



Бюро по правам человека
и соблюдению законности



ПРАВА НА ЖИЛИЩЕ В АСПЕКТ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(Карманная книжка для населения в вопросах и ответах)

При финансовой поддержке
Novib Oxfam (Нидерланды)

Душанбе, 2008

Бюро по правам человека и соблюдению законности

При финансовой поддержке
Novib Oxfam(Нидерланды)

Карманная книжка для населения «Парва на жилище в аспекте права собственности» (в вопросах и ответах)Издание второе, 23 с.

Составитель: Мадина Усманова, Зафар Ахмелов
Редактор: Нигина Бахриева

© Бюро по правам человека и соблюдению законности

300 экземпляров для бесплатного распространения

Карманная книжка для населения в вопросах и ответах «Право на жилище в аспекте права собственности»

Содержание

Общие положения

- 1. Что входит в понятие «жилище»?**
- 2. Что входит в понятие «недвижимое имущество»?**
- 3. К какому жилищному фонду относятся собственные жилые дома?**
- 4. Какие жилые помещения относятся к государственному жилищному фонду?**
- 5. Что включает в себя общественный жилой фонд?**

Право собственности

- 6. Что такое право собственности?**
- 7. Ограничено ли право собственности какими-либо сроками?**
- 8. Есть ли в Таджикистане какие-либо ограничения в количестве собственности?**
- 9. Может ли быть собственником организация?**
- 10. Чем отличается право собственности государства от права собственности граждан?**
- 11. По каким основаниям возникает право собственности на жилище?**

Приватизация.

- 12. Что такое приватизация?**
- 13. Может ли приватизация осуществляться бесплатно?**
- 14. Органичен ли размер жилого помещения, получаемого бесплатно в порядке приватизации?**
- 15. Что делать, если размер бесплатно приватизируемого жилого помещения больше установленных законом нормативов?**
- 16. Кто оценивает стоимость квартиры, передаваемой в собственность гражданина в порядке приватизации?**
- 17. Если приватизация осуществляется в платном порядке, но у гражданина нет достаточных средств для оплаты выкупаемого жилья, может ли он выплачивать деньги по частям?**
- 18. Каким органом осуществляется приватизация?**
- 19. С какого момента у гражданина появляется право собственности на приватизированное жилое помещение?**
- 20. Имеет ли значение согласие членов семьи гражданина на приватизацию?**
- 21. Может ли гражданин приватизировать жилое помещение в общежитие?**

Самовольная постройка

- 22. Что такое самовольная постройка?**
- 23. Становится ли гражданин хозяином (собственником) самовольной постройки?**
- 24. Что происходит с самовольной постройкой?**

Индивидуальное жилищное строительство.

25. Какие документы необходимо оформить для строительства индивидуального жилого дома?
26. Что входит в «проект застройки земельного участка» и где его можно получить?
27. Если у гражданина уже имеется индивидуальный жилой дом или квартира в собственности, может ли быть ему отказано по этой причине в отводе земельного участка для строительства индивидуального жилого дома?

Члены семьи собственника

28. Кто такие «члены семьи собственника»?
29. Куда нужно обращаться, если между собственником и его родственником (или другим лицом) возник спор о том, является ли он членом семьи собственника?
30. Какие права есть у членов семьи собственника жилого помещения?
31. Могут ли члены семьи собственника распоряжаться жилым домом?
32. Если собственник не проживает в квартире или доме длительное время (например, если он уехал в другую страну), теряет ли он право собственности?

Приобретательная давность.

33. Что такое «приобретательная давность»?

Право на жилище и собственность в семейных правоотношениях.

34. Что относится к совместной собственности супругов?
35. Если квартира (дом) приобретена во время брака, но оформлена только на одного из супругов, является ли она совместной?
36. Если один из супругов во время брака нигде не работал, а занимался ведением домашнего хозяйства или воспитанием детей или не имел своего заработка, имеет ли он право на долю в имуществе, например, в квартире (доме)?
37. В каких случаях квартира (дом) не является совместно нажитой?
38. Если у одного из супругов до вступления в брак имелась в собственности квартира (дом), но в период брака другой супруг участвовал в его капитальном ремонте, будет ли этот супруг иметь долю в имуществе?
39. Требуется ли согласие одного из супругов в случае продажи (или иного действия) совместной квартиры другим супругом?
40. Если супруг распорядился квартирой без согласия другого супруга, что может сделать другой супруг?
41. Порождают ли фактические брачные отношения совместную собственность?
42. Каким образом супругам можно произвести раздел совместно нажитой квартиры?
43. Каковы доли супругов при разделе совместной квартиры?
44. Как делить квартиру, нажитую в незарегистрированном браке?
45. Имеет ли право один из супругов после расторжения брака проживать в доме другого супруга?

Договор купли-продажи жилого дома (квартиры)

- 46. Что такое договор «купи-продажи» жилого дома (квартиры)?**
- 47. В какой форме должен быть заключен договор купли-продажи жилого дома?**

Задаток

- 48. Что такое задаток?**
- 49. Что делать, если покупатель заплатил продавцу некоторую сумму денег в счет будущего заключения договора, но стороны не оформили это в письменном виде?**
- 50. Если покупатель внес продавцу задаток в счет покупки жилого дома, но до оформления сделки передумал, может ли он забрать задаток обратно?**

Договор дарения

- 51. Что такое договор дарения жилого помещения?**
- 52. В каких случаях даритель может отменить договор дарения?**
- 53. Может ли даритель отменить дарение, если он передумал или у него испортились отношения с человеком, которому подарен дом?**

Договор пожизненного содержания с иждивением.

