

**НОВОСИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ**

Юридический факультет

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

**СЛОВАРЬ**

основных терминов и понятий

Новосибирск 2015

УДК 349.44 (038)

ББК 67.404.212.47, я 21

Ж 722

Кафедра гражданского и гражданского процессуального права

Составитель: *доц. Ю.В.Шабалин*

Рецензент: *канд. юрид. наук Ю.А. Мечетин*

Жилищное право: словарь основных терминов / Новосиб. гос.аграр.ун-т,  
юрид. фак.; сост. Ю.В. Шабалин. – Новосибирск: 2015. С. 87.

Словарь основных терминов по курсу «Жилищное право» предназначен для студентов юридического факультета, обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция, по специальности 40.05.02 Правоохранительная деятельность, подготовлен в соответствии с рабочим учебным планом и рабочей программой по курсу «Жилищное право».

Утвержден и рекомендован к изданию методическим советом юридического факультета (протокол № 1 от 21 января 2016 г.

© Новосибирский  
государственный аграрный  
университет, 2015

## А

**Абсолютно определенные сроки** устанавливаются указанием на какой-либо период времени либо календарную дату.

**Абстрактное обязательство векселедателя уплатить определенную сумму векселедержателю** - обязанность оплатить вексель, без каких бы то ни было оговорок; обязательство, действительность которого не зависит от наличия либо отсутствия, а также действительности его основания.

**Авизо** - пометка, означающая, что вексель имеет срок платежа «во столько-то времени от предъявления».

**Авалист** - лицо, совершившее вексельное поручительство.

**Аваль** – поручительство, сделанное третьим лицом в виде особой гарантийной записи, гарантия платежа по чеку. Может даваться любым лицом, за исключением поручителя.

**Аварийное состояние здания** – состояние здания, при котором его дальнейшая эксплуатация должна быть незамедлительно прекращена из-за невозможности эксплуатации в дальнейшем.

**Авизо** - уведомление, направляемое векселедателем переводного векселя плательщику поданному векселю.

**Ависта** - «по предъявлении».

**Авторское право** - гражданско-правовой институт, регулирующий имущественные и личные неимущественные отношения, связанные с созданием и использованием произведений литературы, науки и искусства.

**Агент по продаже недвижимости** — агент или брокер, занимающийся куплей-продажей, сдачей в аренду, управлением и оценкой недвижимости и арендованной земельной собственности, зачастую параллельно с выполнением функций аукциониста. Агент получает комиссионное вознаграждение пропорционально стоимости. По роду своей деятельности относится к категории генеральных агентов. Законодательство зарубежных стран обычно не требует, чтобы агент по продаже недвижимости обязательно

принадлежал какой-либо организации или имел документ о специальном образовании.

**Адато** - «со дня составления».

**Аккредитив** – поручение одному или нескольким банкам производить по распоряжению и за счет клиента платежи гражданскому или юридическому лицу в пределах обозначенной суммы на условиях, указанных в поручении.

**Акт о протесте** - документ, составляемый в случае совершения вексельного протеста; совершается, как правило, нотариусом.

**Акт по сделке** — письменный документ, вручаемый получателю, в котором содержится заявление о том, что продавец передает права собственности.

**Акт покупки объекта недвижимости** – юридический документ, удостоверяющий сделку купли-продажи объекта недвижимости. Содержит, как правило, реквизиты продавца и покупателя объекта недвижимости, обозначение объекта недвижимости, принятое в документах регистрационной системы, реквизиты свидетелей сделки.

**Акт покупки объекта недвижимости** — юридический документ, удостоверяющий сделку купли-продажи объекта недвижимости. Акт покупки объекта недвижимости содержит, как правило, реквизиты продавца и покупателя объекта недвижимости, обозначение объекта недвижимости, принятое в документах регистрационной системы, реквизиты свидетелей сделки. Во многих странах, ведущих юридический кадастр, регистрация акта купли-продажи объекта недвижимости производится специальной службой при суде низшей инстанции или особым учреждением, имеющим права суда, которые одновременно регистрацией акта оформляют титул (документ о праве собственности) нового владельца объекта недвижимости.

**Акт приема-передачи** – документ, фиксирующий факт передачи квартиры от владельца, обладающего квартирой на момент составления документа, лицу, следующему за владельцем в цепочке строительно-

инвестиционного процесса. С момента подписания акта о передаче квартиры риск случайной гибели переходит к лицу, которому передана квартира.

**Акт приемочной комиссии** – приемка законченного строительством объекта в эксплуатацию – производится путем его предъявления приемочной комиссии.

**Акт приемочной комиссии** — приемка законченного строительством объекта в эксплуатацию производится путем его предъявления приемочной комиссии, которая принимает решения о соответствии объекта требованиям проектной документации, строительных, санитарных и экологических норм и правил, составления акта приемки и утверждения его органом, назначившим его. Акт приемки утверждается главами городской администрации. Продолжительность приемочной комиссии — до 1 месяца и срок утверждения главой администрации — до 1 месяца.

**Актив** — нечто, обладающее стоимостью и принадлежащее физическому или юридическому лицу. Включает как недвижимую, так и личную собственность.

**Активы общества** представляют собой денежное и неденежное имущество АО, а пассивы - обязательства общества. Размер чистых активов может не совпадать со стоимостью принадлежащего обществу на праве собственности имущества.

**Акты гражданского состояния** - действия граждан или события, влияющие на возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей, а также характеризующие правовое состояние граждан.

**Акты гражданского состояния** - это юридические факты, которые на основании закона подлежат государственной регистрации в органах записи актов гражданского состояния (ЗАГС).

**Акцепт** - это ответ лица, которому адресована оферта, о ее полном и безоговорочном принятии.

**Акцептант** - лицо, указанное на векселе в качестве плательщика (основной вексельный должник).

**Акцептованный вексель** - вексель, имеющий согласие плательщика (трассата) на его оплату.

**Акционерное общество** - общество, уставный капитал которого разделен на определенное число акций; акционеры не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций.

**Акционерное общество**, участники которого могут отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров, признается открытым акционерным обществом. Такое акционерное общество вправе проводить открытую подписку на выпускаемые им акции и их свободную продажу на условиях, устанавливаемых законом и иными правовыми актами.

**Акция** - ценная бумага, удостоверяющая право акционера на участие в управлении акционерным обществом (за исключением привилегированных акций), на получение части прибыли общества (дивиденда) и соответствующей части имущества, оставшегося после ликвидации общества.

**Аллонж** - дополнительный лист, прикрепляемый к векселю, для выполнения на нем передаточных надписей, надписей авалиста, а также каких-либо иных надписей.

**Амортизация** - восстановление прав по утраченным векселям и иным ценным бумагам на предъявителя посредством признания их уничтоженными.

**Амортизация кредита** — процесс погашения кредита путем внесения регулярных платежей по основной сумме долга и процентам.

**Аналогия права** - под аналогией права понимается применение к соответствующему отношению общих начал и смысла гражданского законодательства с учетом требований добросовестности, разумности и справедливости, которыми должны руководствоваться субъекты данного

отношения. Аналогия права применяется при невозможности использования аналогии закона.

**Аналогия в жилищном праве** – применяется в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений и при отсутствии норм гражданского законодательства или иного законодательства, прямо предусматривающих такие отношения.

**Аналогия закона** - под аналогией закона понимается применение к соответствующему отношению закона, регулирующего сходные отношения. Применяться должен только закон, а не какой-либо иной нормативный акт, в том числе указ Президента РФ и постановление Правительства РФ. К числу сходных относятся, например, отношения, возникающие из регулируемого законом одностороннего договора (договора подрядного типа, договора, связанного с пользованием имуществом, и т.п.).

**Андеррайтинг** – анализ кредитного и процентного рисков по ипотечному кредиту; подготовка заключения о ставке процента и условиях кредитования, соответствующих уровню риска.

**Аннуитет** – серия равных платежей, вносимых и получаемых через равные промежутки времени в течение определенного периода. Примером являются серии платежей в погашение ипотечного долга, предусматривающего равновеликие выплаты.

**Аренда** - по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Плоды, продукция и доходы, полученные

арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

**Аренда жилого помещения** — собственники жилищного фонда имеют право предоставлять гражданам, юридическим лицам квартиры или дома любой площади по договору аренды. Порядок, сроки и условия аренды определяются договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом). Не подлежат передаче в аренду иным лицам заселенные дома государственного муниципального либо общественного жилищных фондов без согласия всех проживающих в них совершеннолетних граждан, а также специализированные дома и жилые помещения в них. Оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды устанавливается договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом). Если оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды не производится в течение шести месяцев, то договор расторгается в судебном порядке, и арендатор подлежит выселению. Арендатор жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде подлежит выселению при предоставлении жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям по нормам общежития.

**Арендная плата** — плата, уплачиваемая арендатором арендодателю за пользование арендным объектом недвижимости. Она включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного объекта, а также часть прибыли (дохода), которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду объекта недвижимости (арендный процент).

**Арендодатель** — юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах.

**Аукцион публичный** — способ продажи, при котором объект движимости предварительно выставляются для осмотра возможными покупателями. Общие условия продажи определяются продавцом, а покупателем считается лицо, предложившее в ходе проведения аукциона наивысшую цену за выставляемый объект недвижимости.

## **Б**

**Банковская гарантия** - способ, обеспечения обязательства, при котором банк, иное кредитное или страховое учреждение (*гарант*) дает по просьбе другого лица (*принципала*) письменное обязательство уплатить кредиторы принципала (*бенефициару*) в соответствии с условиями даваемого гарантом обязательства денежную сумму по представлении бенефициаром письменного требования о ее уплате.

**База оценки объекта недвижимости** — вид стоимости объекта недвижимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

**Балансовая стоимость** — стоимость основных средств хозяйствующего субъекта (предприятия), то есть долгосрочных активов, находящихся на ее балансе. Исчисляется как первоначальная стоимость приобретения или создания объекта недвижимости, по которой он был занесен в балансовую ведомость, за вычетом накопленного износа.

**Баланс основных средств** — составляемый хозяйствующим субъектом баланс, характеризует поступление, расходование и выбытие основных средств (зданий, сооружений, оборудования) за определенный период времени.

**Без отделки** — обычно подразумевается без отделки по максимуму есть в доме выполнены строительные-монтажные работы (СМР), завершена отделка подъездов, разведены коммуникации до точек подключения, установлены окна и входная дверь. В квартире не установлены сантехнические приборы, за исключением радиаторов отопления, кухонная плита, внутренняя столярка.

**«Без издержек»** - указание на векселе, сделанное векселедателем либо индоссантом, освобождающее векселедержателя от совершения протеста векселя.

**«Без оборота на меня»** - надпись на векселе, сделанная кем-либо из индоссантов, исключая его из должников по векселю.

**Бенефициар (бенефициарий)** - векселедержатель простого векселя.

**Безвестное отсутствие** – установленный судом факт длительного отсутствия гражданина в месте его постоянного проживания.

**Бесхозяйная вещь** – по гражданскому законодательству РФ вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался.

**Бланковый индоссамент** - передаточная надпись на предъявителя, которая может состоять из одной только подписи индоссанта. Лицо, владеющее векселем по бланковому индоссаменту, вправе заполнить бланк от своего имени или имени другого лица, а также передать вексель другому держателю простым поручением.

**Благоустройство** — это совокупность работ по:

- инженерной подготовке территории, устройству дорог, развитию коммуникационных сетей и сооружению водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.;
- улучшению микроклимата, охране от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарной очистке, снижению шума и др.

Благоустройство осуществляется в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального использования по назначению, созданию здоровых, удобных культурных условий жизни населения.

**Брачный договор или брачный контракт** - это вид соглашения лиц, вступающих в брак, или соглашение лиц находящихся в браке - супругов,

которое определяет имущественные права и обязанности супругов во время брака и в случае расторжения брака. Помимо правового режима семейного имущества, брачный договор может определять права и обязанности по взаимному содержанию супругов, способы участия в доходах семьи и порядок несения семейных расходов.

**Бюро технической инвентаризации (БТИ)** — муниципальная служба, выдающая по требованию граждан или юридических лиц справки о площадях жилых и нежилых помещений, экспликации и другие документы, связанные с определением площади помещений.

## **В**

**Валюта векселя** -

1) основание выдачи либо передачи векселя (получение денег, оказание услуг, получение товара), указание о наличии и содержании которого в векселе не помещаются;

2) наименование денежной единицы, в которой выражена сумма векселя.

**Валюта платежа** - денежная единица, в которой выражена сумма векселя.

**Вина** – психическое отношение лица к своему противоправному поведению (действию или бездействию) и его последствиям, субъективная сторона состава правонарушения.

**Виза вексельная** - датированная отметка о первом предъявлении векселя сроком платежа «во столько-то времени от предъявления».

**Визирование векселя** - простановка вексельной визы.

**Виндикационный иск** - иск невладеющего собственника к незаконно владеющему несобственнику об истребовании в натуре индивидуально-определенной вещи.

**Виндикация** – способ защиты права собственности, с помощью которого собственник может истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

**Вещные правоотношения** опосредуют статику имущественных отношений и осуществляются действиями самого управомоченного лица (например, владение, пользование и распоряжение вещью, принадлежащей лицу на праве собственности).

**Вексель** - ценная бумага, удостоверяющая ничем не обусловленное обязательство векселедателя (простой вексель) либо иного указанного в векселе плательщика (переводной вексель) выплатить по наступлении предусмотренного векселем срока полученные займы денежные суммы.

**Вещное право** – субъективное гражданское право, объектом которого является вещь.

**Вещь** – объективно существующий предмет материального мира, находящийся в естественном состоянии в природе или созданный трудом человека, являющийся основным объектом в имущественном правоотношении.

**Векселедатель** - лицо, выдавшее (составившее и подписавшее) простой или переводной вексель, а также вручившее его первому приобретателю.

**Векселедержатель** - лицо, являющееся обладателем векселя и имеющее право на получение указанной в нем денежной суммы.

**Вексель** - письменное долговое обязательство строго установленной формы, дающее его владельцу (векселедержателю) беспорное право по истечении срока требовать с должника уплаты указанной денежной суммы.

**Вексель** - это ценная бумага. Он является средством расчетов и передается одним лицом другому вместо денежного платежа.

**Вексель-авизо** - вексель (простой или переводной) со сроком платежа «во столько-то времени от предъявления».

**Вексель-адато** - вексель (простой или переводной) со сроком платежа «во столько-то времени от составления».

**Вексель бронзовый** - вексель, выданный на вымышленное лицо и не имеющий в связи с этим реального обеспечения.

**Вексель-дато** - вексель (простой или переводный) со сроком платежа «на определенный день».

**Вексель депозитный** - вексель (простой или переводный), принятый на хранение.

**Вексель депонированный** - вексель (простой или переводный), выданный в обеспечение обязательства по возврату кредита либо переданный в залог.

