

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kursovaya-rabota/305963>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Гражданское право

| | |
|--|----|
| Введение..... | 3 |
| 1 Квартира как объект недвижимости..... | 6 |
| 1.1.Понятие жилого помещения..... | 6 |
| 1.2. Особенности квартиры как объекта недвижимости..... | 8 |
| 2. Общее имущество собственников многоквартирного дома..... | 11 |
| 2.1.Понятие общего имущества собственников многоквартирного дома..... | 11 |
| 2.2. Субъекты права собственности, их права и обязанности..... | 14 |
| 2.3. Владение и пользование общим имуществом в многоквартирном доме..... | 16 |
| 2.4.Актуальные проблемы использования общего имущества многоквартирного дома (фасады и балконы)..... | 19 |
| 3.Товарищество собственников жилья..... | 22 |
| 3.1. Общие вопросы управления многоквартирным домом..... | 22 |
| 3.2. Правовой статус ТСЖ..... | 23 |
| 3.2. Особенности правоспособности ТСЖ и связанные с ней проблемы..... | 25 |
| Заключение..... | 28 |
| Библиографический список..... | 29 |

Актуальность темы заключается в том, что квартира относится к жилым помещениям и, соответственно, помогает реализовать одно из базовых прав человека – права на жилище. Жилое помещение является объектом жилищных прав и одним из самых востребованных в гражданском обороте объектов гражданских прав. Дуализм природы жилого помещения, которое, с одной стороны, является вещью, обладающей экономической ценностью и, как следствие, способностью выступать товаром, приносить прибыль, а с другой стороны, необходимым условием для осуществления таких базовых потребностей человека, как потребность в укрытии, безопасности, пространстве для осуществления частной жизни, послужил причиной для развития разных подходов в регулировании отношений по поводу жилого помещения в жилищном и гражданском законодательстве.

Понятие «жилое помещение» является обобщающим, и, хотя ст.130 ГК РФ прямо не называется квартиру в качестве объекта недвижимости, однако это следует из некоторых статей, а также Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и Жилищного кодекса Российской Федерации. Огромная важность жилья и, в частности, квартир, определяет актуальность темы исследования.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в процессе реализации права собственности на квартиру.

Предметом исследования являются нормы гражданского законодательства Российской Федерации, устанавливающие правовой режим собственности на квартиру, научная и учебная литература, а также акты судебной власти по данному направлению.

Степень разработанности темы. Состояние законодательства, регулирующего вопросы, связанные с квартирой как объектом права собственности, привлекали внимание таких ученых-правоведов, как П.В. Крашенинников, Д.В.Павленко, О.А.Гончарова, П.В.Макеев и другие. Вместе с тем, не все вопросы, имеющие актуальность в современном правовом измерении, нашли отражение в специальной научной литературе. Целью исследования является разработка теоретических положений и практических предложений, направленных на совершенствование законодательства в области правового регулирования квартиры как объекта права собственности.

Для реализации поставленной цели были поставлены следующие задачи:

1. Проанализировать отечественную научную литературу по теме исследования;
2. Изучить акты правоприменительной практики, в т.ч. Постановлений Пленума Верховного суда, Постановлений Высшего арбитражного суда, а также актов судебной власти по конкретным делам по теме

исследования;

3. Исследовать условия реализации права собственности на квартиру;

4. Изучить актуальные проблемы действующего правового регулирования деятельности ТСЖ, а также управления общим имуществом многоквартирного дома;

5. Сформулировать теоретические положения и практические рекомендации для устранения пробелов в гражданском законодательстве.

Методологическую основу данного исследования составляют сравнительный, исторический, сравнительно-правовой метод, эмпирические методы.

Также для достижения цели исследования был проведен историко-юридический анализ нормативных правовых актов и научных трудов. Проведен сравнительный анализ действующей совокупности актов, составляющих законодательство, регулирующие общественные отношения в исследуемой области. Структура настоящей работы включает в себя введение, три главы, объединяющих 8 параграфов, заключение и библиографический список.