- 54. Что такое договор пожизненного содержания с иждивением?**
- 55. Что входит в понятие пожизненного содержания?**
- 56. Можно ли вместо обеспечения получателя содержания питанием, одеждой и т.д. периодически выплачивать ему определенные денежные суммы?**
- 57. Могут ли стороны отказаться от договора пожизненного содержания с иждивением?**
- 58. В каких случаях договор пожизненного содержания с иждивением может быть расторгнут?**

Прекращение права собственности.

- 59. В каких случаях право собственности на имущество может быть прекращено?**
- 60. Как собственник может отказаться от принадлежащей ему квартиры?**
- 61. Можно ли в принудительном порядке изъять (забрать) имущество у собственника?**
- 62. Каким образом оценивается имущество (квартира, дом или др. имущество) при принудительном изъятии?**

Выселение из жилых помещений, принадлежащих гражданам по праву собственности.

- 63. Куда выселяются жильцы-собственники жилья, если дом (квартира), где они проживают, подлежит сносу?**
- 64. Если выселяемому в связи со сносом жилого дома гражданину предоставляется жилое помещение, стоимость которого ниже стоимости сносимого дома, имеет ли он право на возмещение разницы?**

65. Если стоимость предоставляемого гражданину жилого помещения выше стоимости сносимого, должен ли гражданин заплатить разницу?
66. Как быть в случае выселения жильцам, не являющимся членами семьи собственника, но постоянно проживающими в домах, подлежащих сносу?
67. Как быть собственнику, квартира которого стала непригодной для проживания в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией, производимыми в доме?
68. В каких случаях могут быть выселены члены семьи собственника из квартиры, принадлежащей собственнику?
69. Что происходит с жилым домом, расположенным на участке, который изымается у землепользователя для государственных нужд?
70. Имеют ли право граждане запрашивать и получать от местных исполнительных органов власти информацию о предстоящих застройках и реконструкциях в населенных пунктах, в которых они проживают?
71. В компетенцию какого органа входит информирование населения о предстоящей деятельности в сфере архитектуры и градостроительства?

Куда и как нужно обращаться за защитой своих прав в случае незаконного выселения.

72. Можно ли обжаловать действия должностных лиц, которые Вас выселяют, если Вы считаете их действия незаконными?
73. В какой орган подается жалоба?
74. Обязательно ли жалоба в суд должна быть подана Вами лично?
75. Каковы сроки для подачи жалобы в суд?
76. В какой именно суд по территориальному расположению подается жалоба?
77. Что делать, если Вы пропустили срок для обращения в суд с жалобой?
78. В течение какого срока Ваша жалоба должна быть рассмотрена судом?
79. Какое решение может принять суд по Вашей жалобе?
80. Могут ли Вас выселить из дома до того, как Ваша жалоба будет рассмотрена в суде?
81. В какой еще орган можно подавать жалобу на действия (бездействия) должностных лиц, которые Вас выселяют, если Вы считаете их действия незаконными?
82. В течение какого срока после подачи Вами жалобы вышестоящий орган или должностное лицо обязаны ответить?
83. Если результаты рассмотрения жалобы вышестоящим органом или должностным лицом Вас не удовлетворяют либо Вы вообще не получили ответ на свою жалобу, куда еще можно обратиться с жалобой?

Обслуживание жилого дома (квартиры)

84. За счет кого осуществляется обслуживание и ремонт индивидуального жилого дома?
85. Имеются ли у государственных жилищно-эксплуатационных организаций какие-либо обязательства по обслуживанию приватизированных квартир?
86. Какой орган контролирует техническое состояние и ремонт приватизированного жилищного фонда?

Общие положения

1. Что входит в понятие «жилище»?

Под жилищем следует понимать жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение, независимо от формы собственности, пригодное для постоянного или временного проживания, а также иные помещения или строения, не входящее в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания.¹ Иными словами, жилищем можно назвать место, где каждому гражданину постоянно или временно обеспечивается некий «домашний очаг», защищающий его от неблагоприятного воздействия окружающей среды.²

2. Что входит в понятие «недвижимое имущество»?

К недвижимому имуществу относятся здания, сооружения, многолетние насаждения и другое имущество, прочно связанное с землей, это объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению (*иными словами, если попытаться перенести здание на другое место, его придется разрушить, и оно перестанет быть зданием*).³

Таким образом, жилище (жилые дома, квартиры) также относится к недвижимому имуществу.

3. К какому жилищному фонду относятся собственные жилые дома?

Жилые дома, которые принадлежат гражданам на праве личной собственности, а также приватизированные жилые квартиры относятся к индивидуальному жилищному фонду.

4. Какие жилые помещения относятся к государственному жилищному фонду?

К государственному жилищному фонду относятся жилые дома и жилые помещения, которые находятся в строениях, принадлежащих государству.

5. Что включает в себя общественный жилой фонд?

Общественный жилой фонд включает в себя жилые дома и жилые помещения в строениях, принадлежащих колхозам, кооперативным организациям, объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям.

Право собственности

6. Что такое право собственности?

¹ Комментарий к Уголовному Кодексу РФ, Москва, 2002, с.327

² Комментарий к Жилищному законодательству РФ, Москва, 2002, с.1

³ Статья 142 Гражданского Кодекса РФ

Право собственности – это право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Право собственности закреплено в статье 32 Конституции Таджикистана, признается и охраняется законом.

7. Ограничено ли право собственности какими-либо сроками?

Нет, право собственности бессрочно.

8. Есть ли в Таджикистане какие-либо ограничения в количестве собственности?