**Вексель домицилированный** - вексель (простой или переводный), содержащий оговорку о том, что он подлежит оплате третьим лицом (домицилиантом) в месте жительства плательщика или в другом месте. Данная оговорка проставляется на векселе векселедателем. Домицилированный вексель предъявляется к оплате домицилианту, который не является ответственным по векселю лицом, но своевременно оплачивает его за счет плательщика, предоставившего в его распоряжение необходимые для оплаты векселя денежные средства.

**Вексель золотой** - вексель (простой или переводный), обеспеченный залогом золота или иных драгоценных металлов, принадлежащих его основному должнику.

**Вексель именной (ректа)** - вексель (простой или переводный), содержащий оговорку, запрещающую его индоссирование.

**Вексель казначейский** - вексель, содержащий облигационное обязательство государства.

**Вексель коммандитный** - вексель, выданный филиалом юридического лица, с указанием в качестве плательщика другого филиала того же юридического лица, находящегося в другом месте.

**Вексель коммерческий (товарный)** - вексель, выданный в обеспечение уплаты денежных средств за поставленные или приобретенные товары.

**Вексель на предъявителя** - вексель со сроком платежа «по предъявлении».

**Вексель «на себя»** - переводный вексель, в котором векселедатель является плательщиком.

**Вексель «на себя своему приказу» («на себя собственному приказу»)** - переводный вексель, в котором векселедатель является плательщиком и одновременно первым приобретателем векселя.

Вексельная метка (лемма) - один из реквизитов векселя, включенный в текст наименования «вексель», написанного на том языке, на котором составлен документ.

**Вексель переводный (тратта, драфт)** - выписывается и подписывается кредитором (трассантом) и представляет собой приказ кредитора третьему лицу (трассату) произвести уплату в обусловленный срок указанной суммы векселедержателю (ремитенту).

**Вексель простой (соло-вексель, мертвый вексель, одинокий вексель, русский вексель)** - выписывается и подписывается должником и представляет собой его обязательство уплатить в обусловленный срок указанную сумму определенному лицу либо по его приказу другому лицу.

**Вексель финансовый** - вексель, выданный в обеспечение уплаты денег по договору займа или иного договора, носящего денежный характер.

**Вред** - это какое-либо умаление личного или имущественного блага лица.

**Вещно-правовые** способы применяются для защиты права собственности от посягательства со стороны любого третьего лица (абсолютная защита).

**Владение** – фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на нее, господства лица над вещью.

**Возмещение вреда** – компенсация имущественного ущерба, а также морального (неимущественного) вреда, возникшего в результате его причинения.

**Временное проживание** — применительно к отдельному лицу, которое проживает в здании в течение не более 90 дней, имея при этом другое постоянное место жительства.

**Вспомогательные помещения квартиры (принадлежности жилых комнат)** — конструктивно обособленные неделимые функциональные части квартиры (принадлежности площади основного назначения), площадь которых в соответствии с правилами государственного учета учитывается в составе общей площади квартиры. Назначение вспомогательных помещений предусматривается проектом и признается в административном порядке. Вспомогательные помещения, назначение которых не указано в проекте и/или не признано в административном порядке, объектами оценки не являются.

**Встречная покупка** — продавцы ставят условие, чтобы одновременно с продажей квартиры было куплено альтернативное жилье. Так приходится делать, если у продавцов нет другой квартиры, куда они могут выехать и выписаться, если права на квартиру имеют несовершеннолетние или продавцы боятся оставлять деньги на хранение. После кризиса на рынке появилось огромное количество квартир в прямой продаже. Найти покупателя, который бы ждал, пока продавцы согласятся на встречный вариант, очень сложно.

**Вторичный рынок жилья** — рынок квартир, которые уже имели зарегистрированных в ГУЮ «Регистрационная палата» прав на недвижимость владельцев. Возможна целая цепочка смены предыдущих владельцев, и чем она длиннее, тем выше риск возникновения судебных споров по обстоятельствам, которые зачастую невозможно проверить. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный, и крайне разнообразен по типам квартир, районам и ценам. Основные преимущества — возможность выбора именно той квартиры, которая вам подходит, и в нужном вам месте.

**Вторичный ипотечный рынок** — рынок, где осуществляется купля-продажа первых заложных, предоставляющий возможность кредитору продавать кредит до наступления срока его полного погашения.

**Выборка** — часть совокупности экономических объектов или показателей отобранных для изучения, чтобы сделать заключение обо всей совокупности. Выборка должна быть составлена таким образом, в таком количестве, чтобы быть статистически представительной (репрезентативной), то есть отображать исследуемую совокупность. Например, чтобы изучить спрос, предложение цены на рынке, достаточно обследовать только отдельные сегменты рынка.

**Выбытие основных средств** — ликвидация, реализация, передача другому хозяйствующим субъектам, гибель от стихийных бедствий объектов, числящихся в составе основных фондов.

**Высота потолка** — существует, как минимум, три размера, называемые в таких ситуациях «высотой потолка».

Расстояние между отметками высот от «нулевой отметки». В этом случае высота потолка (иногда говорят «высота потолка в свету»), то есть расстояние между полом, по которому вы будете ходить, и оштукатуренным и покрашенным потолком, будет меньше на толщину плиты перекрытия (около 15 см), цементной стяжки в полностью кирпичных домах (5—10 см), покрытия пола (например, паркет 10 см), штукатурки потолка.

Расстояние между плитами перекрытий — высота потолка меньше толщину цементной стяжки в полностью кирпичных домах (5—10 см), покрытия пола (например, паркет 10 см), штукатурки потолка.

Расстояние между полом, по которому вы будете ходить, и оштукатуренным покрашенным потолком.

Поэтому перед принятием решения о приобретении квартиры лучше уточнить, какую именно величину понимают в данном конкретном случае под «высотой потолка».

**Выморочное имущество** — имущество, оставшееся после смерти собственника, на которое никто не заявляет притязаний в силу права наследования по закону или по завещанию.

**Выделение** - выделение из юридического лица нового юридического лица без прекращения старого.

**Высшим органом** общества является собрание его участников, а текущее управление осуществляется выборным исполнительным органом.

## Г

**Гарантия — это:**

- поручительство, обеспечение выполнения обязательств. Продавец обычно представляет гарантию качества, покупатель - оплаты договорной стоимости; по согласию сторон гарантом исполнения договорных обязательств может быть третье лицо, чаще известная фирма, банк;
- установленное законом обязательство продавца отвечать за материальные недостатки объекта и за то, что объект недвижимости свободен от долговых обязательств и не находится в собственности третьих лиц.

**Гарантийный срок** - это период времени, в течение которого изготовитель или продавец товара ручается за его безотказную службу и обязуется безвозмездно устранить обнаруженные в течение этого срока недостатки товара.

**Гарантийный срок** – предусмотренный договором или законом период времени, в течении которого изготовитель (исполнитель, продавец) гарантирует соответствие товара требованиям качества по договору купли-продажи и сохранение потребительских свойств выполненной работы или оказанной услуги.

**Государственная собственность** - это имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации или субъектам Российской Федерации.

**Гражданское право как отрасль права** - это система правовых норм, регулирующих имущественные, а также связанные и не связанные с ними личные неимущественные от

ношения, основанные на независимости, имущественной самостоятельности и юридическом равенстве сторон.

**Гражданское правоотношение** - это урегулированное нормами гражданского права фактическое общественное отношение, участники которого являются юридически равными носителями гражданских прав и обязанностей.

**Гражданская правоспособность** - это признаваемая правом возможность граждан иметь гражданские права и нести гражданские обязанности.

**Гражданская дееспособность** - это способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их.

**Гражданско-правовая ответственность** - одна из форм государственного принуждения, связанная с применением санкций имущественного характера, направленных на восстановление нарушенных прав и стимулирование нормальных экономически отношений юридически равных участников гражданского оборота.

**Гражданские права и обязанности** – совокупность правомочий, образующих статус субъектов гражданского права.

**Генеральный инвестор** — любая организация (за исключением застройщика, заказчика, генерального подрядчика), имеющая право требования на самое большее количество квартир в доме (тот, у кого больше всего квартир, кроме заказчика, застройщика, генподрядчика).

**Генеральный менеджер проекта** — инвестиционно-строительная компания, которая утверждается в качестве ответственного исполнителя реализуемой программы ипотечного кредитования и наделяется для этого соответствующими правами по организации и осуществлению инвестиционной деятельности с участием банков, страховых компаний и

третьих лиц. В качестве генерального менеджера проекта может выступать — фонд.

**Генеральный план** — часть проекта, содержащая комплексное решение вопросов планировки и благоустройства объекта строительства размещения зданий, сооружений, транспортных коммуникаций, инженерных сетей, организации систем хозяйственного и бытового обслуживания.

**Генеральный подрядчик** — подрядчик превращается в генерального подрядчика, если он привлек к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). При этом генеральный подрядчик не несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиками.

**Городской заказ** — правовое задание на формирование товарищества из числа очередников на муниципальное жилье, с целью создания кондоминиума.

**Городской застройщик** — департамент муниципального жилья (в том числе управление муниципального жилья) в пределах компетенции в сфере строительства муниципального жилья и формирования товариществ собственников жилья из очередников с целью создания кондоминиума.

**Государственная пошлина** — денежные сборы, взимаемые в установленном государством порядке и размерах специально уполномоченными учреждениями (судами, государственным арбитражем, нотариальными конторами и т.д.) за совершение действий в интересах юридических и физических лиц и выдачу документов, имеющих юридическое значение и связанных с объектами недвижимости.

**Государственная приемочная комиссия** — принимает в эксплуатацию законченные строительством (реконструкцией, расширением) в соответствии с утвержденным проектом и подготовленные к эксплуатации объекты. Состав и уровень государственных приемочных комиссий определяется в зависимости от сметной стоимости строительства и назначения объекта. Назначение

государственных приемочных комиссий производится заблаговременно в зависимости от характера и сложности объекта, но не позднее 30 дней при приемке в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения до уста новленног орока ввода объектов в эксплуатацию.

**Государственная регистрация недвижимости** — в соответствии с гражданским законодательством право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение и переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат следующие права на землю и права на другие недвижимые вещи:

- право собственности,
- право хозяйственного ведения,
- право оперативного управления,
- право пожизненного наследуемого владения,
- право постоянного пользования, право аренды, ипотека, сервитута.

В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией, может осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.

Сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации с соблюдением правил ГК РФ. Орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделки либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации. Государственная регистрация недвижимости и сделок с ней является публичной. Орган, осуществляющий регистрацию, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.

**Государственная регистрация сделок** — сделки с землей и другим недвижимым имуществом (напр., отчуждение, ипотека, долгосрочная аренда,

принятие наследства и др.) подлежат государственной регистрации учреждениями юстиции.

**Государственный жилищный сертификат** — именное свидетельство, удостоверяющее право гражданина на получение безвозмездной субсидии на приобретение жилья. Сертификат не является ценной бумагой.

**Дарение** — по договору дарения одна сторона безвозмездно передает другой стороне вещь в собственность, либо имущественное право (например, можно подарить право на получение зарплаты), либо освобождает от имущественной обязанности перед кем-либо (к примеру переводит долг на себя).

## Д

**Дата составления векселя** - один из обязательных реквизитов векселя, отсутствие которого влечет недействительность векселя.

**Дата оценки объекта недвижимости** — дата, по состоянию на которую произведена его оценка.

**Движимое имущество** – вещи, не относящиеся к недвижимости. Любое имущество, которое, в противоположность недвижимости не связано с землей, не прикреплено к ней.

**Девелопер** — предприниматель, получающий свою прибыль от создания объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве:

- автора идеи проекта, что создавать и где;
- приобретателя земельного участка под застройку;
- организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика (с лицензией), генподрядчика (с лицензией на выполнение функций генподрядчика), брокера для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью (при необходимости);
- финансирует сам либо привлекает в случае необходимости инвестиции.

**Декувер** — разница между оценкой объекта недвижимости и страховой суммой, оставляемая на рынке страхования.

**Дееспособность** – способность юридического лица или гражданина своими действиями приобретать права и создавать для себя юридические обязанности, исполнять их, а также нести ответственность за совершенные правонарушения.

**Деликт** – противоречащие нормам гражданского законодательства деяние, за которое предусмотрено наказание в форме материальной ответственности, являющееся основанием возмещения причиненного деликтом ущерба.

**Депозитарий** - лицо, являющееся хранителем подлинника векселя либо акцептованного экземпляра переводного векселя.

**Делькредере** – одно из условий договора комиссии, по которому комиссионер ручается за исполнение третьим лицом сделки, совершенной комиссионером для комитента.

**Депозит** – правовой режим возмездного или безвозмездного хранения материальных ценностей, внесенных в кредитные, таможенные, административные органы и организации, в суд, нотариусу, которые по наступлению определенных условий подлежат возврату внесшему их лицу или передаче указанному им другому лицу.

**Дисконтирование** — широко применяемый метод при оценке объектов недвижимости и отборе инвестиционных программ, суть которого заключается в приведении разновременных инвестиций и денежных поступлений к определенному периоду времени и определению коэффициента окупаемости капиталовложения; преобразование в текущую стоимость будущего потока капиталовложений.

**Дисконт векселей** - учетный процент, взимаемый банками при учете векселей, представляющий собой выраженную в процентах разницу между

суммой векселя и суммой, уплачиваемой банком при покупке векселя до наступления срока платежа.

**Диспаша** – документ, устанавливающий наличие общей аварии и содержащий расчет по ее распределению.

**Диспозитивная норма права** – норма права, содержащая относительно определенные диспозиции, т.е. правила поведения, которые подлежат конкретизации и уточнению по соглашению сторон регулируемых этими нормами отношений или по выбору субъекта права.

**Диспозитивность**, то есть самостоятельного осуществления лицом принадлежащего ему права, вплоть до отказа от осуществления права (п. 1 ст. 9 ГК).

**Доверенность** — документ, выдаваемый юридическому или физическому лицу в котором определяются его полномочия совершать сделки или другие правомерные акты от имени другого лица (доверителя). Доверенность носит срочный характер, срок действия указывается в самом документе. Действие доверенности прекращается также вследствие отмены ее доверителем, ликвидации юридического лица и других случаев, предусмотренных законодательством. По объему полномочий различают три вида доверенностей:

- разовая — на совершение одного конкретного действия;
- специальная — на совершение каких-либо однородных действий;
- общая или генеральная — на общее управление имуществом доверителя, заключение договоров и т.д.

**Добросовестный владелец** — тот, кто не знал и по обстоятельствам не мог знать о неправомерности своего законного владения.