1 КВАРТИРА КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Понятие жилого помещения

Жильё является особой разновидностью объектов права собственности, в связи с чем полагаем необходимым рассмотреть определение и признаки данного понятия. Исследователи отмечают, что в гражданском праве это понятие имеет иное значение, нежели в других дисциплинах. Например, в конституционном праве употребляется термин жилище, который обозначает "всякое помещение, предназначенное или приспособленное для постоянного или временного проживания людей". Что же касается жилищного законодательства, то оно направлено прежде всего на создание условий для обеспечения права граждан на жилище, на реализацию публичного интереса в жилищных отношениях и защиту в них интереса слабой стороны. Для гражданского законодательства жилое помещение - это прежде всего товар, объект экономического оборота, который может использоваться в том числе и в предпринимательской деятельности с целью извлечения прибыли. Поэтому в отличие от гражданских правоотношений, когда жилое помещение выступает объектом жилищных отношений, законодатель уделяет внимание прежде всего его характеристикам, позволяющим удовлетворять потребность граждан в жилье.

П.В. Крашенинников так определяет данное понятие: "Жилым признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан".

А.В. Борисенко считает, что жилое помещение - это помещение, предназначенное для проживания, законченное строительством и принятое в установленном законом порядке в эксплуатацию, подлежащее кадастровому и техническому учету (инвентаризаций). А.В. Халдеев указывает, что понятие «жилое помещение» следует определять, прежде всего, как изолированный объект недвижимости.

Законодатель дает определение жилого помещения в Жилищном кодексе Российской Федерации. Согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Жилые помещения не названы в ГК РФ как вид недвижимого имущества, хотя статья 558 ГК РФ "Особенности продажи жилых помещений" включена законодателем в параграф "Продажа недвижимости". Закон о регистрации (ст. 1) относит к недвижимости и жилые помещения. Термин "жилое помещение" применяется в широком смысле - родовое понятие, и им охватываются, кроме жилых комнат, места вспомогательного пользования (коридор, прихожая, холл, ванная, туалет, кухня и т.д.).

Для гражданского законодательства прежде всего важен такой признак нежилого помещения, как связь с землей. Шершеневич указывал, что связь эта настолько прочна, что не может быть порвана без нарушения вида. Эта позиция вызывает некоторые вопросы. Разумеется, жилой дом прочно связан с землей, но что будет, если мы обратимся к анализу правового положения квартиры как объекта недвижимости? Об этом -

в следующем параграфе.

1.2. Особенности квартиры как объекта недвижимости

Многие авторы полагают, что выделение квартиры в самостоятельный объект недвижимости – просто условность, юридическая фикция. Квартира не имеет прямой связи с землей, кроме того, если часть объекта (многоквартирного дома) имеет самостоятельное значение, то главный объект в этом случае теряет свою субъектность.

В Философском словаре часть и целое определяются как категории, "выражающие отношение между совокупностью предметов (или элементов отдельного объекта) и связью, которая объединяет эти предметы и приводит к появлению у совокупности новых (интегративных) свойств и закономерностей, не присущих предметам в их разобщенности" .

Можем ли мы отнести к "целым" объектам жилищных и гражданских прав жилой дом, квартиру, комнату? Ведь юридически "целые" объекты технически являются частями многоквартирного дома, коммунальной квартиры. Исключение составляет жилой дом, хотя при определенных условиях и он может быть признан частью многоквартирного дома блокированной застройки.

Следует согласиться с Д.В.Павленко в том, что придание квартире самостоятельного статуса связано с ее социальной и экономической значимостью .

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации// Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 14.03.2020 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>
 2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ// "Российская газета", N 238-239, 08.12.1994
 3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ// "Российская газета", N 1, 12.01.2005
 4. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом"// "Российская газета", N 28, 10.02.2006.
 5. "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом": Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 // СЗ РФ. 2006. N 6. С. 702 (с послед. изм. и доп.).
-
1. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 19 мая 2009 г. N 489-О-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб товариществ собственников жилья "Невский 163" и "Комсомольский проспект 71" на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".
 2. Постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания". Пункты 2, 3 // СПС "КонсультантПлюс".
 3. Определение Верховного Суда РФ от 17.01.2012 N КАС11-789 «Об оставлении без изменения решения Верховного Суда РФ от 09.11.2011 N ГКПИ11-1727, которым было отказано в удовлетворении заявления о признании недействующим подпункта "в" пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491»//СПС «КонсультантПлюс».
 4. Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23.05.2013 N ВАС-5796/13 по делу N А43-25007/2011//СПС «КонсультантПлюс».
 5. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 21.05.2013 по делу N А33-10051/2011//СПС

«КонсультантПлюс».