Нет, в Таджикистане не имеется таких ограничений, то есть, граждане и юридические лица могут иметь любую собственность без ограничения ее стоимости и количества. *(например, собственник может иметь в собственности 2, 3, 10 и более квартир, машин и другого имущества, и это количество не ограничивается).*

9. Может ли быть собственником организация?

Да, может, так как субъектом права собственности в Республике Таджикистан являются государство, граждане Республики Таджикистан, общественные и религиозные организации, иные объединения граждан и коллективов, административно-территориальные единицы, иностранные государства, международные организации, другие иностранные юридические и физические лица.⁴

10. Чем отличается право собственности государства от права собственности граждан?

Собственность граждан и негосударственных юридических лиц называется частной собственностью, а собственность государства – публичной.

Земля, ее недра, вода, воздушное пространство, растительный и животный мир, другие природные ресурсы находятся в исключительной собственности государства.⁵

11. По каким основаниям возникает право собственности на жилище?

Право собственности на квартиру или дом возникает:

- в связи со строительством дома *(для того, чтобы построить дом, необходимо, чтобы местные органы власти выделили гражданину земельный участок именно под индивидуальное жилищное строительство);*
- в результате совершения каких-либо сделок (договоров) – купли-продажи, дарения, обмена и др *(такие сделки должны быть нотариально удостоверены и зарегистрированы с исполнительном органе государственной власти – хукумате);*
- получение квартиры или дома по наследству *(наследство также должно быть оформлено в нотариальной конторе);*
- предоставление квартиры в собственность, если прежняя квартира была снесена в связи с изъятием земельного участка для государственных и общественных нужд;
- предоставление квартиры в собственность взамен квартиры, которая была утрачена в связи с капитальным ремонтом в доме;

⁴ Статья 235 Гражданского Кодекса РТ

⁵ Статья 239 Гражданского Кодекса РТ

- если арендатор выкупил квартиру, в которой проживал на основании договора аренды;
- если квартира приобретается в собственность из государственного или коллективного жилищного фонда;
- приватизация квартиры;
- внесение всей суммы паевого взноса за квартиру в доме жилищного кооператива членом кооператива, проживающим в квартире;
- предоставление квартиры в собственность в силу договорного обязательства, в том числе - об участии гражданина своими средствами в финансировании строительства дома государственного или коллективного жилищного фонда *(например, если строительство дома только начинается, граждане вкладывают свои финансовые средства с его строительство, а после окончания стройки приобретают право собственности на квартиру в таком доме)*;
- по иным основания, не противоречащим закону.⁶

Приватизация.

12. Что такое приватизация?

Приватизация - это выкуп (или передача) жилого помещения в собственность в доме государственного жилищного фонда (государственной квартиры). То есть, если гражданин проживает в доме государственного жилищного фонда, как наниматель (имеет ордер на проживание), то он может выкупить это жилое помещение в свою собственность.

Приватизация жилья осуществляется путем бесплатной передачи или продажи в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном жилищном фонде.⁷

13. Может ли приватизация осуществляться бесплатно?

На приобретение жилого помещения в порядке приватизации бесплатно имеет право каждый гражданин Республики Таджикистан, но только один раз.

14. Органичен ли размер жилого помещения, получаемого бесплатно в порядке приватизации?

Размер бесплатно передаваемых в собственность граждан жилых помещений составляет до 18 кв.м. общей площади на одного человека и дополнительно 9 кв.м общей площади - на семью.⁸

15. Что делать, если размер бесплатно приватизируемого жилого помещения больше установленных законом нормативов?

Если размер жилого помещения, передаваемого гражданину бесплатно в порядке приватизации больше установленных нормативов, гражданин должен выплатить разницу между стоимостью квартиры, которая передается ему в собственность, и стоимостью жилья, на которое он имеет право по нормативам.

⁶ Статья 111 Жилищного Кодекса РТ

⁷ Статья 1 Закона РТ «О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан»

⁸ Статья 11 Закона РТ «О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан»

16. Кто оценивает стоимость квартиры, передаваемой в собственность гражданина в порядке приватизации?

Для оценки квартиры создаются специальные комиссии, которые создаются при местных исполнительных органах власти. В состав комиссии должны входить народные депутаты, представители профсоюзных организаций, трудовых коллективов, финансовых органов и банков, а также сами граждане, приобретающие жилые помещения.

17. Если приватизация осуществляется в платном порядке, но у гражданина нет достаточных средств для оплаты выкупаемого жилья, может ли он выплачивать деньги по частям?

Да, гражданин может осуществлять оплату за приватизированное жилое помещение в рассрочку (частями) сроком до 20-ти лет.

18. Каким органом осуществляется приватизация?

Приватизация жилого помещения (продажа и оформление с собственностью) осуществляется местным исполнительным органом государственной власти (хукуматом).

19. С какого момента у гражданина появляется право собственности на приватизированное жилое помещение?

Гражданин становится собственником приватизированного жилого помещения с момента вынесения решения председателем соответствующего хукумата.

20. Имеет ли значение согласие членов семьи гражданина на приватизацию?

Да, имеет, так как гражданин имеет право выкупить жилое помещение с согласия всех проживающих в квартире совершеннолетних членов семьи.

21. Может ли гражданин приватизировать жилое помещение в общежитие?

Нет, жилые помещения в общежитиях и служебные жилые помещения не подлежат приватизации.⁹

Самовольная постройка

22. Что такое самовольная постройка?

Самовольной постройкой считается жилой дом, строение, сооружение, иное недвижимое имущество, построенное на земельном участке, не отведенном для постройки недвижимости, или без специального разрешения.