**Доверенность** – письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом (представляемым, доверителем) другому (представителю) для представительства перед третьими лицами, в котором установлены

полномочия представителя для совершения сделок и иных правомерных действий от имени представляемого.

**Договор** — соглашение сторон, по которому передается имущество, производится работа или оказывается услуга. Договор включает в себя три обязательные, последовательно развивающиеся стадии: заключение, исполнение и прекращение (ответственность), то есть установление, изменение и прекращение определенных имущественных связанных с ними неимущественных прав и обязанностей. К договору применяются правила о двух- и многосторонних сделках, а к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах, если иное не предусмотрено правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в ГК РФ. Стороны могут заключать, так называемый смешанный договор, в котором сочетаются элементы других договоров. Договор считается состоявшимся, если между сторонами достигнуты соглашения по всем его существенным условиям. Граждане и юридические лица свободны в заключении договоров и принуждение при этом не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством. Договорное отношение состоит не только из существенных условий договора, но и всех соответствующих обстоятельств, включая предшествующие договоры, переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимоотношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон. Перед заключением основного договора может заключаться предварительный договор, позволяющий установить предмет договора и содержащий все предварительные условия по данному соглашению.

**Договор аренды** — соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в жилищной сфере, включая жилые помещения без ограничения размеров, за договорную плату во временное владение и пользование, либо только пользование, а

арендатор обязуется использовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги.

**Договор доверительного управления имуществом** — одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.». При отсутствии указания о действии доверительного управляющего в этом качестве доверительный управляющий обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ему имуществом.

**Договор долевого участия в строительстве** — договор, по которому одна из сторон (дольщик) обязуется участвовать в строительстве жилого дома путем финансирования вышеуказанного строительства в объеме, установленном в договоре и дающем право по окончании строительства на приобретение в собственность определенной в договоре квартиры, а другая сторона обязуется передать контрагенту определенную в договоре квартиру.

**Договор займа** — договор, по которому одна сторона (заимодаватель) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или объекты недвижимости, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

**Договор кредитный** — договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размерах и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее.

**Договор купли-продажи** — двусторонний возмездный договор, согласно которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму.

**Договор найма жилого помещения** — по договору найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

**Договор продажи недвижимости** — это особый вид договора купли-продажи, предусмотренный статьями 549 — 558 ГК РФ. По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или др. недвижимое имущество. Договор заключается письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Переход права собственности на недвижимость по этому договору к покупателю

подлежит государственной регистрации. Исполнение договора сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. По договору продажи здания, сооружения или др. недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право аренды, или предусмотренное договором иное право на соответствующую часть земельного участка.

**Договор ренты** — одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена в условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

**Документы о правах на земельные участки** — права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**Долевая ипотека (ипотека с участием)** — соглашение между ипотечным кредитором и заемщиком, обеспечивающее кредитору определенную долю участия в собственности на объект и/или в доходе.

**Должник** — сторона в обязательстве, от которой другая сторона-кредитор вправе потребовать совершения определенного действия (передачи объекта недвижимости, выполнения работ или услуг, уплаты долга) или воздержания от определенного действия.

**Долевая собственность** — часть доходов, имущество, другие ценности, на которые вправе претендовать один из участников общего дела, коллективных собственников, наследников. Мера, в которой участник общего дела вносит в него собственные ресурсы, денежные средства, именуемые долевым участием.

**Дольщик** — физическое или юридическое лицо, являющееся одной из сторон договора долевого участия в строительстве, которое обязуется участвовать в строительстве жилого дома путем финансирования вышеуказанного строительства в объеме, установленном в договоре и дающем право по окончании строительства на приобретение в собственность определенной в договоре квартиры.

**Дом сдан** — формальное наличие у застройщика акта государственной комиссии, что само по себе не всегда гарантирует, что в дом можно въезжать.

**Домицилиант** - лицо, назначенное плательщиком по домицилированному векселю.

**«До сего момента копия»** - отметка на копии векселя, которая позволяет определить окончание текста копии векселя и начало подлинных надписей на ней.

**Договорное представительство**, осуществляемое на основании договора, Оно отличается тем, что всегда требует специального оформления.

**ДСК** — домостроительный комбинат, предприятие, производящее строительные конструкции для строительства домов (газобетонные блоки, железобетонные панели) и осуществляющее строительство.

**Деловая репутация** юридического лица - это сложившееся в обществе и предпринимательских кругах представление о юридическом лице, производимых им товарах или оказываемых услугах.

**Действия** - это явления окружающего мира, возникающие и протекающие по воле людей.

**Действительность сделки** означает ее соответствие правовым требованиям и, как следствие, - возможность породить именно те правовые последствия, к которым стремились стороны при ее совершении.

## Е

**Евроремонт (евростандарт)** — ремонт, проведенный с использованием импортных материалов и технологий, может быть полным либо частичным. На самом деле качество и степень ремонта, выдаваемого евроремонт, может быть самым разным.

**Емкость рынка** — возможный годовой объем продаж определенного вида объектов недвижимости при сложившемся уровне цен, зависящий от степени освоения данного рынка конкурентами, эластичности спроса, от изменения экономической конъюнктуры, уровня цен, качества объектов и затрат на рекламу.

## Ж

**Жилое помещение** - это помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом либо часть квартиры, жилого дома).

**Жилая площадь квартиры** — сумма площадей жилых комнат без учета площади встроенных шкафов.

**Жилищная сфера** — область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружения из элементов

инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

**Жилищное право** — подотрасль гражданского права, регулирующая порядок предоставления жилых помещений, условия пользования и распоряжения, а также изменений и прекращения пользования ими.

**Жилищное товарищество** — товарищество собственников жилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования, зарегистрированное в качестве юридического лица.

**Жилищно-строительный кооператив** — добровольная, общественная организация. В ЖСК могут объединяться граждане не только для строительства нового дома, но и для приобретения у предприятий, объединений, организаций новых или капитально отремонтированных домов либо подлежащих капитальному ремонту и реконструкции для осуществления ремонта с последующей эксплуатацией на собственные средства. В ЖСК принимаются граждане, достигшие 18 лет, постоянно проживающие в данной местности, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

**Жилищные сертификаты** — любые ценные бумаги или обязательства, номинированные в единицах общей площади жилья и имеющие также индексированную номинальную стоимость в денежном выражении, размещаемые среди граждан и юридических лиц, дающие право их владельцам при соблюдении определяемых в проспекте эмиссии условий требовать от эмитента их погашения путем предоставления им собственности помещений, строительство (реконструкция) которых финансировалось за счет средств, полученных от размещения указанных ценных бумаг или обязательств.

Жилищный сертификат является именной ценной бумагой и может выпускаться в документарной или бездокументарной форме. Схема индексации номинальной стоимости жилищного сертификата устанавливается в проспекте эмиссии и остается неизменной в течение срока действия жилищного сертификата. Она представляет собой однозначно определяемый порядок изменения цены выкупа жилищного сертификата эмитентом, включающий формулы индексации, основанные на объективных показателях, и процедуру расчета. Индексация должна производиться не реже одного раза в 3 месяца.

**Жилищные споры** — конфликтные ситуации, возникающие в процессе эксплуатации жилищного фонда при несоблюдении установленных нормативов собственниками, владельцами (управляющими) нанимателями и арендаторами жилых или нежилых помещений в жилых домах, обслуживаемыми организациями, предприятиями-поставщиками водо-, энергоресурсов и иных жилищно-коммунальных услуг.

**Жилищный фонд** — это совокупность всех жилых помещений, независимо от форм собственности, включая жилые дома и специальные дома (общежития, приюты, детские дома, дома-интернаты и т.д.), а также квартиры, служебные жилые помещения и иные жилые помещения в других строениях, пригодных для проживания. В его составе не учитываются дачи, летние садовые домики, спортивные и туристические базы, санатории, дома отдыха, пансионаты, гостиницы, казармы и т.п.

**Жилое здание** — существующий или вновь построенный жилой дом, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудования и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью дома.

**Жилое строение** — отдельная постройка (здание, дом) постоянного типа, рассчитанная на длительный срок службы, вся или не менее половины площади которой предназначена и используется для проживания. По

внутренней конструкции Ж.с. бывают квартирного типа или коридорного типа.

**Жилой дом** — один из объектов права собственности физическими юридическими лиц, собственности субъектов РФ, федеральной или муниципальной собственности.

### 3

**Заблуждение** – неправильное представление лица о совершенной им сделке.

**Завещательный отказ** – возложение на наследника по завещанию исполнения каких-либо обязательств в пользу одного или нескольких лиц – отказополучателей, которые приобретают право требовать его исполнения.

**Завещание** — распоряжение гражданина относительно принадлежащего ему объекта недвижимости на случай смерти, сделанное в установленной законом форме (нотариальной или приравненной к ней).

**Задаток** - способ обеспечения исполнения обязательства, при котором денежная сумма, признаваемая задатком, выдается одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Соглашение о задатке заключается в письменной форме, в противном случае эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное.

**Заказчик** — юридическое или физическое лицо, для которого строится объект недвижимости. Заказчик обязан представить подрядчику стройплощадку, осуществлять своевременное финансирование строительства, осуществлять контроль и технадзор за соответствием объема, стоимости и качества работ.

**Законное владение** — фактическое обладание объектом недвижимости, в основе которого всегда лежит какое-либо правовое основание, возникающее на основании закона, договора, административного акта или решения суда.

**Закладные листы** — разновидность ценных бумаг, выпускаемых ипотечными банками; обеспечены всей массой недвижимости, заложённой в банке.

**Законное представительство**, возникающее в силу прямого указания закона вне зависимости от воли представляемого. Законными представителями являются, например, родители, усыновители, опекуны.

**Залог** – один из способов обеспечения исполнения обязательств. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

**Залогодатель** - лицо, предоставившее имущество в залог (это может быть как сам должник, так и третье лицо).

**Залогодержатель** - лицо, получившее имущество в залог (кредитору по основному обязательству).

**Затраты на ликвидацию объекта недвижимости** — расходы, связанные с разборкой, демонтажем и другими операциями по ликвидации объектов недвижимости.

**Защита права собственности** - это применение к лицу, нарушающему право собственности или препятствующему его осуществлению, установленных законом неблагоприятных мер (способов гражданско-правовой защиты).

**Землевладелец** — юридическое или физическое лицо, имеющее право на обладание определенным участком земли. Землевладение и собственность на землю могут не совпадать.

**Земельная парцелла** — часть территории, ограниченная на местности и/или на плане: по поверхности земной коры границами земельного участка,

фиксированной высотой и объемом воздушного пространства и фиксированной глубиной и объемом недр.

## И

**Износ (в оценке)** — уменьшение рыночной стоимости актива, а также прогнозируемое изменение стоимости. В оценке стоимости недвижимости учитывают физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

**Имущественное право** — вещное право: право использования какого-либо имущества определенным образом, право на получение дохода от использования объекта недвижимости.

**Инвестиции** — вложение денежных средств для извлечения дохода или прибыли; собственность, приобретенная для получения доходов или прибыли.

**Инвестор** — это лицо, приобретающее инвестиционную собственность.

**Инвестиционная собственность** — собственность (недвижимость), которая используется для извлечения дохода в виде арендной платы, дохода от перепродажи и т.д.

**Инвестиционная стоимость объекта недвижимости** — совокупность затрат на оплату предпроектных, проектных и строительно-монтажных работ и услуг генерального менеджера проекта.

**Индивидуальная планировка** — квартира в доме, построенном по индивидуальному (не серийному) проекту. Такие дома иногда называют домами с повышенной комфортностью. Принципиальное отличие: крупногабаритное жилье.

**Инфраструктура** — комплекс хозяйств и служб, обслуживающих отрасли народного хозяйства. Например, в инфраструктуру строительной системы входят коммуникации и объекты жизнеобеспечения работников строительных предприятий.

**Индоссамент (жиро)** - передаточная надпись на векселе, удостоверяющая переход прав по нему к другому лицу. Проставляется обычно на оборотной стороне векселя или на дополнительном листе (аллонже).

**Индоссант** - лицо, совершившее индоссамент, т.е. оформившее передаточную надпись на векселе.

**Индоссат** - лицо, в пользу которого совершен индоссамент.

**Индоссация** - передача векселя в порядке индоссамента.

**Имущественные отношения** - отношения между людьми по поводу материальных благ.

**Источники гражданского права** - это формы выражения гражданско-правовых норм. Гражданское законодательство находится в исключительном ведении Российской Федерации.

**Индивидуально-определенная вещь** – конкретная вещь, выделенная из массы вещей того же рода, либо обладающая особыми, только ей присущими (индивидуально-определенными) признаками, хотя она подпадает по назначению под общую категорию вещей, определяемых родовыми признаками, либо уникальная, единственная в своём роде, незаменимая вещь.

**Интеллектуальная собственность** – исключительные права на литературные, художественные и научные произведения, программы для ЭВМ и базы данных; смежные права; на изобретения, промышленные образцы, полезные модели, а также приравненные к результатам интеллектуальной деятельности средства индивидуализации юридического лица и др. результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, охрана которых предусмотрена законом.

**Ипотека** — термин охватывает три понятия:

- залог недвижимого имущества (главным образом, земли и строений на ней) с целью получения ипотечной ссуды. Для ипотеки характерно оставление имущества в руках должника (см. должник по закладной) и возможность получения под залог того же имущества

добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и т.д. закладные. Обязательна регистрация залога в земельных книгах, которые ведутся в государственных или коммунальных учреждениях. В случае неплатежеспособности должника требования кредитора удовлетворяются из выручки от реализованного имущества в порядке очередности регистрации залога или перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя;

- закладная (долговой инструмент, обеспеченный правом на недвижимое имущество, обычно свободно обращается на рынке). Эквивалентом этого понятия является только. См. соответствующую статью, где приводится целый ряд важных производных словосочетаний с термином «закладная»;

- долг по ипотечному кредиту.

**Исполнительная надпись** - это распоряжение нотариуса о взыскании с должника причитающейся взыскателю определенной суммы денег или имущества и učinенное на подлинном долговом документе. Исполнительная надпись нотариуса имеет силу исполнительного документа.

**Иск** – юридическое средство защиты нарушенного или охраняемого законом интереса; представляет собой обращенное к суду требование вынести решение о признании судом субъективного права истца и о присуждении ответчика к совершению определенных действий или воздержанию от неправомерных действий.

**Исковая давность** – установленный законом срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности – 3 года.

**Имущественные правоотношения** всегда возникают по поводу материальных благ (имущества) и связаны либо с нахождением имущества у конкретного лица (право собственности и т. д.).

**Изобретение** – в патентном законодательстве РФ предложение, если оно отвечает установленным условиям патентности: является новым, имеет изобретательский уровень и промышленно применимо.