6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 03.07.2018 N 19-КГ18-9//СПС «КонсультантПлюс».
7. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.12.2015 N Ф01-5209/2015 по делу N А79-3019/2015//СПС «КонсультантПлюс».
8. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 19.01.2016 по делу N 33-371/2016//СПС «КонсультантПлюс».
9. Апелляционное определение Московского областного суда от 27.05.2015 по делу N 33-12310/2015//СПС «КонсультантПлюс».
10. Апелляционное определение Московского городского суда от 20.05.2015 по делу N 33-12582//СПС «КонсультантПлюс».
11. Апелляционное определение Московского областного суда от 01.04.2015 по делу N 33-7347/15//СПС «КонсультантПлюс».

Литература

1. Аверьянова М.И. Жилищное право: учебное пособие для вузов. М.: Юрайт, 2021. 218 с.
2. Бажина М.А., Звездина Т.М. Собственники помещений - заложники собственного ТСЖ // Семейное и жилищное право. 2020. N 5.
3. Борисенко А.В. Купля-продажа жилой недвижимости (современные проблемы): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2002.
4. Гончарова О.А. Жилое помещение как объект гражданских прав// "Жилищное право", 2007, N 1.
5. Гришаев С.П. Договор управления многоквартирным домом // СПС КонсультантПлюс. 2019.
6. Гришаев С.П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации // СПС "ГАРАНТ". 2018.
7. Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Права и обязанности граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие. М.: ООО "Юстицинформ", 2019. 652 с.
8. Колоколова Е.О. Управление многоквартирным домом: за и против // Семейное и жилищное право. 2021. N 3.
9. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для вузов. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2021. 450 с.
10. Коротков Д.Б. Признаки общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. N 2.
11. Крашенинников П.В. Жилищное право. М., 2000.
12. Ленковская Р.Р. Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав // Правовые вопросы недвижимости. 2015. N 2. С. 13
13. Макеев П.В. К вопросу о видах жилых помещений // Жилищное право. 2011. N 4.
14. Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / под общ. ред. В.Д. Рузановой. М.: Деловой двор, 2010 // СПС "КонсультантПлюс".
15. Николюкин С.В. Жилищное право: учебник и практикум для вузов. М.: Юрайт, 2021. 291 с.
16. Павленко Д.В. Жилое помещение как объект права собственности граждан по законодательству Республики Абхазия // Актуальные проблемы российского права. 2017. N 6.
17. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2010.
18. Свит Ю.П. Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата. 3-е изд. М.: Юрайт, 2020. 258 с.
19. Селезнева А.К., Толстых Ю.О., Учинина Т.В. Основные виды работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов // Современные проблемы науки и образования. 2014. N 5.
20. Селиванова Е.С. Часть жилого помещения как объект гражданских и жилищных прав // Семейное и жилищное право. 2020. N 5. С. 42
21. Тарадонов С.В., Иванов И.О. Совершенствование терминологии жилищного законодательства в сфере правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами // Семейное и жилищное право. 2020. N 6.
22. Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата. 7-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2019. 502 с.

23. Тихомиров М.Ю. Общее имущество в многоквартирном доме: Практик. пособие. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014.
24. Топоров Д.А. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах // Семейное и жилищное право. 2021. N 4.
25. Философский словарь / под ред. И.Т. Фролова. М.: Политиздат, 1986. С. 537 - 538.
26. Формакидов Д.А. О видах жилых помещений и их легальных дефинициях // Семейное и жилищное право. 2021. N 4. С. 38Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. 2005. N 6.
27. Цахоев А.Н. Об определении понятия "управление многоквартирными домами" // Бизнес в законе. 2012. N 2. С. 19 - 21.
28. Чефранова Е.А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме // Закон. 2005. N 6.
29. Шенбергер Д.С. Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах // Проблемы учета и финансов. 2011. N 2.
30. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kurovaya-rabota/305963>