23. Становится ли гражданин хозяином (собственником) самовольной постройки?

⁹ Статья 115 Жилищного Кодекса РТ

Нет, гражданин не приобретает право собственности на самовольную постройку и не может распоряжаться ею – продать, подарить или совершить другие действия по отчуждению.

24. Что происходит с самовольной постройкой?

Самовольная постройка должна быть снесена лицом, ее построившим, либо за его счет.

Если самовольная постройка построена на земельном участке, который не закреплен за лицом, осуществившим постройку, право собственности на эту постройку может быть признано судом за этим лицом только в том случае, если оно обратится в исполнительный орган государственной власти (хукумат) и оформит документы на земельный участок.

Индивидуальное жилищное строительство.

25. Какие документы необходимо оформить для строительства индивидуального жилого дома?

Чтобы приобрести право на строительство индивидуального жилого дома, гражданину необходимо решение местных органов исполнительной власти о выделении земельного участка под строительство индивидуального жилого дома, проект застройки земельного участка индивидуального застройщика, акт об отводе земельного участка, разрешение на начало строительных работ, выданное органами архитектуры и градостроительства.

26. Что входит в «проект застройки земельного участка» и где его можно получить?

В проект застройки земельного участка входят следующие документы:

- генеральный план земельного участка;
- типовой или индивидуальный проект жилого дома, согласованный в органах архитектуры и градостроительства;
- типовой или индивидуальный проект надворных хозяйственных построек.

Застройщик имеет право заказать индивидуальный проект жилого дома любому физическому лицу или юридическому лицу (организации), которые имеют лицензию на проектно-изыскательскую деятельность.¹⁰

27. Если у гражданина уже имеется индивидуальный жилой дом или квартира в собственности, может ли быть ему отказано по этой причине в отводе земельного участка для строительства индивидуального жилого дома?

Нет, указанные обстоятельства не являются основанием в отводе земельного участка для строительства индивидуального жилого дома.

Члены семьи собственника

28. Кто такие «члены семьи собственника»?

¹⁰ Статья 7 Закона РТ «Об индивидуальном жилищном строительстве»

Членами семьи собственника согласно жилищному законодательству Республики Таджикистан являются постоянно проживающие вместе с собственником супруг и дети. Родители супругов, а также их дети, имеющие свои семьи и постоянно проживающие с собственником, могут быть признаны членами семьи собственника только по взаимному согласию.

Членами семьи собственника могут быть признаны в исключительных случаях и другие лица, если они постоянно проживают совместно с собственником и ведут с ним общее хозяйство. Нетрудоспособные иждивенцы являются членами семьи собственника, если они постоянно проживают совместно с собственником.¹¹

29. Куда нужно обращаться, если между собственником и его родственником (или другим лицом) возник спор о том, является ли он членом семьи собственника?

Все споры о признании человека членом семьи собственника решаются в судебном порядке.

Например, если какой-либо родственник проживает вместе с собственником квартиры и считает себя членом его семьи, но собственник не согласен с этим, то этот родственник может обратиться с заявлением о признании его членом семьи собственника в суд.

30. Какие права есть у членов семьи собственника жилого помещения?

Члены семьи собственника жилого дома имеют право пользоваться жилым помещением наравне с собственником, и также должны участвовать в расходах на содержание дома.

31. Могут ли члены семьи собственника распоряжаться жилым домом?

Нет, члены семьи собственника не имеют право распоряжаться жилым помещением, то есть продавать, дарить, обменивать и совершать другие сделки, так как таким правом обладает только собственник жилого дома.

32. Если собственник не проживает в квартире или доме длительное время (например, если он уехал в другую страну), теряет ли он право собственности?

Нет, не теряет, даже если постоянно не проживает в этой квартире и находится в другой стране.

Приобретательная давность.

33. Что такое «приобретательная давность»?

Если гражданин или юридическое лицо не является собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеет им, как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество. Это и называется **приобретательной давностью**.

¹¹ Статья 121 Жилищного Кодекса РТ

Для закрепления права собственности на квартиру (дом), в которой гражданин проживает 15 и более лет, ему необходимо обратиться в суд в порядке ст. 258 Гражданского Кодекса (то есть, при подаче заявления в суд сослаться на данную статью).

Право на жилище и собственность в семейных правоотношениях.

34. Что относится к совместной собственности супругов?

Все имущество, которое было нажито супругами во время брака, считается их совместной собственностью: это любое движимое и недвижимое имущество, приобретенные вещи, ценные бумаги, вклады, пай, доходы от трудовой, предпринимательской деятельности, от результатов интеллектуальной деятельности, полученные пенсии, пособия и иные денежные выплаты.

Так, если квартира (дом) была нажита (приобретена) супругами в период брака, то она считается совместно нажитой.

35. Если квартира (дом) приобретена во время брака, но оформлена только на одного из супругов, является ли она совместной?

Если квартира приобретена во время брака, то она считается совместно нажитым имуществом (совместной квартирой), независимо от того, на имя кого из супругов она оформлена.

36. Если один из супругов во время брака нигде не работал, а занимался ведением домашнего хозяйства или воспитанием детей или не имел своего заработка, имеет ли он право на долю в имуществе, например, в квартире (доме)?

Право на долю в имуществе, приобретенном во время брака, имеет и супруг, который занимался домашним хозяйством, уходом за детьми или по другим уважительным причинам не имел собственного заработка.