**Императивная норма** - норма права, диспозиция которой выражена в определенной, категоричной форме. Содержит абсолютно определенное правило, которое не может быть изменено в процессе ее реализации.

**Имущество** – понятие, применяемое для обозначения совокупности вещей, в т.ч. денег и ценных бумаг, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении лица; вещей и имущественных прав на них; обязанностей субъекта.

**Имя** – в гражданском законодательстве РФ фамилия, собственно имя и отчество гражданина

**Исковая давность** - это срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (ст. 195 ГК РФ).

**Исполнение обязательства** - это совершение должником действий, составляющих его обязанность (передача имущества, оказание услуг и др.), либо предусмотренное условиями обязательства воздержание от совершения определенных действий.

## К

**Кадастр земельный** — систематизированный свод сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Включает описание земельных угодий, участков, их площадь и месторасположение, конфигурацию, качество почв, стоимостную оценку земли. В кадастре указывается также, кто является собственником данной земли.

**Кадастровая съемка** — геодезические работы по земельному участку, определяющие описание границ землепользователей и межевых знаков, площадь застроенной и благоустроенной территории, наличие твердых покрытий и газонов, характеристики строений, наличие или отсутствие споров по границам земельного участка.

**Кадастровое землеустроительное дело** — совокупность документально оформленных технических, юридических и экономических характеристик

земельного участка (объекта недвижимости), являющихся основой для оформления правоустанавливающих документов.

**Капитальные вложения** — инвестирование в создание и воспроизводство основных фондов предприятия; затраты, в результате которых происходит увеличение основных средств (строительные работы, монтажные работы, приобретение оборудования, закладка и выращивание многолетних насаждений). Источниками финансирования капиталовложений могут являться: федеральный и местные бюджеты; кредиты банков и других кредитных учреждений; собственные средства юридических и физических лиц; средства иностранных государств также иностранных юридических и физических лиц.

**Капитальный ремонт** — это ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного обеспечения, а также поддержки эксплуатационных показателей.

**Лучший вариант** — капитальный ремонт с полной заменой перекрытий. Во время реконструкции в здании остаются только капитальные стены. Новые межэтажные перекрытия — железобетонные плиты. Обычно после такого ремонта на потолке четко видны стыки. Производился, начиная примерно с 1960 года. В домах с капитальным ремонтом 1960 — 1965 гг. встречаются остатки сталинского декора — лепка.

**Худший вариант** — выборочный капитальный ремонт 50-х годов. В этом случае производилась замена коммуникаций, установка ванн, подключение горячей воды. Перекрытия не заменяются, в лучшем случае укрепляются. Стоимость ремонта квартиры в таком доме значительно дороже. Покупают из-за дешевизны или видовые квартиры в элитных местах, или интересные квартиры большой площади. Во время полного капитального ремонта не оставляли многокомнатных квартир.

**Квартира как объект права собственности** — собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением,

занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

**Коммунальные услуги** — водоснабжение и канализация, подача электрической и тепловой энергии, газа и вывоз бытовых отходов.

**Кондоминиум** — товарищество собственников жилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного владения пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования; правовая форма собственности, по которой объект разделяется на элементы индивидуальной собственности и элементы совместной собственности.

**Консалтинг недвижимости** — это деятельность по консультированию производителей, продавцов и покупателей недвижимости. Включает исследование и прогноз рынка.

**Конъюнктура** — совокупность признаков, характеризующих текущее состояние экономики в определенный период, а также сложившаяся на рынке экономическая ситуация, которую характеризуют соотношение между спросом и предложением, уровень цен, товарные цены, портфель заказов по отрасли и иные экономические показатели.

**Коэффициент займа** — процентное выражение отношения величины ипотечного займа к стоимости недвижимого имущества (стоимость определяется как нижняя граница продажной цены или оценочной стоимости).

**Коэффициент застройки участка** — коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и земли.

**Копия векселя** - выполненное векселедержателем точное воспроизведение содержания векселя со всеми отметками, которые на нем находятся. В копии должно быть указано, до какого места она доведена, а также указано лицо, в руках которого находится подлинный документ.

**Коммерческая или служебная тайна** - это информация, которая имеет действительную или потенциальную экономическую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам.

**Коносамент** - товарораспорядительный документ (ценная бумага), оформляющий договор морской перевозки груза и удостоверяющий право держателя получить у морского перевозчика указанный в коносаменте груз и распоряжаться им.

**Консенсуальный договор** - для заключения договора достаточно соглашения сторон по всем существенным условиям (купля-продажа, подряд, поручение и др.)

**Клад** – зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы, собственник которых не может быть восстановлен либо в силу закона утратил на них право.

**Комиссионер** – сторона договора комиссии, которая обязуется по поручению др. стороны (комитента) за вознаграждение заключить с третьим лицом сделку от своего имени, но в интересах и за счет комитента.

**Комитент** – лицо, поручающее по договору комиссии др. лицу (комиссионеру) заключить определенную сделку или ряд сделок от имени последнего, но за счет комитента.

**Конклюдентные действия** – действия лица, выраженные не в форме устного или письменного волеизъявления, а в конкретных поведенческих актах, однозначно выражающие его волю установить правоотношение (совершить сделку).

**Конфискация** – безвозмездное изъятие имущества у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения в случаях, предусмотренных законом.

**Кредитор** – сторона в обязательстве, имеющая право требования, обращенная к другой стороне (должнику).

## Л

**Ленинградская планировка** — тип квартир, построенных по экспериментальному проекту ленинградских архитекторов в 1970—1980 гг. Принципиальные отличия: кухня — 8 — 9 кв. м, санузел отдельный. В потребительском смысле является переходным качеством от «улучшенных» «новым».

**Лизинг недвижимости** — приобретение арендодателем по договору финансовой аренды в собственность указанного арендатором недвижимости у определенного им продавца и предоставление арендатору этого имущества за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

**Ликвидность** — легкость реализации (превращения объектов недвижимости в наличные деньги); емкость рынка и его способность смягчить внезапные изменения спроса и предложения без соответствующего значительного колебания цен.

**Листинг** — договор между собственником объекта недвижимости и лицензированным брокером по недвижимости, по которому брокер действует как агент по продаже объектов недвижимости, а собственник согласен оплатить брокеру комиссионные услуги.

**Лицензионная карточка** — документ, выдаваемый физическому лицу, состоящему в штате риэлторской фирмы или являющемуся помощником индивидуального предпринимателя, подтверждающий его квалификационное соответствие и дающий право на выполнение определенных операций при работе с недвижимостью.

**Лицензия** — разрешение (право) на осуществление лицензируемого вида деятельности при обязательном соблюдении лицензионных требований и условий, выданное лицензирующим органом юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю.

**Лицо физическое (гражданин)** — участник регулируемых гражданским правом имущественных и личных неимущественных отношений, лицо, обладающее способностью иметь гражданские права и нести обязанности,

своими действиями (самостоятельно) приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их.

**Личные неимущественные отношения** - отношения, возникающие между людьми по поводу нематериальных благ и не имеющие экономического содержания, независимо от степени связанности с имущественными отношениями.

**Ликвидация** - полное прекращение юридического лица без перехода к кому-либо его прав и обязанностей.

**Лицо юридическое** – субъект гражданского права; организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

**Личные неимущественные права** – вид нематериальных благ. К ним относятся субъективные права на блага, не имеющие непосредственного имущественного содержания, например, права на: жизнь и здоровье, достоинства личности, личную неприкосновенность, честь и доброе имя, деловую репутацию, неприкосновенность частной жизни, личную семейную тайну, свободу передвижения, свободный выбор места пребывания и места жительства, имя, право авторства и другие нематериальные блага принадлежат гражданину от рождения или в силу закона, они неотчуждаемы и непередаваемы иным способом.

**Ломбард** - организация, выдающая ссуды под залог движимого имущества.

**Лоджия** — это перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты.

## М

**Монолит** — дом, построенный по технологии монолитного бетонного каркаса. Обычно данная технология сочетается с использованием кирпича в качестве наружной облицовки (возможно, части дома) — кирпично-монолитный дом, либо панелей. Характеризуется быстротой строительства, хотя и меньшей, чем у чисто панельного дома, и низкой себестоимостью.

**Метод правового регулирования** - это совокупность приемов, средств, способов,

посредством которых право воздействует на общественные отношения, упорядочивая, регулируя и защищая их юридическое равенство сторон.

**Место жительства** – место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма, договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

**Местом нахождения юридического лица** признается место его государственной регистрации, если в соответствии с законом в его учредительных документах не установлено иное.

**Меры оперативного воздействия** - юридические средства правоохранительного характера, которые применяются к правонарушителю самим управомоченным лицом как стороной в гражданском правоотношении без обращения за защитой права компетентным государственным органом.

**Муниципальная собственность** - имущество, принадлежащее на праве собственности муниципальным образованиям: городским, сельским поселениям и пр. (понятие муниципального образования дано в ст. 1 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.08.95 № 154-ФЗ (ред. от 08.12.2003), который применяется в части, не противоречащей гл. 12 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. 12.08.2004).

**Муниципальное право** — правовое образование в системе права, совокупность правовых норм, регулирующих отношения, возникающие в процессе организации и деятельности местного самоуправления в городах, сельских поселениях и на других территориях.

**Муниципальный жилищный фонд** — фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном управлении муниципальных учреждений.

**Место платежа** - один из реквизитов векселя. Если в векселе место платежа не указано, местом платежа является место, обозначенное рядом с наименованием плательщика (в переводном векселе) или рядом с наименованием векселедателя (в простом векселе).

**Место составления векселя** - один из реквизитов векселя. Если место составления векселя не указано, им считается место, обозначенное рядом с наименованием векселедателя. Вексель, в котором отсутствует и это указание, является недействительным.

**Множественность экземпляров векселя** - переводный вексель может быть выдан в нескольких тождественных экземплярах, которые должны быть снабжены последовательными номерами в самом тексте документа, в противном случае каждый из них рассматривается как отдельный переводный вексель (прима - первый экземпляр переводного векселя, секунда - второй, терция - третий, кварта - четвертый, квинта - пятый, секста - шестой, септима - седьмой, октава - восьмой и т.д.).

## Н

**Наука гражданского права** - это система научных взглядов, идей, знаний о гражданско-правовых явлениях, их связях и развитии.

**Наследственное право** – институт гражданского права, совокупность правовых норм, устанавливающих порядок перехода прав и обязанностей умершего по праву наследования к его наследникам.

**Находка** – обнаружение потерянной кем либо вещи и сама найденная вещь.

**Найм** — предоставление одной стороной (наймодателем) другой стороне (нанимателю) имущества во временное пользование за определенную плату. В России условия найма определяются ГК РФ, а также отдельными нормативными актами, в том числе правилами найма разных видов имущества. Срок договора имущественного найма не должен превышать 10 лет, если же он заключен без указанного срока, то считается заключенным на неопределенный срок. Для отношений между организациями закон устанавливает менее продолжительные сроки действия договора — 5 лет при найме строения или нежилого помещения, один год — при найме оборудования и иного имущества. Договор, в котором хотя бы одной стороной является организация, должен быть совершен письменно.

**Наследование** — получение на основании родства или по завещанию собственности объектов недвижимости, денежных средств, ценных бумаг, драгоценностей и т.д., оставшихся после смерти владельца. Юридически наследование оформляется свидетельством о праве на наследство, выдаваемым нотариальной конторой по месту жительства наследодателя.

**Нотариат** - система органов, на которые возложено удостоверение сделок, оформление наследственных прав и совершение других действий, направленных на юридическое закрепление гражданских прав и предупреждение их возможного нарушения в дальнейшем.

**Нотис** - извещение о протесте, направляемое лицом, по требованию которого совершается протест векселя, либо индоссантом - своему индоссанту или векселедателю.

**Неимущественные** правоотношения возникают по поводу нематериальных благ, таких как: честь, достоинство, деловая репутация, право авторства на произведение и пр.

**Недвижимая собственность — это:**

- юридическое понятие, которое означает совокупность (пакет) прав собственности на недвижимое имущество, включая право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения, и дохода от распоряжения недвижимым имуществом;
- единство физического тела — недвижимости и права собственности на него.

**Нежилое помещение** — помещение здания, которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц.

**Недвижимость в жилищной сфере** — недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее:

- земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития;
- жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания;
- сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

**Незавершенное строительство** — показатель, используемый для обозначения положения, когда на строительном объекте прекращены строительные и монтажные работы и объект оказывается «замороженным» на некоторый период времени. Незавершенное строительство приводит к серьезным социально-экономическим последствиям — «омертвляются» ресурсы, которые в течение многих лет не дают никакой отдачи, морально и физически стареет техника, устаревают технологии.

Незавершенное строительство определяется объемом капитальных вложений, которые освоены на объектах на определенный момент времени, и учитывается на балансе заказчиков.

**Независимая оценка** — оценка стоимости собственности, производимая квалифицированной незаинтересованной стороной.

**Нематериальные активы** — активы, используемые в течение длительного периода в деятельности хозяйствующего субъекта и приносящие доход. Это — права пользования объектами недвижимости, в том числе земельными участками, природными ресурсами. Патенты, лицензии, ноу-хау, программные продукты, монопольные права и привилегии (включая лицензии на определенные виды деятельности), торговые марки и товарные знаки.

**Незаложенная собственность** — это собственность, свободная от каких-либо обязательств.

**Норма амортизации** — процентное отношение годовой суммы амортизации к первоначальной стоимости основных средств.

**Норма капитализации** — отношение рыночной стоимости объекта недвижимости к чистому доходу от ее функционирования.

**Нотариальная сделка** — сделка, совершенная в нотариальной форме. Обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки, для которых законом установлена нотариальная форма их совершения. К ним, например, относятся:

- договоры купли-продажи, мены, дарения жилого дома;
- договоры о залоге жилого дома;
- завещания;
- договоры дарения на сумму, превышающую установленный законодательством размер, а также дарения легковых автомобилей и мотоциклов с колясками;
- договоры о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство жилого дома;

- некоторые виды доверенностей. Несоблюдение в указанных случаях нотариальной формы сделки влечет за собой ее недействительности обязанность каждой из сторон возратить другой стороне все полученное по сделке.

По желанию сторон нотариальные конторы и частные нотариусы удостоверяют любые, не противоречащие закону сделки, для которых обязательное нотариальное удостоверение не предусмотрено. Нотариальная форма придает сделке достоверность, вносит во взаимоотношения сторон полную ясность относительно факта ее совершения и содержания, в необходимых случаях обеспечивает возможность доказывания соответствующих обстоятельств в суде. Если на основании нотариально заверенной сделки должны быть получены деньги или имущество, защита прав может быть осуществлена и без обращения в суд — путем получения исполнительной надписи у нотариуса. Преимущество нотариально удостоверенных сделок состоит также в том, что один их экземпляр хранится в нотариальной конторе и при утрате выданных экземпляров стороны могут получить дубликаты.

