состояние в установленный ОМСУ срок.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!