Таким образом, женщина-домохозяйка, которая не работала, а занималась ведением домашнего хозяйства и воспитанием детей, имеет такое же право на квартиру и другое имущество, как и ее муж, который зарабатывал деньги на покупку этого самого имущества.

Некоторые женщины считают, что если они не работали, то не имеют никаких имущественных прав и в случае развода не обращаются за разделом квартиры и другого имущества, это глубокое заблуждение, которое мешает женщинам защищать свои имущественные права.

37. В каких случаях квартира (дом) не является совместно нажитой?

Квартира (дом), которая принадлежала каждому из супругов до вступления в брак, а также квартира, полученная в дар (по договору дарения) или в наследство, не является совместной квартирой и принадлежит каждому из супругов.

Таким образом, если одному из супругов в период брака осталось в наследство или подарена квартира или дом, то второй супруг не может претендовать на эту квартиру или дом.

38. Если у одного из супругов до вступления в брак имелась в собственности квартира (дом), но в период брака другой супруг участвовал в его капитальном ремонте, будет ли этот супруг иметь долю в имуществе?

Если во время брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга (или его труда) были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этой квартиры (дома) - (капитальный ремонт, переоборудование, реконструкция), то такая квартира (дом) может быть признана совместной собственностью супругов.¹²

39. Требуется ли согласие одного из супругов в случае продажи (или иного действия) совместной квартиры другим супругом?

Если супруг собирается совершить сделку по распоряжению недвижимым имуществом (например, собирается продать совместную квартиру или дом), то ему необходимо получить нотариально заверенное согласие другого супруга.

40. Если супруг распорядился квартирой без согласия другого супруга, что может сделать другой супруг?

Если супруг распорядился (продал, подарил, обменял и т.д.) квартирой без согласия другого супруга, то этот супруг вправе требовать в судебном порядке признания сделки недействительной в течение трех лет со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

41. Порождают ли фактические брачные отношения совместную собственность?

Все имущество, которое было приобретено фактическими супругами (брак которых официально не зарегистрирован в органах ЗАГС) в период фактического брака, является собственностью того из супругов, кто приобрел это имущество, оно не считается совместно нажитым имуществом и разделу не подлежит. Второй супруг может приобрести право собственности на имущество другого супруга только в том случае, если докажет, что он участвовал в приобретении этого имущества.

Таким образом, если супруги не заключали брак, но проживали совместно и приобрели квартиру (дом), но оформили ее на одного из супругов, второму супругу в случае спора придется доказывать в судебной порядке, что он участвовал в покупке этой квартиры.

42. Каким образом супругам можно произвести раздел совместно нажитой квартиры?

Квартиру, нажитую в период брака, супруги могут разделить по своему усмотрению. Если между супругами возник спор по поводу раздела квартиры, они вправе обратиться в суд за решением данного вопроса.

43. Каковы доли супругов при разделе совместной квартиры?

При разделе совместной квартиры доли супругов являются равными. Если один из супругов нетрудоспособен, или несовершеннолетние дети остаются проживать с одним из супругов, суд может увеличить долю этого супруга.

¹² Статья 37 Семейного Кодекса РТ.

44. Как делить квартиру, нажитую в незарегистрированном браке?

Если квартира нажита фактическими супругами, то есть мужчиной и женщиной,, брак которых не был зарегистрирован, то такая квартира не является совместной и к ее разделу применяются нормы Гражданского Кодекса РТ. То есть, второму фактическому супругу, который не записан в документах на квартиру собственником, в случае спора также придется доказывать, что он участвовал в покупке этой недвижимости.

45. Имеет ли право один из супругов после расторжения брака проживать в доме другого супруга?

Согласно Статье 122 Жилищного Кодекса РТ члены семьи собственника, вселенные в принадлежащий ему дом (или иное жилое помещение), вправе наравне с собственником пользоваться жилым помещением в доме. Следовательно, даже после развода супруг имеет право проживать в доме другого супруга.

Право пользования помещением сохраняется и в случае прекращения семейных отношений с собственником.

Членами семьи собственника в соответствии со ст. 121 Жилищного Кодекса являются постоянно совместно проживающие с собственником супруги и их дети.

Членами семьи собственника РТ могут быть признаны в исключительных случаях и другие лица, если они постоянно проживают совместно с собственником и ведут с ним общее хозяйство.

Членами семьи собственника также являются нетрудоспособные лица, находящиеся на иждивении собственника, если они постоянно проживают совместно с ним.

Договор купли-продажи жилого дома (квартиры)

46. Что такое договор «купи-продажи» жилого дома (квартиры)?

Договор купли-продажи жилого дома (квартиры) – это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать за определенную оплату другой стороне (покупателю) жилой дом (квартиру), а покупатель, в свою очередь, обязуется принять этот жилой дом и заплатить за него определенную цену.

47. В какой форме должен быть заключен договор купли-продажи жилого дома?

Договор купли-продажи жилого дома (квартиры) обязательно должен быть заключен в письменной форме и удостоверен в нотариальной конторе, после чего такой договор подлежит государственной регистрации. До тех пор, пока договор не пройдет процедуру государственной регистрации, он считается незаключенным.

Например, если продавец и покупатель договорились о купле-продаже дома устно, но не оформили сделку в нотариальной конторе и договор не прошел процедуру государственной регистрации, то такая сделка считается недействительной (ничтожной). По такой сделке покупатель не приобретает права собственности на дом.

На практике такие случаи происходят достаточно часто из-за незнания законов или нежелания оплачивать расходы по нотариальному оформлению сделки. Люди годами могут жить в квартире, считая, что являются ее собственниками, пока не захотят ее продать или подарить или распорядиться каким-то другим способом. И

только тогда узнают о том, что по документам квартира им не принадлежит. Чтобы избежать таких проблем, необходимо сразу оформлять все документы в нотариальной конторе.