**Неакцепт** - несовершение акцепта векселя.

**Негоциация** - учет векселей.

**Неплатеж** - несовершение акцептантом по переводному векселю или векселедателем простого векселя платежа по нему.

**Недействительная сделка** - это сделка, которая не порождает желаемого сторонами правового результата, а при определенных условиях влечет возникновение неблагоприятных для сторон последствий.

**Неосторожность** (грубая и простая) - лицо предвидит наступление вредных последствий, но самонадеянно рассчитывает их предотвратить, либо не предвидит, хотя должно и могло предвидеть.

**Неопределенные сроки** имеют место тогда, когда, несмотря на предполагаемую срочность обязательства, срок вообще не устанавливается (например, бессрочная аренда имущества).

**Несостоятельность (банкротство)** - признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей (ст. 2 Закона о банкротстве).

**Неустойкой (штрафом, пеней)** признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения.

**Негаторный иск** – вид вещного иска, обращенное к суду требование собственника или иного законного владельца об устранении нарушений, препятствующих осуществлению его прав пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом.

**Недвижимость** – недвижимые вещи.

**Непреодолимая сила** – чрезвычайно и непредотвратимая при данных условиях обстоятельство.

**Новация** - это соглашение сторон о замене первоначального обязательства, существовавшего между ними, другим обязательством между теми же лицами, предусматривающим иной предмет или способ исполнения.

**Нотариальная сделка** – сделка, совершенная в нотариальной форме. Нотариальному удостоверению подлежат сделки, для которых законом или соглашением сторон предусмотрено нотариальная форма их совершения.

**«Ноу-хау»** - не являющийся общедоступным результат технического творчества, обобщающий специальные (технические, технологические) знания, опыт, секреты производства, необходимые для решения задачи по производству или освоению технологии, системы, производственной линии и т.п.

## О

**Объекты гражданского права** – те вещи, действия, информация, нематериальные блага, по поводу которых возникают гражданские права и обязанности.

**Облигации** – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее держателя на получение от эмитента облигации в предусмотренный ею срок ее номинальной стоимости и зафиксированного в ней процента от этой стоимости или иного имущественного эквивалента.

**Общая собственность** – комплекс правоотношений по поводу имущества, находящегося в собственности двух или нескольких лиц, обеспечивающих совместное владение, пользование и распоряжение этим имуществом.

**Объектом права собственности юридического лица** может быть любое, не изъятое из оборота имущество.

**Обязательно-правовые** способы применяются в случаях, когда между сторонами существует договорное или внедоговорное (например, из причинения вреда) обязательство.

**Обязательственное право** - это совокупность гражданско-правовых норм, регулирующих отношения, связанные с передачей имущества в собственность или во временное пользование и выполнением работ, оказанием услуг, причинением вреда или неосновательным обогащением, посредством установления между конкретными лицами правоотношения, в силу которого одно лицо {должник} обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие либо воздержаться от его совершения, а кредитор вправе требовать от должника исполнения указанной обязанности.

**Обязательство** - правоотношение, в силу которого одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие (передать имущество, выполнить работу, уплатить

деньги и т. п.) либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения этой обязанности.

**Обязательственные** отношения регулируют динамику имущественных отношений: отношения по поводу передачи вещи, выполнению работ и оказанию услуг. В этом случае субъективное право лица реализуется через исполнение должником лежащей на нем обязанности.

**Обычай делового оборота** - Обычаем делового оборота признается сложившееся и широко применяемое в какой-либо области предпринимательской деятельности правило поведения, не предусмотренное законодательством, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе.

**Общество с дополнительной ответственностью** – учрежденное одним или несколькими лицами общество, уставный капитал которого поделен на доли определенных учредительными документами размеров.

**Общество с ограниченной ответственностью** - Обществом с ограниченной ответственностью признается учрежденное одним или несколькими лицами общество, уставный капитал которого разделен на доли определенных учредительными документами размеров; участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости внесенных ими вкладов.

**Общественные и религиозные организации (объединения)** - добровольные объединения граждан, в установленном законом порядке объединившихся на основе общности их интересов для удовлетворения духовных или иных, нематериальных потребностей.

**Объединения юридических лиц (ассоциации и союзы)** - некоммерческие организации, создаваемые юридическими лицами для координации их деятельности.

**Объекты гражданских прав** - это то, по поводу чего возникают и на что направлены гражданские права и обязанности.

**Объекты авторского права** - это произведения науки, литературы искусства.

**Облигация жилищного займа** — ценная бумага, выпускаемая местными органами власти и дающая право на владение одной долей квартиры.

**Обоснованная рыночная стоимость** — правовое понятие, определяемое как цена в денежном выражении, на которую соглашаются готовые к совершению сделки продавец и покупатель, которые действуют честно, осознанно и не испытывают никакого давления со стороны.

**Общая площадь квартиры** — суммарная площадь жилых и подсобных помещений квартиры с учетом лоджии, балконов, веранд, террас.

**Общая собственность супругов** — это имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования, является его собственностью. Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т.п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

**Общее имущество собственников в многоквартирном доме** - это общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее

имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

**Обязательство по ипотеке** — это соглашение, по которому кредитор соглашается предоставить определенный ипотечный кредит, а должник принимает на себя обязательства по кредиту.

**Объект городской собственности** — объект, находящийся в государственной (муниципальной) собственности.

**Объект отношений в сфере недвижимости** — права на земельные участки и другие объекты недвижимости, а также обязанности, возникающие в связи с правами на объекты недвижимости.

**Объект права собственности** — предприятия как имущественные комплексы, земельные участки, огородные отводы, здания, сооружения, оборудование, сырье и материалы, деньги, ценные бумаги, другое имущество производственного, потребительского, социально-культурного и иного назначения, а также продукты интеллектуальной творческой деятельности.

**Ограничительные обязательства** — ограничительные положения в договоре купли-продажи недвижимости, то есть обязательства не изменять внешний вид дома, не возводить никаких строений без согласия продавца, не строить сооружений за пределами линии застройки, не осуществлять опасные виды деятельности, не допускать ограничения прав соседей на пользование освещением и коммуникациями т.д.

**Описание недвижимости** — отражение недвижимости в регистрационных документах. Оно требуется для определения материального объекта недвижимости, установления границ участка недвижимости, вычисления его площади, характеристики положения участка по отношению к соседним и при передаче титула от одного собственника другому. Описание недвижимости — основа для выделения объекта оборота на рынке недвижимости и должно точно отражать состав недвижимого имущества с учетом его составляющих.

**Оплата в рассрочку (поэтапная оплата)** — оплата стоимости квартиры по договору о долевом участии в строительстве (инвестировании) несколько этапов. Срок оплаты обычно ограничивается сроком окончания строительства, хотя в 1999 году начали появляться исключения. Рассрочка до-конца строительства, как правило, не рассматривается «продавцом» как кредитование покупателя, поэтому цена квартиры не зависит от времени выплаты ее полной стоимости, но при этом при единовременной оплате цена квартиры обычно меньше. У некоторых продавцов при оплате в рассрочку цена зависит от скорости выплаты (чем быстрее расплатитесь — тем дешевле выйдет), это связано с повышением цены квартир при более высокой готовности дома и стимулированием дольщиков (инвесторов) внести деньги за квартиру как можно раньше.

**Опцион — это:**

право покупки или аренды недвижимости в будущем на оговоренных в настоящее время условиях;

предоставляемое собственником недвижимости другой стороне право выкупить или арендовать собственность в течение определенного периода времени по установленной цене и на установленных условиях;

возможность выбора способа выполнения альтернативного обязательства;

предварительное соглашение о заключении договора в будущем в сроки, обусловленные сторонами.

**Отвод земель** — это предоставление в установленном земельным законодательством порядке и размерах, определяемых нормативными документами, земель (земельных участков).

**Оферта — это:**

• предложение заключить контракт в отношении конкретного предмета торгов на условиях, определяемых в тендерной документации;

- любое предложение заключить договор (в том числе и предварительный) исходящее от одной из сторон.

**Отчуждение** — действие по передаче права собственности другому лицу.

**Опека** – устанавливается над малолетними (детьми, не достигшими 14 лет) и гражданами, признанными судом не дееспособными в следствие психического расстройства.

**Ответственность гражданская** – один из видов юридической ответственности, установленными нормами гражданского права или условиями гражданско-правового договора юридические последствия неисполнение или ненадлежащего исполнение лицом гражданско-правовых обязанностей и нарушения таким образом субъективных гражданских прав другого лица.

**Ответственность солидарная** – возникает, если солидарность обязанности предусмотрена договором или установленная законом, в частности при неделимости предмета обязательства.

**Ответственность субсидиарная** – один из видов гражданской ответственности, дополнительная ответственность лиц, отвечающих перед кредитором наряду с основным кредитором.

**Ограниченное вещное право** - это право не собственника в том или ином ограниченном законом отношении использовать чужое, обычно недвижимое, имущество в собственных интересах без участия собственника имущества (а иногда даже помимо его воли).

**Облиго** -

- 1) задолженность по вексельным обязательствам;
- 2) книги, в которых банки отражают задолженность банку со стороны лиц, обязанных по учтенным векселям.

**Оговорки вексельные** - условия, допускаемые к включению в текст векселя, изменяющие стандартные общепринятые установки вексельного законодательства применительно к конкретному векселю («без протеста», «без издержек», «без оборота на меня» и т.п.).

**Охранительная функция**, направленная на защиту гражданских прав от нарушений. Охранительная функция гражданского права носит преимущественно компенсационный (восстановительный) характер.

**Ордерные ценные бумаги**, право по которым принадлежит на званном лицу. Такое лицо может само осуществить это право или назначить своим распоряжением (приказом) другое.

**Облигация** - ценная бумага, удостоверяющая право ее держателя на получение от лица, выпустившего облигацию, в предусмотренный ею срок номинальной стоимости облигации или иного имущественного эквивалента, а также фиксированного в ней процента от номинальной стоимости, либо иные имущественные права (ст. 816 ГК).

**Общее основание недействительности сделки** - несоответствие сделки требованиям закона или иных правовых актов (ст. 168 ГК).

**Объект негаторного иска** - устранение длящегося правонарушения, продолжающегося к моменту подачи иска (исковая давность на указанные требования не распространяется).

**Осуществление субъективного гражданского права** - это реализация управомоченным лицом возможностей, составляющих содержание этого права.

**Относительно определенные сроки** устанавливаются менее точно (например, указанием на примерный период времени, событие, которое должно, произойти, либо определение срока оценочными понятиями «немедленно», «в разумный срок» и т. п.).

**Отношения собственности в экономическом смысле** - это отношения между людьми по поводу определенных материальных благ, выражающиеся в принадлежности (присвоенности) этих благ одним лицам и в устранении притязаний на них со стороны других лиц.

**Основания прекращения права собственности** - это юридические факты, влекущие прекращение права собственности лица на определенное имущество.

**Отступное** - это прекращение обязательства, когда по соглашению сторон исполнение обязательства заменяется передачей определенного материального эквивалента (передачей вещи, уплатой денежной суммы).

**Оферта** - адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое содержит все существенные условия договора и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.

**Оценщик** — это юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, обладающие лицензией на право осуществления оценки недвижимости, расположенной на территории Москвы, для целей передачи заключений об оценке заказчику или иным потребителям услуг оценщика.

Это лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой или движимой собственности. Потребность в услугах независимого оценщика, специалиста по определению рыночной стоимости, возникла в начале 1990-х годов в период становления рынка недвижимости. До этого в отношении недвижимости пользовались другими понятиями — «балансовая стоимость», «инвентаризационная стоимость», «остаточная стоимость» — совершенно не учитывавших экономических особенностей объекта. То есть, проще говоря, по ним нельзя было понять, сколько за объект можно получить «живых денег». Результат работы оценщика носит вероятностный характер, в пространстве цен нет четкой и единой «точки» для каждого объекта.

**Оценка** — это выражение с помощью каких-либо единиц качеств объекта недвижимости, один из видов измерений. Например, качества (ценность, достоинства) земельных участков могут оцениваться с точки зрения градостроительства: экология, наличие исторической застройки, инженерная геология и т.д. В этом случае качество земельного участка может выражаться в баллах или каких-либо других единицах шкалы качества. Экономическая ценность земельного участка (или стоимость земельного участка) может выражаться в деньгах (рубли, доллары, евро и т.д.). Мнение, анализ или расчет стоимости, подготовленные профессиональным оценщиком, относительно природы, качества, ценности или полезности, специфических преимуществ определенной недвижимости, которые готовятся и оформляются в виде отчета профессионального оценщика.

## II

**Патент** — документ, выдаваемый компетентными органами государства, удостоверяющий признание предложения изобретением, приоритет изобретения, авторство и исключительное право на изобретение.

**Патентное право** — институт гражданского права, совокупность правовых норм, регулирующих имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения, возникающие в связи с созданием, правовой охраной и использованием изобретений и других объектов промышленной собственности.

**Патронат** — в Др. Риме форма покровительства богатых и влиятельных людей (патронов) в отношении неполноправных граждан, осуществлявшегося путем предоставления клиентом земельных участков и др. имущества, защиты их интересов в судах и т.п. В широком смысле слова — покровительство. Разновидность попечительства.

**Пеня вексельная** - пеня в размере 3 процентов за каждый день просрочки платежа по векселю, начисляемая со дня протеста до дня фактического совершения платежа по нему.

**Передаточная надпись** - см. Индоссамент.

**Перевод долга** — это сделка, вследствие которой с согласия кредитора должник в обязательстве заменяется новым лицом, принимающим обязательство первоначального должника.

**Передача прав собственности** — это надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования и зыятия.

**Первая продажа** — когда ранее квартира не продавалась, и у нее нет предыдущих владельцев. Правоустанавливающим документом на квартиру является договор приватизации, справка ЖСК. Это самый спокойный вариант для покупателя.

**Первичный рынок** — это рынок, на котором продаются договора долевого участия в строительстве новых домов и новые квартиры в уже сданных домах, в которых еще никто не жил. Преимущества таких квартир в том, что в них новые коммуникации, цена зачастую бывает ниже, а в ряде случаев можно сделать отделку по своему вкусу; тому же у них не было предыдущего владельца и следовательно снижаются юридические риски возникновения судебных исков. Недостаток новых дома обычно строятся в районах с пока недостаточным развитием транспорта, неблагоустроенной территорией, нехваткой инфраструктуры (школы, детсады, поликлиники, торговля), к тому же не сразу устанавливается телефон.

**Платежное поручение** – расчетный документ установленной формы, содержащий письменное поручение плательщика банку или иной кредитной организации о перечислении с его счета определенной суммы на счет получателя.

