

*Е.М. Подрабинок\**

## **ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ДОМАХ, ПОСТРОЕННЫХ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СРЕДСТВ ГРАЖДАН**

На основе анализа действующего гражданского законодательства РФ в настоящей статье определяется специфика приобретения и возникновения права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, построенных с привлечением средств граждан.

Объектом отношений по привлечению средств граждан для строительства жилья является законченный строительством многоквартирный дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями. В силу того, что многоквартирный жилой дом является недвижимым имуществом, право собственности на жилые помещения в нем возникает у граждан, вкладывающих средства, с момента государственной регистрации данного права (ст. 219 ГК РФ).

Однако в юридической литературе утверждается, что в отличие от общего правила, установленного в ст. 131 Гражданского кодекса РФ, по отношению к возникновению прав на недвижимое имущество гражданина в отношении кооперативов можно констатировать тот факт, что право собственности возникает не с момента государственной регистрации, а с момента завершения выплаты паевого взноса. При этом последующая государственная регистрация имеет лишь правоподтверждающее значение [2.С.165]. К высказанной точке зрения необходимо присоединиться по следующим основаниям.

В науке ранее высказывались в общем виде мнения о том, что жилищные отношения развиваются по определенным стадиям. В цивилистической литературе было указано, что взаимодействие юридических фактов, составляющих систему, приводит к тому, что отдельные промежуточные правовые последствия возникают еще до окончательного завершения процесса становления правоотношения [1.С.7]. Необходимо отметить, что отношения по привлечению средств граждан для жилищного строительства также развиваются по этапам.

Так, первой стадией развития жилищных отношений, связанных с участием граждан в жилищных кооперативах, является членство. С момента вступления гражданина в кооператив и получения им статуса члена кооператива у него возникают права и обязанности, направленные на приобретение жилья. Смысл данных прав и обязанностей заключается в решении жилищной проблемы. Членство является особенностью приобретения права собственности на помещения в многоквартирном доме в жилищных кооперативах. Право на получение жилой площади возникает у гражданина с момента вступления

---

\* © Подрабинок Е.М., 2006.

*Подрабинок Елена Михайловна* – кафедра цивилистических дисциплин Уральского института экономики, управления и права, г. Екатеринбург

в жилищный кооператив, с этого же времени возникает жилищное правоотношение, которое развивается по мере наступления последующих юридических фактов. Второй стадией развития отношений по привлечению средств граждан для строительства жилья является окончание строительства многоквартирного дома и сдача его в эксплуатацию. На данной стадии помещения предоставляются гражданам-членам кооператива в пользование. При этом необходимо отметить, что жилищное правоотношение окончательно оформляется с предоставлением квартиры. На следующей стадии развития данного жилищного правоотношения происходит выплата последней части паевого взноса, и правоотношение пользования трансформируется в правоотношение собственности, происходит смена субъектов данного права. До полного внесения паевого взноса субъектом права собственности на жилое помещение выступал жилищный кооператив, после – собственником становится гражданин. Как отмечает П.В. Крашенинников, «имеются три юридических факта, образующих фактический состав для возникновения права собственности у граждан-членов кооператива и прекращения такового у юридического лица-кооператива: членство в кооперативе; пользование жилым помещением, предоставленным кооперативом; полная выплата паевого взноса» [2.С.134]. Окончательная стадия отношения по привлечению средств граждан для кооперативного жилищного строительства – это государственная регистрация права собственности. Юридическое значение государственной регистрации заключается в том, что она является основанием возникновения права собственности в полном объеме.

По аналогии с жилищными кооперативами при привлечении средств граждан для долевого строительства жилья также возникает правоотношение, в котором можно выделить следующие стадии.

Первым этапом возникновения рассматриваемых отношений – заключение договора долевого строительства. Особенностью приобретения права собственности на помещения в многоквартирном доме при участии граждан в долевом строительстве являются не членские, а договорные отношения. На основании договора долевого строительства возникает особое организационное отношение, особенности которого заключаются в специфике его назначения. Организационный характер данного отношения проявляется в осуществлении субъектами действий, направленных на получение жилья в собственность, а не в пользование. Жилищное правоотношение возникает с заключением договора, так как именно договор долевого строительства заранее предусматривает предмет в виде конкретного помещения, цену и сроки его передачи участнику строительства. Именно в нем предусматриваются все условия для решения жилищной проблемы. Однако еще одной особенностью данного жилищного отношения является отсутствие конкретного жилья для предоставления участнику строительства на момент заключения договора.