Задаток

48. Что такое задаток?

Задаток – это денежная сумма, уплачиваемая покупателем продавцу, как доказательство того, что договор между ними будет заключен и покупатель исполнит свои обязательства по покупке жилого дома (квартиры). Задаток должен быть оформлен в письменной форме.

49. Что делать, если покупатель заплатил продавцу некоторую сумму денег в счет будущего заключения договора, но стороны не оформили это в письменном виде?

Если задаток не оформлен в письменном виде, то считается, что покупатель уплатил аванс.

50. Если покупатель внес продавцу задаток в счет покупки жилого дома, но до оформления сделки передумал, может ли он забрать задаток обратно?

Если сделка не состоялась по вине покупателя, внесшего задаток, то задаток остается у продавца. Если купля-продажа дома (квартиры) не состоялась по вине продавца, получившего задаток, то он обязан вернуть сумму задатка другой стороне в двойном размере.

К примеру, если покупатель уплатил продавцу задаток в сумме 300 сомони (при этом соглашение о задатке должно быть оформлено в письменной форме), но продавец передумал покупать квартиру, то продавец обязан вернуть покупателю уже не 300, а 600 сомони.

Договор дарения

51. Что такое договор дарения жилого помещения?

Договором дарения жилого помещения (квартиры, дома) называется договор, по которому одна сторона (даритель) передает безвозмездно (бесплатно) в дар (в собственность) другой стороне (одаряемому) жилой дом или квартиру.

Договор дарения жилого дома (квартиры) обязательно должен быть оформлен в нотариальной конторе (нотариально удостоверен) и подлежит государственной регистрации.

На практике часто случаются ситуации, когда собственник дома перед всеми членами семьи устно объявляет о том, что дарит дом кому-либо из родственников, и считает, что этого достаточно. Но такое устное объявление не влечет перехода права собственности на дом, и для оформления сделки необходимо ее нотариальное удостоверение.

52. В каких случаях даритель может отменить договор дарения?

Даритель имеет право отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо

умышленно причинил дарителю телесные повреждения. Если человек, который получил квартиру по договору дарения, совершил умышленное убийство дарителя, то право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя.¹³

53. Может ли даритель отменить дарение, если он передумал или у него испортились отношения с человеком, которому подарен дом?

На таких основаниях даритель не может отменить договор дарения. Договор дарения может быть признан недействительным в судебном порядке только по специальным основаниям, определенным в Гражданском Кодексе РТ, к примеру, если дарителя заставили заключить сделку путем шантажа, угроз, насилия, обмана и т.д.

Договор пожизненного содержания с иждивением.

54. Что такое договор пожизненного содержания с иждивением?

По договору пожизненного содержания с иждивением собственник дома (квартиры) передает принадлежащий ему жилой дом, квартиру или иную недвижимость в собственность гражданина, который обязуется осуществлять пожизненное содержание этого гражданина и (или) указанного им третьего лица.

В основном, такие договора заключаются между одинокими людьми пожилого возраста, которые не в состоянии самостоятельно себя обеспечивать и ухаживать за собой, и гражданином, который берет на себя обязательство ухаживать за таким человеком и обеспечивать его материально в обмен на жилой дом (квартиру).

55. Что входит в понятие пожизненного содержания?

В обязанность плательщика содержания по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, в питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, то и уход за ним.

Договором может быть также предусмотрена оплата плательщиком содержания ритуальных услуг (расходов, связанных с похоронами).

Договором также должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом общий объем содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом.¹⁴

56. Можно ли вместо обеспечения получателя содержания питанием, одеждой и т.д. периодически выплачивать ему определенные денежные суммы?

Да, можно, в этом случае в договоре нужно предусмотреть возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой периодических платежей в деньгах.

57. Могут ли стороны отказаться от договора пожизненного содержания с иждивением?

Стороны могут отказаться от договора в том случае, если одна из сторон или обе стороны нарушают положения договора и в связи с этим отношения между ними стали невыносимыми или общение сторон затруднено по каким-либо иным существенным причинам.

¹³ Статья 611 ч. 1 ГК РТ

¹⁴ Ст. 616 ч.2 Гражданского Кодекса РТ

58. В каких случаях договор пожизненного содержания с иждивением может быть расторгнут?

Договор пожизненного содержания с иждивением может быть расторгнут по требованию сторон, а также в случаях серьезного нарушения договора лицом, предоставляющим содержание. В этом случае расторжения договора вправе требовать получатель содержания.

Прекращение права собственности.

59. В каких случаях право собственности на имущество может быть прекращено?

Право собственности может быть прекращено в следующих случаях:

- если собственник продал, подарил или обменял свое имущество;
- если собственник отказался от права собственности;
- если имущество уничтожено;
- если собственник утратил право собственности на основании закона.

60. Как собственник может отказаться от принадлежащей ему квартиры?

Если собственник решил отказаться от квартиры, недостаточно просто заявить об этом, также он должен объявить об этом или совершить определенные действия, свидетельствующие о его намерении, то есть, продать, подарить или совершить другие действия по отчуждению квартиры и оформить эти действия в установленном законом порядке (нотариальное оформление). Человек будет оставаться собственником квартиры до тех пор, пока право собственности не перейдет по закону к другому лицу (*например, в силу договора купли-продажи, мены, дарения или в силу приобретательной давности*).

61. Можно ли в принудительном порядке изъять (забрать) имущество у собственника?