**Платеж по векселю** - погашение обязательства по векселю путем передачи денежных средств наличными деньгами или безналичным способом.

**Плательщик по векселю** - лицо, назначаемое векселедателем для производства платежа по переводному векселю; по простому векселю плательщик обычно является векселедателем.

**План земельного участка** — чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка, его площадь и ориентирование относительно меридиана. Бывают контурные, то есть без изображения холмов, оврагов и т.п., и топографические — с изображением рельефа местности.

**План ситуационный** — план, показывающий размещение объекта недвижимости в увязке ближайшими населенными пунктами, источниками и внешними сетями энерго-, тепло- и водоснабжения, сооружениями и сетями канализации, а также основные особенности природных условий территории в районе нахождения объекта недвижимости.

**Планировка** — это экспликация (расположение) помещений в квартире.

Планировочная отметка земли — это уровень земли на границе отмокки.

**Подрядные торги** — форма размещения заказов на строительствo, предусматривающая выбор подрядчика для выполнения работ и оказания услуг на основе конкурса.

**Подрядчики** — это физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда или государственному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с ГК РФ. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом. Подрядчик выступает в роли генерального подрядчика, если исходя из закона или договора подряда он привлек к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков), в этом случае генеральный подрядчик остается ответственным за выполнение работ субподрядчиками.

Права членов семьи собственников жилого помещения — это права пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным

законодательством. Дееспособные члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

**Поручительство вексельное** - см. Аваль.

**Пользование** – одно из основных правомочий собственника, а также субъектов права оперативного управления, право хозяйственного ведения, сервитутов и др. вечных прав. Заключается в праве извлечения и потребления полезных свойств вещи в зависимости от ее назначения.

**Поверенный** – сторона в договоре поручения обязанная совершить от имени и за счет другой стороны определенные сделки или др. юридические сделки.

**Пользование** – одно из основных правомочий собственника, а также субъектов права оперативного управления, право хозяйственного ведения, сервитутов и др. вечных прав. Заключается в праве извлечения и потребления полезных свойств вещи в зависимости от ее назначения.

**Посредник вексельный** - третье лицо (им может быть и плательщик), которое самостоятельно либо по просьбе векселедателя выкупило протестованный вексель.

**Права на развитие** — любые права, оговоренные муниципальными (местными) органами или застройщиком, в части ведения нового строительства.

**Право собственности** — это право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться каким-либо имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обменивать его иными способами, передавать свое имущество в собственность или управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону.

**Право частной собственности** — право каждого иметь объекты недвижимости в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться ими как единолично, так и совместно с другими лицами. Право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен принадлежащего ему объекта недвижимости иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение объекта недвижимости для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

**Правоспособность гражданина** — способность иметь гражданские права, нести ответственность и исполнять обязанности, предусмотренные законом, признаваемая в равной мере за всеми гражданами.

**Правоспособность юридического лица** — способность юридического лица иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительных документах, и не связанные с этой деятельностью обязанности.

**Право хозяйственного ведения и право оперативного управления** это права определенных юридических лиц на имущество создавшего их собственника.

**Право собственности в объективном смысле** - совокупность правовых норм, регулирующих и охраняющих состояние принадлежности материальных благ конкретным лицам (институт права собственности).

**Право собственности в субъективном смысле** - мера возможного поведения собственника.

**Право на защиту** - это одно из правомочий субъективного гражданского права, выраженное в юридически закрепленной возможности управомоченного лица использовать специальные меры правоохранительного характера, соответствующие характеру самого субъективного права.

**Предпринимательская деятельность** — самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от использования объекта недвижимости, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке

**Пролонгация** - продление срока платежа по векселю. Пролонгация может быть нескольких видов: прямая пролонгация - написание в векселе новой даты платежа взамен прежней; косвенная - выставление нового векселя с более поздним сроком платежа; простая - устное соглашение сторон об изменении срока платежа без каких-либо изменений в векселе.

**Протестант (рекверент)** - лицо, по требованию которого совершается протест векселя.

**Протестат** - лицо, действия которого удостоверяются протестом.

**Протест векселя** - действия уполномоченного органа, официально подтверждающие факты, с которыми вексельное законодательство связывает наступление определенных правовых последствий (отказ в платеже, акцепте, недатировании визы и т.д.).

**Процентная оговорка** - условие о начислении процентов на вексельную сумму; применяется к векселям сроком «по предъявлении» и «во столько-то времени от предъявления».

**Проценты вексельные** - сумма процентов, взыскиваемая в качестве законной неустойки за просрочку уплаты по векселю, исчисляемая по ставке 6 процентов годовых.

**Предмет гражданского права** - это те общественные отношения, которые оно регулирует. Эти отношения делятся на имущественные и личные неимущественные.

**Принципы гражданского права** - это закрепленные в правовых актах общеобязательные положения, идеи, начала, которые пронизывают все гражданское право, выражают тенденции развития и потребности общества и характеризуют гражданское право в целом.

- \* юридическое равенство участников;
- \* неприкосновенность собственности, принудительное отчуждение которой допускается только в установленных законом случаях;
- \* недопустимость произвольного вмешательства в частные дела; этот принцип в основном ориентирован на защиту от действий публичной власти;
- \* свобода договора: лицо самостоятельно выбирает партнера по договору, стороны свободны при заключении договора и определении его условий;
- \* принцип диспозитивности (то есть самостоятельности и инициативы) в реализации своих прав и несении риска от участия в гражданском обороте;
- \* принцип беспрепятственного осуществления гражданских прав, их восстановления и защиты;
- \* недопустимость злоупотребления правом, в частности, действий, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу.

**Правоспособность** - это способность иметь права и нести обязанности. Правоспособность юридического лица совпадает с его дееспособностью. Она

возникает с момента регистрации юридического лица и прекращается в момент регистрации его прекращения.

**Принудительная ликвидация** является реакцией государства на нарушение закона, санкцией за нарушение публично-правовой обязанности.

**Приватизация жилья** — бесплатная передача или в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан, забронировавших занимаемые жилые помещения, по месту бронирования жилых помещений.

**Приватизация по конкурсу** — приобретение у государства в частную собственность физическими или юридическими лицами объектов приватизации либо права аренды на объект недвижимости, входящего в объект приватизации, когда от покупателей требуется выполнение определенных условий по отношению к объекту приватизации. Право приобретения приватизируемого объекта передается покупателю предложение которого полностью отвечает условиям конкурса и содержит максимальную цену.

**Приведенная площадь квартиры** — устаревшее понятие, которое сейчас заменено на понятие *«общая площадь квартиры»* и означает суммарную площадь жилых и подсобных помещений квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд, террас. Площадь лоджий, балконов, веранд, террас подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий  $\Pi$  0.5, для балконов и террас  $\Pi$  0.3, для веранд и холодных кладовых  $\Pi$  1.0.

**Приквартирный участок** — земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

**Принадлежности жилых комнат** — вспомогательные помещения квартиры

**Принципы оценки объектов недвижимости** — методические правила, на которых основывается процесс оценки недвижимости и позволяющие

оценщику правильно учесть влияние всего многообразия факторов, присущих рынку недвижимости, на стоимость объекта недвижимости.

**Приобретательская давность** — добросовестное, открытое и непрерывное владение объектом недвижимости как своим собственным в течение пятнадцати лет либо иным имуществом как своим собственным в течение пяти лет, в результате чего гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником этого имущества, приобретает на него право собственности.

**Полезная модель** - это техническое решение, относящееся к устройству (п. 1 ст. 5 Патентного закона РФ).

**Право собственности** – важнейшее из вещных прав. Предполагает наличие у собственника триады необходимых и исключительных правомочий – прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

**Правопреемство** – переход прав и обязанностей от одного лица к другому лицу непосредственно в силу закона или договора.

**Правоспособность** – признаваемая государством принципиальная возможность лица обладать субъективными правами и нести юридические обязанности, т.е. быть субъектом права.

**Присоединение** - вливание одного юридического лица в другое.

**Прощение долга** - это освобождение кредитором должника от лежащих на нем обязанностей. Прекращение обязательства прощением долга допускается, если это не нарушает прав других лиц в отношении имущества кредитора.

**Пролонгация** – продление договора сверх предусмотренного при его заключении срока действия; условие о возможности пролонгировать договор и порядок оформления пролонгации может содержаться в самом тексте договора.

**Просрочка** – нарушение должником или кредитором срока исполнения обязательства.

**Представительство юридического лица** - это находящееся вне места нахождения юридического лица обособленное подразделение, которое представляет интересы юридического лица и осуществляет их защиту.

**Представительство** – правоотношение, в котором одно лицо (представитель) на основании имеющегося у него полномочия выступает от имени другого лица (представляемого), непосредственно создавая (изменяя, прекращая) для него права и обязанности.

**Претензия** – обращенное к должнику требование кредитора об уплате долга по денежному обязательству, о возмещении убытков, уплате штрафа, устранении недостатков поставленной продукции, проданной вещи, выполненной работы.

**Преобразование** - изменение организационно-правовой формы юридического лица.

**Представительство** - сложное гражданско-правовое отношение, в котором одно лицо (представитель) в силу имеющихся у него полномочий совершает от имени и в интересах другого лица (представляемого) сделки и иные юридически значимые действия в отношениях с третьими лицами.

**Представительство юридического лица** - представительством является обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения, которое представляет интересы юридического лица и осуществляет их защиту.

**Противоправность деяния** предполагает нарушение требований закона, иного правового акта либо договора и ущемление субъективного права лица.

**Пресекательные сроки** предоставляют управомоченному лицу строго ограниченное время для реализации своего права под угрозой досрочного его прекращения в случае неосуществления или ненадлежащего осуществления (например, срок хранения находки).

**Претензионные сроки** - это сроки, в которые управомоченное лицо вправе (а иногда и обязано) обратиться непосредственно к обязанному лицу до обращения для защиты своего права в суд.

**Причинная связь между противоправным деянием и причинением вреда** есть связь, при которой деяние предшествует причинению вреда и порождает его.

**Полное товарищество** - товарищество, участники которого (полные товарищи) в соответствии с заключенным между ними договором занимаются предпринимательской деятельностью от имени товарищества и несут ответственность по его обязательствам принадлежащим им имуществом.

**Попечительство** – форма защиты личных и имущественных прав и интересов граждан. Устанавливается над несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет, а также над гражданами, ограниченными судом в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами.

**Поручение** - гражданско-правовой договор, в силу которого одна сторона (поверенный) обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) определенные юридические действия.

**Поручительство** - один из способов обеспечения исполнения обязательств, заключающийся в том, что по договору поручитель обязуется перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части.

**Производственный кооператив (артель)** - добровольное объединение граждан по принципу членства для совместной производственной или иной хозяйственной деятельности, основанной на их личном трудовом и ином участии и объединении его членами имущественных паевых взносов.

**Потребительский кооператив** - добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое

путем объединения его членами имущественных паевых взносов (п. 1 ст. 16 ГК).

**Простые акции** дают право на участие в управлении обществом. **Привилегированные акции** не дают права на участие в управлении обществом, но предоставляют право на преимущественное получение дивидендов в твердо установленном размере, а также преимущественное получение части имущества АО, оставшегося после ликвидации общества.

**Простой вексель**, удостоверяющий обязательства самого векселедателя.

**Промышленный образец** - художественно-конструкторское решение изделия промышленного или кустарно-ремесленного производства, определяющее его внешний вид.

**Переводной вексель (тратта)**, по которому плательщиком выступает не векселедатель, а третье лицо. Обязательство третьего лица возникает с момента совершения акцепта векселя (отметка на векселе о согласии уплатить, подписанной этим лицом).

**Передоверие**, то есть передача представителем полномочий другому лицу, допускается только тогда, если представитель уполномочен на это доверенностью, либо принужден к этому силой для охраны интересов доверителя.

**Публичный договор** - договор, устанавливающий обязанности коммерческой организации по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении.

**Поручительство** - способ обеспечения исполнения обязательств при котором поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательств полностью или в части.

**Прекращение обязательства** - это прекращение прав и обязанностей сторон, которые составляют содержание обязательства и связывают должника с кредитором.

**Проектно-сметная документация** — совокупность документов (расчетов, чертежей, планов поступления и расходования денежных средств и т.д.), необходимых для сооружения вновь строящегося или реконструируемого (ремонтируемого) объекта. Проектно-сметная документация, с одной стороны, представляет собой свод документов, которые необходимы для сооружения объекта, с другой стороны - финансовый план, который используется для стоимостной оценки будущих операций, источники поступления денежных средств и порядок покрытия затрат.

**Процентная ставка** — плата, взимаемая банками за предоставленные кредиты. Процентная ставка является основой хозрасчета банков. Величина процентной ставки зависит от величины кредита, срока его погашения, годовой нормы платежа, от соотношения спроса и предложения на денежном рынке, а также степени риска, который несет кредитное учреждение, ссужая определенную сумму должнику.

**Процентный риск** — риск возникновения отрицательной разницы между уровнем процентов, выплачиваемых заемщиками по выданным ипотечным кредитам, и уровнем процентов, которые уплачивают ипотечные банки или ипотечные посредники инвесторам.

**Прямая (чистая) продажа** — продажа, при которой в квартире никто не прописан или есть куда выписаться и вывезти вещи. Это лучший вариант для покупателя, при котором вероятность срыва сделки минимальна.

**Публичные записи** — поддерживаемая государством система документов, свидетельствующих наличие зарегистрированных вещных интересов в сфере недвижимости и тем самым служащая основой для защиты этих интересов.

## Р

**Разрешенное использование** — исчерпывающий перечень целей для которых может использоваться объект недвижимости, в том числе и земельный участок, всех обременяющих его реальных повинностей,

сервитутов и иных ограничений использования, разработанный на основе схем зонирования территории и отдельных объектов недвижимости.

**Расселение** — аналогично встречной покупке, но взамен требуется несколько квартир.

**Расторжение договора найма жилого помещения** — наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

**Расчет стоимости** — изучение недвижимости, формулирование обоснований и определение ценности в денежном выражении права собственности, иных вещных прав на недвижимость, а также стоимости недвижимости как материального объекта с использованием соответствующих методик и выводом о ценности недвижимости в денежном выражении.

**Реверсия** — возврат объекта недвижимости первоначальному владельцу.

**Регистрация недвижимости** — это совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

**Реестр частной собственности** — составная часть реестра собственности, представляющая собой банк данных о собственниках (физических и юридических лицах) и об объектах частной собственности — предприятиях как имущественных комплексах, зданиях, сооружениях, строениях, нежилых помещениях — на определенной территории.