Следующая стадия развития отношений по привлечению средств граждан в долевое строительство – это сдача многоквартирного дома в эксплуатацию и передача участникам конкретных помещений на основании акта сдачи-приемки. С этого момента возникает собственно жилищное правоотношение. На данном этапе у гражданина появляются правомочия владения и пользования, а также обязанности по поводу жилого помещения.

С момента полной оплаты гражданином стоимости жилья у него возникает полный объем прав по владению и пользованию жилым помещением. При этом право распоряжения в полном объеме на данной стадии у гражданина не появляется.

Заключительной стадией отношения по привлечению средств граждан для долевого строительства является государственная регистрация права собственности. Право собственности гражданина-участника долевого строительства на объект также подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 1 ст. 16 Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»). По аналогии с жилищными кооперативами юридическое значение государственной регистрации права собственности заключается в том, что она является основанием возникновения права собственности в полном объеме.

При этом необходимо отметить, что законодатель не устанавливает срок для осуществления гражданами, участвующими в долевом строительстве или в жилищных кооперативах, государственной регистрации. Такое законодательное решение представляется правильным как устанавливаемое, прежде всего, в интересах гражданина. При законодательном закреплении конкретных сроков регистрации могут возникнуть осложнения в связи с пропуском данных сроков и правовая неопределенность по поводу принадлежности права собственности.

Предположение о приобретении права собственности при участии в кооперативах и долевом строительстве после выплаты денежных средств в полном объеме подтверждается также тем фактом, что законодатель разделяет основания и момент возникновения права собственности на недвижимое имущество. Основания приобретения права собственности членами кооператива предусмотрены в ст. 218 ГК РФ, а о моменте возникновения права собственности говорится в ст. 219 ГК РФ.

Так, в соответствии с п. 4 ст. 218 Гражданского кодекса РФ член жилищного или жилищно-строительного кооператива, другие лица имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, предоставленную этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на занимаемое ими жилое помещение. Аналогичное правило установлено в отношении жилищных накопительных кооперативов. Член жилищного накопительного кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, переданное кооперативом в пользование члену кооператива, приобретают право собственности на это жилое помещение (ст. 30 Закона «О жилищных накопительных кооперативах»).

В соответствии с законом о долевом строительстве основанием для государственной регистрации права собственности у участника долевого строительства являются следующие документы: разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной

документ о передаче объекта долевого строительства участнику (п. 2 ст. 16 закона о долевом строительстве).

При рассмотрении данного вопроса необходимо обратить внимание на два существенных момента. Во-первых, в качестве основания для осуществления государственной регистрации не указаны документы, подтверждающие внесение участником денежных средств в полном объеме (по аналогии с п. 4 ст. 218 ГК РФ). Во-вторых, в норме ст. 218 Гражданского кодекса РФ речь идет лишь о лицах, имеющих право на паенакопления, и не содержится указания на такое основание приобретения права собственности, как участие в долевом строительстве.

В связи с вышеизложенным можно утверждать, что гражданин, являющийся членом кооператива и пользующийся жилым помещением, приобретает право собственности на данное помещение в многоквартирном доме после полного внесения паевого взноса. Участник долевого строительства приобретает право собственности на помещение в многоквартирном доме после предоставления ему жилого помещения и оплаты в полном объеме денежных средства по договору долевого строительства.

В связи с этим представляется необходимым изложить п. 4 ст. 218 Гражданского кодекса в следующей редакции: «Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие паевой взнос или выплатившие в полном объеме денежные средства по договору участия в долевом строительстве за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом либо застройщиком, приобретают право собственности на указанное имущество с даты выплаты денежных средств в полном объеме».

#### **Библиографический список**

1. Воронина, Н.П. Правообразующие юридические факты в советском жилищном праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Н.П. Воронина. — Свердловск, 1982.
2. Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. — М.: Издательство «Статут», 2005.

*Е.М. Podrabinok*

#### **SPECIFIC CHARACTER OF THE ACQUISITION AND ARISING OF A TITLE TO PROPERTY FOR HOUSING IN BLOCKS OF FLATS BUILT AS A RESULT OF ATTRACTING THE CITIZENS' MEANS**

The specific character of the acquisition and arising of a title to property for housing in blocks of flats built with the attraction of the citizen's means is analyzed in the article on the basis of the Russian Federation civil legislation in force.