В законе¹⁵ предусмотрено несколько случаев, когда имущество собственника может быть изъято в принудительном порядке (то есть, независимо от того, согласен собственник с изъятием или нет):

- если имущество взыскивается по долгам собственника (*если собственник добровольно отказывается уплатить долги, то имущество (в том числе квартира или дом) может быть взыскано по решению суда*)
- если имущество не может принадлежать собственнику на основании законодательных актов (*например, если у гражданина после смерти отца осталось огнестрельное оружие (охотничье ружье), разрешение на хранение и использование которого имелось только у отца, то такое имущество не может принадлежать гражданину, пока он не оформит соответствующие документы*).
- Если у собственника дома в принудительном порядке для государственных и общественных нужд изымается земельный участок, на котором расположен его дом, то это допускается только с представлением собственнику равноценного имущества и возмещением иных понесенных убытков или возмещением ему в полном объеме убытков, причиненных прекращением права собственности.

¹⁵ Статья 259 Гражданского Кодекса РФ

- Имущество собственника может быть принудительно изъято в связи с **реквизицией**. Реквизиция означает изъятие имущества собственника в принудительном порядке и с возмещением его стоимости в чрезвычайных ситуациях (стихийные бедствия, эпидемии, аварии) в интересах общества. *Например, когда необходимо обезопасить граждан от зараженных животных или в каких-либо других случаях.* Поскольку реквизиция связана с чрезвычайными ситуациями, она проводится без вынесения судебного решения.
- Также имущество собственника может быть изъято в связи с **конфискацией**. Конфискация означает изъятие имущество собственника без возмещения его стоимости по решению (приговору) суда, как наказание за совершение преступления или иного правонарушения.
- Принудительное изъятие имущества у собственника допускается в некоторых других случаях, которые на практике почти не встречаются (*например, выкуп у собственника культурных ценностей, которые он бесхозно содержит, в результате чего они могут потерять свою ценность и значение*).

62. Каким образом оценивается имущество (квартира, дом или др. имущество) при принудительном изъятии?

Квартира, дом и другое имущество оценивается, исходя из его рыночной стоимости.

Выселение из жилых помещений, принадлежащих гражданам по праву собственности.

63. Куда выселяются жильцы-собственники жилья, если дом (квартира), где они проживают, подлежит сносу?

Если жилые дома или квартиры, находящиеся в собственности граждан подлежат сносу в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, то гражданам предоставляются квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда с передачей в их собственность.

64. Если выселяемому в связи со сносом жилого дома гражданину предоставляется жилое помещение, стоимость которого ниже стоимости сносимого дома, имеет ли он право на возмещение разницы?

В том случае, если стоимость сносимого жилого дома превышает стоимость предоставленной квартиры, собственнику выплачивается соответствующая компенсация.

65. Если стоимость предоставляемого гражданину жилого помещения выше стоимости сносимого, должен ли гражданин заплатить разницу?

Если окажется, что стоимость предоставленного жилого помещения гражданину, выселяемому в связи со сносом жилого дома, выше стоимости сносимого дома, то гражданин не должен выплачивать разницу в стоимости.

66. Как быть в случае выселения жильцам, не являющимся членами семьи собственника, но постоянно проживающими в домах, подлежащих сносу?

Таким жильцам предоставляются квартиры в пользование на условиях договоров найма или аренды жилого помещения.

67. Как быть собственнику, квартира которого стала непригодной для проживания в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией, производимыми в доме?

Если при капитальном ремонте (реконструкции) жилого дома квартира, находящаяся в собственности граждан, не может быть сохранена, гражданам, постоянно проживающим в этой квартире, предоставляются по установленным нормам квартиры в собственность.

68. В каких случаях могут быть выселены члены семьи собственника из квартиры, принадлежащей собственнику?

Члены семьи и другие лица, проживающие совместно с собственником жилого дома, могут быть выселены из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения при наличии оснований, предусмотренных ст. 70 Жилищного Кодекса РФ.

69. Что происходит с жилым домом, расположенным на участке, который изымается у землепользователя для государственных нужд?

Размер убытков землепользователей, причиненных изъятием земельных участков или временным занятием их, определяются в следующем порядке:

- оценка жилых домов, расположенных на отводимом или временно занимаемом земельном участке, а также зданий, сооружений и других объектов, находящихся за пределами изымаемого земельного участка, если дальнейшее их использование по назначению окажется невозможным, производится по балансовой стоимости объекта с учетом износа.¹⁶

70. Имеют ли право граждане запрашивать и получать от местных органов власти информацию о предстоящих застройках и реконструкциях в населенных пунктах, в которых они проживают?

Физические лица при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности имеют право на благоприятную среду обитания, достоверную, полную и своевременную информацию о состоянии среды обитания и ее предполагаемых изменениях, если законодательством не установлено иное.

Решения местных исполнительных органов государственной власти по вопросам планировки, застройки и благоустройства населенных пунктов, строительства жилья должны приниматься после их общественного обсуждения.

Государственные органы, юридические и должностные лица, обязаны предоставить физическим лицам возможность ознакомиться с информацией, связанной с вопросами права и их законными интересами при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.¹⁷

Куда и как нужно обращаться за защитой своих прав в случае незаконного выселения.

71. Можно ли обжаловать действия должностных лиц, которые Вас выселяют, если Вы считаете их действия незаконными?

¹⁶ П. 9 Положения «О порядке возмещения убытков землепользователям и потерь сельскохозяйственного производства», утверждено Постановлением Правительства РФ № 515 от 30.12.2000 г.