**Реконструкция** — совокупность работ, связанных с изменением основных технико-экономических показателей объекта недвижимости. При этом может осуществляться:

- перепланировка помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек к зданиям, а при наличии необходимых оснований — их частичная разборка;

- повышение уровня технического оборудования зданий, включая наружные сети (кроме магистральных);
- замена изношенных и морально устаревших конструкций и инженерного оборудования на современные, улучшающие эксплуатационные качества зданий и объектов;
- мероприятия, улучшающие архитектурную выразительность зданий, а также благоустройство прилегающих к зданиям территорий.

**Рента** — регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности.

**Реституция** — восстановление в прежнем правовом имущественном положении; возвращение объекта недвижимости законному владельцу.

**Регулятивная функция**, направленная на создание нормальных условий для функционирования и развития экономики.

**Реорганизация** - прекращение юридического лица с переходом его прав и обязанностей в порядке правопреемства к другому лицу.

**Регрессное требование** – требование лица, совершившего платеж кредитору, предъявляемое к третьему лицу (регрессанту), по вине которого был совершен платеж, о возврате регрессанту суммы, уплаченной кредитору.

**Реквизиция** – изъятие государством имущества у собственника с выплатой ему стоимости имущества.

**Реституция** – возврат сторонами, заключившими сделку, которая в последствии признана недействительной, всего полученного ими по сделке.

**Риск случайной гибели** – риск возможных убытков от гибели, недостачи или порчи имущества по причинам, не зависящим от сторон обязательства (в результате случая, действия непреодолимой силы).

**Регрессное обязательство** - это обязательство, в силу которого кредитор вправе предъявить требование к должнику уплатить переданную третьему лицу денежную сумму (или иное имущество)уплаченную (переданную) кредитором третьему лицу за (или по вине) должника.

**Регресс** - обратное требование о возмещении уплаченной суммы. Индоссант, оплативший опротестованный вексель, имеет право регресса к предыдущим индоссантам и векселедателю, которые несут по векселю солидарную ответственность.

**Ремиссия** - отказ от осуществления права требования по векселю.

**Ремитент** - лицо, в пользу которого выписан переводный вексель (первый векселедержатель).

**Ретратта** - обратный вексель; переводный вексель, выставляемый лицом, заявившим регрессное требование к одному из обязанных по векселю лиц.

**Риск** — возможность убытков, вызываемых непостоянством или изменчивостью. Возможность того, что инвестор, инвестируя в недвижимую движимость, не получит ожидаемых доходов.

**Риэлтор** — предприниматель, занимающийся операциями с недвижимостью.

**Рынок** — это:

- совокупность отдельных сегментов потребителей, которые дифференцируют покупательский спрос и формируются в результате комплексного взаимодействия экономических, демографических, социальных и психологических факторов;
- сфера экономики, в которой совершается процесс товарного обращения товара в деньги и обратного превращение денег в товар;
- совокупность взаимосвязанных актов купли-продажи массы товаров, произведенных в различных областях экономики;
- система экономических отношений, складывающихся в процессе производства, обращения и распределения товаров (услуг), а также движения денежных средств, для которых характерна свобода субъектов в выборе покупателей и продавцов (контрагентов) определении цен, формировании и использовании ресурсных источников;

- сфера обращения товаров и капиталов, а также движения рабочей силы и других факторов производства.

**Рынок покупателя** — ситуация на рынке, когда предложение производителей и продавцов объектов недвижимости превышает спрос на них по существующим ценам, в результате чего цены на объекты недвижимости снижаются и покупатели могут добиваться очень выгодных условий и цен.

**Рынок продавца** — ситуация на рынке, когда продавцы имеют преимущество, поскольку потребности покупателей приобретать объекты недвижимости по предложенным ценам превышают возможность продавцов по насыщению рынка.

**Рыночная арендная плата** — текущая ставка аренды, установившаяся на рынке определенного вида недвижимости.

**Рыночная стоимость** — цена, выраженная в деньгах или в денежном эквиваленте, на которую согласятся готовые к сделке покупатель и продавец. При этом ни один из них не находится в стесненных обстоятельствах, оба достаточно информированы и действуют в своих наилучших интересах. Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена продажи какого-либо интереса в недвижимости (например, имущественного права, права наследственной аренды и т.д.) на свободном рынке, причем:

- Покупатели и продавцы недвижимости ведут себя рациональным образом, но не обладают абсолютным знанием.
- Покупатели и продавцы действуют в условиях конкуренции в своих собственных интересах для того, чтобы максимизировать свой доход или наилучшим образом удовлетворить свои потребности.
- Покупатели и продавцы действуют независимо друг от друга, то есть без сговора, мошенничества или искажений.
- Покупатели и продавцы имеют нормальные (типичные) побуждения, то есть они действуют, не испытывая незаконного давления.

- Оплата сделки производится теми способами, которые соответствуют стандартам рынка, покупатель использует типичные финансовые условия, принятые на местном рынке.

## С

«Считать за аваль» - формулировка, с употреблением которой выполняется аваль.

- финансирования строительства;
- ведомости объемов строительных и монтажных работ;
- действующие сметные (в том числе ресурсные) нормативы;
- оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на стройки;
- определения размера капитальных вложений;
- основные решения по организации строительства;
- отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь.
- проект и рабочая документация, включая чертежи, пояснительные записки;
- размещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом.
- расчетов за выполненные подрядные строительные-монтажные работы;
- совокупность потребителей, одинаково реагирующих на один и тот же набор побудительных стимулов;
- спецификации и ведомости на оборудование;
- формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию;
- часть рынка, характеризующаяся однородной своему экономическому поведению группой покупателей.

1. Сумму денег, товара и услуг, на которые недвижимость может быть обменена.

2. Нынешнюю ценность будущих прав на доход или благо, даваемые недвижимостью.

гражданском правоотношении. Ими могут быть любые субъекты гражданского права.

других факторов.

На основе сметной документации осуществляется учет и отчетность, оценка финансовой деятельности застройщиков и подрядчиков. Кроме того, сметная стоимость определяет балансовую стоимость вводимых в действие основных фондов по построенным предприятиям и сооружениям. Основанием для определения сметной стоимости строительства служат:

Настоящим строительным адресом можно считать адрес, указанный правоустанавливающих документах. Иногда строительные организации делают свои добавления (напр., 2-я очередь). В официальных документах должен присутствовать официальный строительный адрес, а все остальное — это уточнения типа «шестикомнатная квартира с большой кладовой», которые годятся только для переговоров.

правами и несущие гражданские обязанности в связи с участием в конкретном

**Самовольная постройка** — жилой дом, строение, сооружение или другой объект недвижимости, созданный на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил.

**Самозащита** - это фактические меры, которые при необходимости лицо само применяет для защиты своих прав.

**Световой карман** — это помещение с естественным освещением, примыкающее к коридору и служащее для его освещения. Роль светового кармана может выполнять лестничная клетка, отделенная от коридора

остекленной дверью шириной не менее 1,2 м. При этом за ширину светового кармана принимается ширина проема в лестничную клетку.

**Световой фонарь** — это остекленная конструкция покрытия для освещения лестничной клетки или внутреннего двора.

**Сделка** — действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

**Сделки** - это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

**Сегмент рынка** — это:

**Секция жилого здания** — часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор, и отделенная от других частей здания глухой стеной. Длина коридоров, не имеющих освещения в торцах и примыкающих к лестничной клетке, не должна превышать 12 м. Общая площадь квартир на этаже секции не должна превышать 500 кв. метров.

**Секьюритизация** — выпуск ценных бумаг при финансировании недвижимости, средство повышения ликвидности и снижения транзакционных издержек на рынке недвижимости.

**Сервитут** — право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица.

**Сколько квартир можно иметь в собственности** — закон не ограничивает количество имущества, которое может находиться в собственности граждан (ч. 2 ст. 213 ГК РФ). Граждане вправе владеть любым количеством квартир, однако быть зарегистрированными только по одному месту жительства. За квартиры, в которых не зарегистрирован кто-либо, оплата жилищно-коммунальных услуг взимается без дотаций города.

**Слияние** - Слияние означает объединение двух или более юридических лиц в одно новое. При этом первоначальные юридические лица прекращают свое существование.

**Сметная стоимость строительства зданий и сооружений** — это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектом. Сметная стоимость строительства зданий и сооружений является основой для:

**Сметные нормативы** — обобщенное название комплекта смет, норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с правилами, содержащими в себе необходимые требования, они служат для определения сметной стоимости строительства и реконструкции зданий и сооружений, расширения и технического перевооружения предприятий всех отраслей хозяйства. Сметные нормативы подразделяются на следующие виды: федеральные (общереспубликанские); ведомственные (отраслевые); региональные (местные); собственная нормативная база пользователя. В совокупности с частью 4 СНиП «Сметные нормы и правила», содержащей в своем составе основные правила разработки и применение сметной стоимости строительства все сметные нормативы образуют систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

**Сметные цены** — применяются в строительстве для исчисления сметной стоимости. Система сметных цен включает средние районные (поясные, зональные) цены на строительные материалы, изделия конструкции; цены на работу строительных машин и механизмов тарифов на перевозку грузов; ставки заработной платы строительных рабочих; индивидуальные сметные цены; на местные и привозные материалы, изделия и конструкции. Сметные цены устанавливаются на определенный срок в составе сметно-нормативной (нормативно-информационной) базы системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

**Смешанная ответственность** - вред или убытки наступают по вине обеих сторон (ст. 404 ГК).

**Соавторство** - создание произведения совместным творческим трудом двух или более лиц (соавторов). Авторское право на такое произведение принадлежит соавторам совместно.

**Собственник** физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности.

**Собственник недвижимости** — физическое или юридическое лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости в пределах, установленных законом, объективные права собственности на объект недвижимости.

**Собственность (объект собственности)** — все, на что распространяется право собственности.

**Собственность юридических лиц** - это одна из разновидностей частной собственности.

**События** - это явления окружающего мира, которые протекают независимо от воли людей.

**Совместная собственность супругов** — вид права собственности, при котором супруги имеют равные имущественные интересы в недвижимом имуществе, приобретенном за время брака.

**Соглашение об аренде с выкупом** это соглашение, согласно которому часть рентных платежей засчитывается в счет выкупной цены при выплате заранее согласованной суммы производится передача права собственности.

**Содержание гражданского правоотношения** - это субъективные гражданские права и обязанности субъектов гражданского правоотношения.

**Социальная норма площади жилья** — размер площади жилья, приходящийся на одного человека, в пределах которого осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг. Эквивалентна минимальному размеру предоставления жилых помещений, который устанавливается органами го-

**Способ исполнения обязательства** - порядок совершения должником действий по исполнению обязательства.

**Способы обеспечения исполнения обязательств** - это предусмотренные законом или договором специальные меры, стимулирующие должника к надлежащему исполнению обязательства под угрозой наступления определенных неблагоприятных последствий путем надления кредитора дополнительными правами по предупреждению или устранению неблагоприятных для него последствий на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства.

**Способы приобретения права собственности** - это юридические факты, с наступлением которых закон предусматривает возникновение у лица права собственности.

**Спрос** — базовое экономическое понятие, определяющее количество товаров и услуг, которое будет куплено по определенной цене.

**Средства индивидуализации юридического лица** - это способы, позволяющие выделить конкретное юридическое лицо из множества других.

**Срок** - это момент или период времени, наступление или истечение которого влечет возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

**Срок возникновения гражданского права** - это срок, с наступлением которого связано возникновение субъективного гражданского права (например, приобретательная давность).

**Срок годности** - это установленный нормативным актом период времени, в течение которого продукты питания, парфюмерно-косметические товары, медикаменты, изделия бытовой химии и некоторые другие товары пригодны к использованию.

**Срок исполнения гражданской обязанности** - срок, в течение которого обязанное лицо должно совершить действия, предусмотренные обязательствами.

**Сроки осуществления гражданских прав** - это сроки, в течение которых управомоченное лицо может реализовать заложенные в его субъективном праве возможности.

**Ставка налога** — это ставка, определяющая ту часть дохода или стоимости, которая подлежит уплате в виде налога.

**Стартовая цена** — минимальная цена, установленная за собственность, выставляемую на аукцион или на открытую продажу.

**Стоимость недвижимости** — это затраты капитала (включая накладные и финансовые расходы) на землю, рабочую силу, материалы и необходимые для создания недвижимости, приносящей пользу. Стоимость недвижимости представляет собой:

**Стоимость первоначальная** — сумма затрат на приобретение объекта недвижимости, которая складывается из затрат на строительно-монтажные работы, расходов на проектно-изыскательные работы, затрат, связанных с отводом земельного участка и переселением при необходимости граждан, проживающих на этом участке, а также с содержанием органов технического надзора за капитальным строительством.

**Страхование** – в РФ отношение по защите имущественных интересов физических и юридических лиц при наступлении определенных событий (страховых случаев) за счет денежных фондов, формируемых из уплачиваемых ими страховых взносов (страховых премий).

**Страхование титула** — защита собственника от финансовых потерь, возможных в случае наличия прав третьих лиц или каких-либо обременений, связанных с объектом недвижимости, существующих, но не известных собственнику путем покупки страхового полиса. Страхование титула —

перекладывание возможного риска с собственника или арендатора на страховую компанию.

**Страховая стоимость** — это максимальная обоснованная сумма оценки собственности в целях страхования рисков.

**Строительный адрес** — адрес пятна застройки, употребляется в качестве официального адреса дома до окончания строительства, ко­гда присваивают более привычный почтовый адрес. Строительный адрес обычно состоит из трех частей: названия строительного района (возможно, улицы), номера квартала (необязательно), номера корпуса (владения).

**Субаренда** — передача части арендованного объекта недвижимо­сти в аренду третьему лицу или группе лиц, при этом арендатор выступает в роли вторичного арендодателя.

**Субподрядчик** — это строительная организация, производящая какие-либо работы на объекте (например, разводку внутренних коммуникаций и установку сантехники). Обычно имеет договорные отношения с генподрядчиком, который в оплату работ и материалов передает квартиры.

**Субъект авторского права** - авторы, то есть физические лица, творческим трудом которых созданы произведения.

**Субъект права** – гражданин, юридическое лицо или иное образование, за которым закон признает способность иметь и осуществлять непосредственно или через представителя права и юридические обязанности.

**Субъективная обязанность** - установленная правовыми норма­ми должного поведения обязанного лица.

**Субъективное право** - это предусмотренная правовыми норма­ми возможного поведения управомоченного лица.

**Субъекты гражданского правоотношения** - это лица, обладающие гражданскими

**Субъекты права собственности (субъекты отношений в сфере недвижимости)** — собственники объектов недвижимости: граждане,

юридические лица, уполномоченные органы представительной и исполнительной государственной власти Российской Федерации, субъектов Федерации, уполномоченные органы местного самоуправления.

государственной власти в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и

**Сумма вексельная** - один из реквизитов векселя. Может быть обозначена как цифрами, так и прописью.

**Сускриптер** - векселедатель по простому векселю.

**Схема зонирования** — составная часть генерального плана и проектов планировки и застройки населенного пункта, определяющая функциональное назначение территории и отдельных объектов недвижимости.

**Сюрвейер** — специалист по оценке, управлению и развитию недвижимости.

## Т

- информацию о проведении и результатах инженерных изысканий на строительной площадке объекта;

- технические данные объекта, общие положения, генеральный план, архитектурно-строительная часть, включая чертежи с объемно-планировочными решениями, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, электротехнические работы, газоснабжение, слаботочные системы, описание и основные характеристики технологического оборудования, а также требования экологической безопасности.

- описание и общую информацию о предмете и объекте торгов. В ней указываются месторасположение и назначение объекта, его основные технико-экономические данные, наличие внешней инфраструктуры, местных строительных материалов, подъезды дорог, а также сроки строительства;

Коммерческая часть тендерной документации включает требования в отношении: цены и порядка ее определения; условий и сроков поставки;

условий платежа и графика платежа; источника финансирования контракта; банковской гарантии на выполнение иностранной или российской строительной организацией работ в соответствии с представляемой офертой в случае выигрыша ею торгов. По усмотрению тендерного комитета в коммерческую часть тендерной документации может быть включено требование, касающееся отдельных видов страхования ответственности подрядчика (иностранной фирмы или отдельной организации) за невыполнение своих обязательств, исходя из соображения экономической целесообразности.

**Тамбур** — проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения.

**Текущая отдача** — отношение текущих денежных поступлений от инвестиций к инвестиционным затратам.

**Тендер** — конкурсная форма проведения подрядных торгов, представляющая собой соревнование представленных претендентами оферт с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерной документации; предложение на строительство, управление объектом, оказание услуг или поставку товаров при проведении торгов закрытый конкурс.

**Тендерная документация** — документация, разработанная тендерным комитетом и содержащая техническую и коммерческую части. Техническая часть тендерной документации представляет собой:

**Терраса** — огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу, размещается на земле или над нижерасположенным этажом.

**Техническая документация (согласование)** — для обеспечения жилых домов водой, электроэнергией, канализацией и отоплением города существует масса объектов и организаций, которые их обслуживают. Очевидно, что все эти объекты имеют ограниченную мощность и вовсе не факт, что

«строительство небольшого домика на 100 квартир в обжитом квартале» не приведет к ситуации, когда этот домик останется без какого-либо из перечисленных благ цивилизации. Если это случится, то дом будет стоять, а жить в нем будет нельзя и всех новых собственников придется ставить в очередь на улучшение жилищных условий.

**Типовой проект** — в основном это дома из железобетонных конструкций, выпускаемых местными домостроительными комбинатами (ДСК). Типовой, в данном случае, говорит о том, что дома, построенные из изделий конкретного ДСК, отличаются друг от друга, кроме месторасположения, только-ограниченным набором вариантов планировок.

**Титульный список** — перечень объекта строительства и их характеристики (общая сметная стоимость и стоимость работ на планируемый период, проектная мощность, место строительства, сроки начала и окончания работ).

**Товарищество** - единственная разновидность юридических лиц, для которых законодательство не устанавливает каких-либо требований к созданию органов управления и их структуре. Это связано с тем, что исторически товарищества объединяли небольшие группы людей, связанных лично-доверительными отношениями.

**Товарищество на вере (командитное товарищество)** товарищество, в котором наряду с полными товарищами (на которых распространяются нормы ГК о полном товариществе) участвуют вкладчики (командитисты), которые несут риск убытков, связанных с деятельностью товарищества, в пределах сумм внесенных ими вкладов и не принимают участия в осуществлении товариществом предпринимательской деятельности.

**Товарный знак и знак обслуживания** - это обозначения, служащие для индивидуализации товаров, выполняемых работ или оказываемых услуг юридических или физических лиц. Товарные знаки и знаки обслуживания могут быть словесными, изобразительными, объемными и т. д.

**Трассант** - векселедатель переводного векселя (тратты). Отвечает за акцепт и платеж по векселю. Подпись трассанта является обязательным реквизитом переводного векселя.

**Трассат** - плательщик по переводному векселю. Указание о том, кто является трассатом, - обязательный реквизит переводного векселя. Трассат становится ответственным лицом только после акцепта векселя, в силу которого он принимает на себя обязательства оплатить его в установленный срок.

**Тратта** – то же, что переводной вексель, т.е. письменный приказ кредитора, исполненный на бланке установленной формы, заемщику или банку об уплате последним вексельной суммы третьему лицу.

**Трудоспособность** – способность лица к трудовой деятельности, зависящая от состояния здоровья человека, определяемого совокупностью его врожденных и приобретенных способностей к действию, направленному на получение социально значимого результата в виде определенного продукта, изделия или услуги.

## У

**Убытки** – выраженные в денежной форме имущественные потери, возникшие у лица, и находящиеся в причинной связи с неправомерным действием или бездействием другого лица (реальный ущерб плюс упущенная выгода).

**Удержание** – один из способов обеспечения исполнения обязательств

**Удержание** - способ обеспечения исполнения обязательства, при котором кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику или третьему лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с ней издержек и других убытков удерживать ее, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. В

предпринимательских отношениях удержанием могут обес­печиваться и другие требования (ст. 359 ГК).

**Улучшенная планировка** — это квартиры, которые немного лучше «хрущевских» или немного хуже «новых планировок». Принци­пальное отличие: кухня 6 — 8 кв. м, санузел отдельный, комнаты проходные. К такому типу относятся квартиры, построенные для малочисленных семей, которые, в свою очередь, могут иметь кухню без окна.

**Умысел**, когда лицо предвидело наступление вредных последствий и желало их наступления либо относилось к ним безразлично.

**Унитарные предприятия** - коммерческая организация, не наделенная правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество (п. 1 ст. 113 ГК).

**Упущенная выгода** – вид убытков, доход, не полученный лицом вследствие нарушения его права в результате неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательства, по которому оно являлось кредитором, либо причинение ему вреда.

**Условный номер квартиры** — появляется при составлении шах-матки (квартирографии), необходим для идентификации квартир, используется в договорах (двухкомнатная квартира, условный № 234Е). Бывает, что условный номер квартиры совпадает с тем номером, который присвоило БТИ (фактическим). Основные причины несовпадения условного и фактического номеров квартиры: БТИ начал присваивать номера квартирам с другого конца здания; в доме есть объединения квартир, зарегистрированные как одна квартира; в процессе строительства у дома появились дополнительные этажи.

**Услуга по оценке объекта недвижимости** — результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки объекта недвижимости.

**Устав Акционерного Общества** - единственным учредительным документом АО является его устав. Это статутный документ, т.е.

определяющий правовое положение юридического лица. Он утверждается учредителями. Как правило, его подписывают не все учредители, а уполномоченные ими на то лица (например, председатель и секретарь общего, организационного или учредительного собрания (конференции)). Устав можно отнести к локальным нормативным актам юридического лица, санкционированным государством. Санкционирование выражается в государственной регистрации. В ряде случаев устав проходит дополнительное согласование в государственных органах.

**Устав юридического лица** – вид учредительного документа, утверждаемого учредителями при создании юридического лица, свод правил, регулирующих правовое положение организации, отношения, связанные с внутренним управлением, отношения с участниками юридического лица, взаимодействие с другими организациями и гражданами.

**Учредительные документы общества** - учредительными документами общества с ограниченной ответственностью являются учредительный договор и устав. Если общество учреждается одним лицом, его учредительным документом является устав.

**Учредительный договор** - учредительным договором является документом, регулирующим порядок создания общества, взаимоотношения учредителей друг с другом и с обществом в период его существования, и должен отвечать общим требованиям, предъявляемым ГК к договорам и сделкам (включая нормы об основаниях признания сделок недействительными), а также отражать особенности, предусмотренные п. 1 ст. 12 названного Закона для данного договора как учредительного документа ООО.

**Учреждение** - организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера и финансируемая им полностью или частично.

**Ф**

**Фонд** - не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов, преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели.

**Филиал** – обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все его функции или их часть, в том числе представительство.

**Фирменное наименование** – наименование юридического лица, являющегося коммерческой организацией. Позволяет индивидуализировать конкретное предприятие в гражданском обороте, отличать его от других однородных предприятий.

**Финансирование недвижимости** — использование финансовых ресурсов для приобретения и развития объектов недвижимости. При□нято различать краткосрочное финансирование — в период создания объекта недвижимости и долгосрочное — финансирование приобре□тения объекта недвижимости или представление финансовых ресур□сов на длительный срок под залог объекта недвижимости.

## Х

**Хрущевская планировка (хрущевка)** — так обозначают кварти□ры, построенные преимущественно в 1960—1970-х гг., по серийному проекту времен Н.С. Хрущева. Принципиальное отличие: маленькие кухни — 6 кв. м, смежные комнаты, санузел совмещенный, кварти□ры расположены в 5-этажных домах. В настоящее время такие дома в большинстве отслужили свой срок эксплуатации (30 лет).

## Ц

**Цессия** – переход прав кредитора к другому лицу в результате сделки.

**Ценная бумага** – документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и обязательных реквизитов имущественные права,

осуществление и передача которых возможны только при его предъявлении (ст. 142 ГК).

**Цедент** - первоначальный кредитор по обязательству, уступающий принадлежащее ему право (требование) другому лицу (цессионарию) в порядке цессии.

**Цессионар** - должник по уступаемому праву (требованию).

**Цессионарий** - новый кредитор, который принимает уступаемое ему цедентом право (требование).

**Цессия** - уступка требования в обязательстве другому лицу, передача прав.

**Цена без учета оформления** — это цена квартиры дана без учета стоимости нотариального оформления и государственной регистрации договора отчуждения.

**Цена фиксированная** — это цена квадратного метра общей площади, как правило, выраженная в рублевом эквиваленте долларов США, которую ни одна из сторон ни при каких обстоятельствах в период действия договора не может изменить в одностороннем порядке. Это есть вы в момент заключения договора твердо знаете, сколько вы должны заплатить. Ссылки на удорожание строительства, инфляцию и прочие причины возрастания цены (заметьте, что никто и никогда не говорит об удешевлении строительства и снижении цены) делают цену договора неопределенной и теоретически зависят от понятия разумности продавца. Изменение цены квартиры в целом в результате несовпадения проектной площади с фактической является практически правилом: в результате цена квартиры увеличивается или уменьшается, исходя из стоимости квадратного метра. Поэтому правильнее всегда говорить о фиксированной цене одного квадратного метра общей площади. Иногда цена квадратного метра зависит от сроков платежей (чем раньше платите, тем дешевле). В этом случае за фиксированную цену квадратного метра принимается сумма всех взносов, деленная на общую площадь квартиры.

## Ч

**Чек** - ничем не обусловленное распоряжение чекодателя банку произвести платеж указанной в нем суммы чекодержателю. В качестве плательщика может быть указан только банк, где чекодатель имеет средства, которыми он вправе распоряжаться путем выставления чеков.

**Честь** – одно из охраняемых законом нематериальных благ, связанных с принадлежностью гражданина к обществу, нахождением его в определенной социальной среде.

**Чердак** — это пространство между поверхностью покрытия (крыши), наружными стенами и перекрытием верхнего этажа.

**Чистовая отделка** — окончательная отделка квартиры (обои, чистые полы, полный комплект сантехники, электрики и внутренней столярки, кухонная плита).

## Ш

**Шахматка** — представляет собой лист бумаги, на котором нарисованы клеточки с номерами квартир. Очень важный документ, необходимый для учета продаж и страхует от последствий в виде двойных продаж по невнимательности. На руки дольщику не выдается, копии для внешнего использования не снимаются. Учет ведется с помощью закрашивания и надписывания. На сегодняшний день это наиболее распространенная и удобная форма учета продаж квартир.

**Шахта для проветривания** — защищенное вентиляционной решеткой полое вертикальное пространство на всю высоту здания с горизонтальным сечением не менее 1/30 общей площади всех проветриваемых квартир на этаже.

**Штраф** – вид неустойки, определяется в твердой сумме либо в процентном отношении к сумме нарушенного обязательства.

## Э

1) выпуск векселей в обращение;

2) выдача векселя с вручением его первому приобретателю.

**Эвикция** – истребования в судебном порядке у покупателя приобретенного им имущества по основаниям, возникшим до совершения купли-продажи.

**Экспликация** — это документ, определяющий основные параметры квартиры: общая площадь квартиры; жилая площадь квартиры; площади комнат; площади вспомогательных помещений квартиры (кухня, коридор, холл, ванная, уборная, кладовая, встроенные шкафы) площади балконов и лоджий.

**Эмиссия** -

**Эмитент жилищного сертификата** — юридическое лицо, зарегистрированное на территории Российской Федерации, имеющее права заказчика на строительство жилья, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство и проектную документацию на жилье, являющееся объектом привлечения средств, а также юридическое лицо, которому в установленном порядке переданы указанные права.

**Эркер** — выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию.

**Эскроу** — подписанный и скрепленный печатью документ, выдаваемый при условии, что он вступит в силу только после наступления определенного события. На период между оформлением документа его вступлением в силу он, как правило, передается третьей стороне. При проведении сделок с объектами недвижимости такой третьей стороной является специализированная фирма, оказывающая эскроу-услуги. Счета «эскроу» используются также в процессе ипотечного кредитования для депонирования средств, предназначенных для уплаты налога и страховки.

**Этаж мансардный (мансарда)** — этаж в чердачном пространстве с фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости

крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

**Этаж надземный** — этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

**Этаж подвальный** — этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

**Этаж технический** — этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания.

**Этаж цокольный** — этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

**Этика оценщика недвижимого имущества** — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки недвижимого имущества.

## Ю

**Юридические факты** – явления реальной действительности, с которыми нормы права связывают возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

**Юридический кадастр** — систематизированный и поддерживаемый в актуальном состоянии свод сведений о правах на объекты недвижимости их правообладателях и переходе прав.

**Юридический состав** - это набор юридических фактов, влекущий возникновение гражданских прав и обязанностей.

**Юридическое лицо** - это организация, которая обладает обособленным имуществом, отвечает им по своим обязательствам, от своего имени приобретает гражданские права, несет обязанности и выступает в суде, арбитражном или третейском суде.



Составитель  
Шабалин Юрий Вячеславович

Жилищное право

Словарь основных терминов и понятий

Печатается в авторской редакции  
Компьютерная верстка К.А. Шихалева

Подписано в печать:  
Формат 60x84 1/16 Тираж 100 экз  
Объем 5,9 усл.печ.л.

Отпечатано в мини – типографии юридического факультета НГАУ  
630039, г. Новосибирск, ул. Никитина, 155