¹⁷ Статья 5 Закона РФ «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» от 20.03.08 г.

Да, можно. Если Вы считаете, что орган государственного управления или должностное лицо нарушили или ущемили Ваши законные права, Вы вправе обжаловать их действия.

72. В какой орган подается жалоба?

Жалоба может быть подана в суд. Граждане, организации в праве оспорить в суде решение, действие (бездействие) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностных лиц, государственных служащих, если считают, что нарушены их права и свободы.

73. Обязательно ли жалоба в суд должна быть подана Вами лично?

Вы вправе обратиться с жалобой в суд лично, через представителя или от Вашего имени в Ваших интересах в суд может обратиться специально уполномоченный на это представитель общественной организации или трудового коллектива.

74. Каковы сроки для подачи жалобы в суд?

Гражданин вправе обратиться в суд с заявлением об оспаривании решения, действия (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного служащего, в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно о нарушении его прав и свобод.¹⁸

75. В какой именно суд по территориальному расположению подается жалоба?

Жалоба подается в районный (городской) суд гражданином по месту его жительства, либо в суд по месту нахождения органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного служащего, решение, действия (бездействие) которых оспариваются.¹⁹

76. Что делать, если Вы пропустили срок для обращения в суд с жалобой?

Пропуск трехмесячного срока обращения в суд с заявлением не является для суда основанием к отказу в принятии заявления. Причины пропуска срока выясняются на предварительном судебном заседании или на судебном заседании и могут являться основанием для отказа в удовлетворении заявления.

77. В течение какого срока Ваша жалоба должна быть рассмотрена судом?

Заявление рассматривается судом в месячный срок с участием гражданина, руководителя или представителя органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица и государственного служащего, решения, действия (бездействие) которых оспариваются.

78. Какое решение может принять суд по Вашей жалобе?

Суд, признав заявление обоснованным, выносит решение об обязанности соответствующего органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица и государственного служащего устранить в полном объеме

¹⁸ Ст. 256 ГПК РФ

¹⁹ ч. 2 ст. 254 ГПК РФ

допущенное нарушение прав и свобод гражданина или препятствие к осуществлению гражданином его прав и свобод. Суд также может отказать в удовлетворении заявления, если установит, что оспариваемые решения или действия вынесены или совершены в соответствии с законом, в пределах полномочий органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного служащего и права и свободы гражданина не были нарушены.

Решение направляется для устранения допущенного нарушения закона руководителю органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностному лицу и государственному служащему, решения или действия (бездействие) которых были оспорены, либо в вышестоящий в порядке подчиненности орган, должностному лицу, государственному служащему, в течение трех дней со дня вступления решения в законную силу.

Об исполнении решения должно быть сообщено в суд и заявителю не позднее, чем в месячный срок со дня получения решения.

79. Могут ли Вас выселить из дома до того, как Ваша жалоба будет рассмотрена в суде?

Нет, до того, как суд рассмотрит Вашу жалобу, Вас не могут выселить из дома и лишить Вас права собственности на жилье.

80. В какой еще орган можно подавать жалобу на действия (бездействия) должностных лиц, которые Вас выселяют, если Вы считаете их действия незаконными?

Жалобу на действия органа государственного управления или должностного лица можно подать вышестоящему в порядке подчиненности органу или должностному лицу (например, если Ваши права нарушены со стороны работника какого-либо отдела исполнительного органа государственной власти (Хукумата) города или района, то Вы можете обратиться с жалобой либо к Председателю города или района, либо в Хукумат области)

81. В течение какого срока после подачи Вами жалобы вышестоящий орган или должностное лицо обязаны ответить?

Вышестоящий орган или должностное лицо, к которому Вы обращались с жалобой, обязаны сообщить Вам о результатах рассмотрения Вашей жалобы в течение месяца со дня подачи жалобы

82. Если результаты рассмотрения жалобы вышестоящим органом или должностным лицом Вас не удовлетворяют либо Вы вообще не получили ответ на свою жалобу, куда еще можно обратиться с жалобой?

Если Вы не получили ответ на свою жалобу или результаты рассмотрения жалобы Вас не удовлетворили, Вы вправе обратиться с жалобой на действия органа государственного управления или должностного лица в суд.

Обслуживание жилого дома (квартиры)

83. За счет кого осуществляется обслуживание и ремонт индивидуального жилого дома?

Обслуживание и ремонт индивидуального (собственного) жилого дома осуществляется за счет собственника дома.

84. Как осуществляется обслуживание и ремонт в многоквартирном доме?

Собственники жилых помещений в полностью приватизированном многоквартирном доме вправе самостоятельно определить организацию для обслуживания этого дома, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.²⁰ Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт квартир, находящихся в собственности граждан, осуществляется за счет собственных средств граждан - владельцев квартир.

В целях соблюдения единых правил и норм технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда (установленных для домов государственного жилищного фонда) при обслуживании и ремонте приватизированных жилых помещений собственники могут образовывать товарищества или иные объединения.

85. Имеются ли у государственных жилищно-эксплуатационных организаций какие-либо обязательства по обслуживанию приватизированных квартир?

За государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями сохраняются обязательства по техническому обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений по договору с их собственниками (товариществами или иными объединениями).²¹

86. Какой орган контролирует техническое состояние и ремонт приватизированного жилищного фонда?

Контроль за техническим состоянием и своевременным ремонтом приватизированного жилищного фонда осуществляют местные исполнительные органы государственной власти (хукуматы).

²⁰ Статья 144 Жилищного Кодекса РТ

²¹ Статья 19 Закона РТ «О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан»