**КРАСНОДАРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ МВД РОССИИ**

**Специальный факультет**

**Кафедра гражданского и конституционного права**

**Специальность 030501 «Юриспруденция»**

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

**На тему: « Жилое помещение как объект права пользования»**

2009

СОДЕРЖАНИЕ

ВЕДЕНИЕ

I. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, ЕГО НАЗНАЧЕНИЕ И КЛАССИФИКАЦИЯ

**1.1** Конституционное право на жилое помещение и его реализация

1.2Понятие жилищного фонда и его классификация

1.3 Требования, предъявленные к жилым помещениям

II. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ

2.1 Предоставление жилых помещений в пользование гражданам

2.2 Осуществление права пользования жилым помещением

III. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

3.1 Понятие переустройство и перепланировка жилого помещения

3.2 Перечень ограничений мероприятий по переустройству помещений в жилых домах

3.3 Признание жилых помещений непригодными для проживания ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время в Российской Федерации происходит важный этап реформирования и стратегического развития жилищного сектора. Формируется новая система отношений, законодательной базы, созданы условия и разработан проект реформирования рынка жилья. Начался не менее важный этап реализации жилищной реформы на местах, в регионах.

В последние годы наблюдается заметный интерес к вопросам правового регулирования оборота недвижимого имущества в связи с ускорением темпов развития экономики, строительства новых квартир, доступной ипотеки жилья. Успешная конкуренция на рынке недвижимости будет определятся качеством оказания юридических услуг, способствующих достижению цивилизованных правовых отношений, гарантирующих защиту от беззакония.

Актуальность темы исследования определяется тем, что сегодня жилое помещение является ценным объектом гражданских прав. Права на жилище и сделки с ним затрагивают интересы почти всех граждан и юридических лиц.

Исходя из этого, становится актуальным принципиально новый подход к вопросу жилого помещения как объекта права пользования.

Цель и задачи исследования состоят в том, чтобы на базе анализа и обобщения отечественной юридической практики, имеющейся научной литературы и нормативных правовых актов, требования касающиеся жилого помещения как объекта права пользования.

В дипломной работе предполагается дать:

* обоснование изменившихся требований, предъявляемых к жилому помещению,
* толкование правовых норм, определяющих возникновение пользование жилым помещением,
* определить требования, предъявляемые к содержанию и ремонту жилых помещений, к переустройству и перепланировке жилого помещения, к сносу многоквартирных жилых помещений.

Объектом исследования является нормативно-правовые акты, регулирующие отношения предоставления и пользования жилым помещением, практика из реализации в Российской Федерации вообще, в Краснодарском крае и в N-ке в частности.

Предметом исследования является отношения предоставления пользования жилым помещением.

Теоретической базой исследования служит достижения юридической, научной мысли отечественных ученых, занимающихся проблемами права пользования на жилое помещение.

I. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, ЕГО НАЗНАЧЕНИЕ И КЛАССИФИКАЦИЯ

1.1 Конституционное право на жилое помещение и его реализация

Конституция РФ провозгласила в числе основных прав и свобод человека и гражданина право на жилище. Право на жилище – одно из важнейших социально-экономических прав граждан России, т. к. оно затрагивает основы жизни людей.

В соответствии с Всеобщей Декларацией прав человека «каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи».[[1]](#footnote-1)

Понятие «право на жилище» появилось в конституциях сравнительно недавно. В нашей стране право гражданина на жилище было впервые установлено в Конституции СССР 1977г., а затем нашло отражение в Конституции РСФСР и Конституции РФ[[2]](#footnote-2).

Конституционное право человека на жилое помещение возникает с момента его рождения. Закрепление в Конституции РФ права на жилище - означает право каждого человека, иметь гарантированную возможность быть обеспеченным жилищем и не опасаться того, что он может быть произвольно лишен своего жилого помещения или что кто-то проникнет в него, вопреки воле проживающих в нем лиц.[[3]](#footnote-3)

С конституционным правом на жилище тесно связаны и нормы Конституции РФ о неприкосновенности жилища и защите от проникновения в него других лиц помимо воли проживающих в нем, неприкосновенности частной жизни, право на судебную защиту.[[4]](#footnote-4) Конституция РФ создала конституционные основы стабильного пользования имеющимся жилищем и одновременно возможность получения в порядке улучшения жилищных условий другого жилого помещения.

Право на жилище, провозглашенное в Конституции РФ, относится к числу основных прав, и поэтому в силу ст. 17 Конституции РФ этому праву свойственна неотчуждаемость: жилище не может быть изъято государством у гражданина либо ограничено в объеме, кроме случаев, прямо указанных в законе. Даже в случае введения на основании Конституции РФ чрезвычайного положения право на жилище (как и ряд других основных прав) не подлежит ограничению.[[5]](#footnote-5)

В качестве одного из важнейших социально-экономических прав- право на жилище входит в состав конституционно-правового статуса гражданина России. Этому праву соответствуют определенные обязанности государства, муниципальных органов, связанные с предоставлением прежде всего малообеспеченным гражданам жилых помещений и пользованием ими этими помещениями; с расширением государственного и муниципального жилищных фондов, содействием развитию частного фонда и других форм обеспечения граждан жилищем; с обеспечением правильного распределения общественных жилищных фондов, гарантированием устойчивого, стабильного осуществления права пользованием жилищем.

Общие положения Конституции РФ о праве на жилище не требуют дополнительной регламентации в законе. Вместе с тем, ст. 40 Конституции РФ предполагает, что отдельные положения конкретизируются и раскрываются в нормах жилищного и других отраслей законодательства, устанавливающих соответствующий правовой режим, посредством которого обеспечивается реализация конституционных прав.

1.2 Понятие жилищного фонда и его классификация

С принятием основного документа в сфере жилищного законодательства – Жилищного кодекса Российской Федерации, сформирована новая система норм, регулирующих жилищные отношения, понятия и определения жилищного права. Для нас важно отметить, что жилищное право - совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию жилищного фонда. Жилищное право не является самостоятельной отраслью права. Основа жилищного права – нормы гражданского (нормы о найме и аренде жилых помещений, нормы об организации охраны жилого фонда) и семейного (нормы о правах членов семьи, нанимателей и собственников жилья) права.

В рассматриваемом контексте возникающие жилищные правовые отношения классифицируются:

1. по предоставлению, приобретению жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда;
2. по пользованию жилым помещением;
3. по пользованию служебными жилым помещение;
4. по пользованию жилым помещением общежития;
5. по обеспечению граждан жилыми помещениями в домах ЖСК и ЖК пользование ими;
6. по пользованию жилыми помещениями в домах индивидуального жилищного фонда.
7. отношения по управлению и эксплуатации жилым фондом.[[6]](#footnote-6)

Жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории России, независимо от форм собственности, включая жилые и специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Жилищные фонды различают по порядку формирования, целевому назначению, правилам использования и другим элементам.[[7]](#footnote-7)

Согласно части 2 статьи 19 ЖК РФ, в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

1. Частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц:

а) фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

б) фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом.

1. Государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации) и ее субъектам (жилищный фонд субъектов

Российской Федерации):

а) ведомственный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в хозяйственном ведении государственных унитарных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности;

б) фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности;

1. Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений).[[8]](#footnote-8)

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1. Жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
2. Индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;
3. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются их собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение или в пользование;[[9]](#footnote-9)
4. Специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если жилые помещения заняты по договорам социального найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности жилищного фонда коммерческого использования, аренды, а также если имеют обременения прав на это имущество.

Жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства), быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

К жилым помещениям [специализированного жилищного фонда](#sub_1900032) относятся:

1) Служебные жилые помещения - предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Не допускается выделение под служебное жилое помещение комнат в квартирах, в которых проживает несколько нанимателей и (или) собственников жилых помещений.

Под служебные жилые помещения в многоквартирном доме могут использоваться как все жилые помещения такого дома, так и часть жилых помещений в этом доме.

2) Жилые помещения в общежитиях - предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения, специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, помещения, укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Жилое помещение в общежитии предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека.[[10]](#footnote-10)

3) Жилые помещения маневренного фонда - предназначены для временного проживания:

а) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

б) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

в) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

г) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.[[11]](#footnote-11)

Маневренный фонд может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений. Жилое помещение маневренного фонда предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека;

4) Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения - относятся специально построенные или переоборудованные здания, оснащенные необходимым для обеспечения жизнедеятельности и безопасности проживания граждан оборудованием.

Жилые помещения оборудуются для проведения мероприятий медицинского, психологического и социального характера, посильной трудовой деятельности, а также другие жилые помещения, которые могут быть использованы для обеспечения жизнедеятельности;

5) Жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и признанных беженцами.

Формирование фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и признанных беженцами., осуществляется за счет средств федерального бюджета. Указанный фонд подлежит передаче в оперативное управление уполномоченного федерального органа исполнительной власти. Фонд для временного поселения лиц, признанных беженцами, может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений.

Жилое помещение фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека.

6) Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан - предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите.

Предоставление жилых помещений осуществляется по договорам безвозмездного пользования и используются специально построенные или приспособленные для таких целей здания.

Таким образом, следует сделать вывод, что право на жилое помещение состоит в том, что каждый человек в РФ имеет право на жилое изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания (жилой дом, его часть, квартиру, комнату) и никто не может быть произвольно лишен своего жилища.

**1.3** Требования, предъявляемые к жилым помещениям

Жилым помещением может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). При этом, как следует из Градостроительного и Жилищного кодексов РФ, не являются самостоятельным предметом договора найма и, следовательно, жилым помещением, подсобные помещения (кухня, коридор и т.п.). Запись "пригодное для постоянного проживания" означает, что жилое помещение должно отвечать требованиям, предусмотренным жилищным законодательством.

Жилое помещение должно отвечать ряду требований:

1. Являться жилым помещением, изолированным от других помещений. Изолированным помещением признается такое помещение, которое имеет отдельный от аналогичных помещений вход.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.[[12]](#footnote-12)

1. Являться недвижимым имуществом. Недвижимым имуществом в соответствии со ст. 130 ГК РФ является в том числе имущество, прочно связанное с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба их назначение невозможно.[[13]](#footnote-13)
2. Быть пригодным для проживания. Для определения требований, предъявляемых к пригодным для постоянного проживания граждан помещениям.

Существует определенная классификация жилых помещений на различные виды, исходя из степени обособленности данного жилого помещения, установленная законодателем:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Это могут быть коридоры, кладовки, санузлы, ванные комнаты, веранды, террасы и т.п. Индивидуально-определенным означает, что оно должно быть в установленном порядке зарегистрировано в соответствующих реестрах, иметь нумерацию и другие атрибуты, способствующие его выделению из общей массы зданий.

Следует указать на то, что многоквартирный дом в целом не является жилым помещением по причине того, что состоит как из жилых (квартир), так и нежилых (лестничные пролеты, площадки, лифтовые шахты) составных частей.

Квартирой признается структурно обособленное (то есть конструктивно изолированное) помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме (например, к лестничным площадкам) и состоящее на одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. К таким помещениям так же, как и в случае с жилыми домами, можно отнести ванные комнаты, кухни, балконы, лоджии и т.п.[[14]](#footnote-14)

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.[[15]](#footnote-15) Стоит отметить, что для того чтобы комната являлась самостоятельным объектом найма, она должна быть изолированной, т.е. не проходной.

В зависимости от формы собственности можно разделить жилые помещения на:

- находящиеся в частной собственности граждан и юридических лиц;

- находящиеся в государственной собственности, собственности Российской Федерации и Субъектов Российской Федерации;

- находящиеся в собственности муниципальных образований.

Вне зависимости от того, к какому виду относится жилое помещение и в чьей собственности находится, уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами власти субъектов РФ в соответствии с федеральным законом, иными нормативными правовыми актами РФ, субъектов РФ. осуществляется контроль за сохранностью жилого помещения, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом:

* его назначения;
* соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей;
* требований пожарной безопасности;
* санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;
* правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Правительством РФ.[[16]](#footnote-16)

Требования к жилым помещениям таковы:

1. они должны быть благоустроенными применительно к условиям данного населенного пункта. К элементам благоустройства относятся водопровод, центральное отопление, электрическое освещение и другие виды коммунальных удобств. Уровень благоустройства в разных населенных пунктах неодинаков: в городах он значительно выше, в сельской местности, как правило, полностью благоустроенными являются лишь многоквартирные жилые дома. Поэтому понятие "благоустроенное жилое помещение " будет зависеть от степени благоустроенности имеющегося в населенном пункте жилищного фонда, а именно государственного и муниципального;
2. предоставляемые жилое помещение должны соответствовать установленным санитарным и техническим требованиям. То есть они должны отвечать, в частности, объемно-планировочным параметрам (высота, площадь, изолированность и др.), температурно-влажностным показателям (температура и влажность помещения, загрязненность воздуха и т.п.). При этом жилые помещения должны отвечать и строительным показателям (не быть аварийными, ветхими, находиться в подвалах, бараках, вагончиках и других временных строениях);
3. нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма (ст.50 ЖК РФ). Норма предоставления общей площади жилого помещения по договору социального найма на одного человека для благоустроенного помещения установлена Решением городской Думы IV созыва города N-ка от 24 января 2006 г. №166 в размере 13 кв. м, для жилого помещения частичными коммунальными удобствами - 15 кв. м. Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст.50 ЖК РФ).Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер учетной нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом. Решением городской Думы IV созыва г. N-ка от 24 января 2006г. №166 "Об утверждении нормы, предоставления жилого помещения по договору социального найма и учетной нормы площади жилого помещения в N-ке" учетная норма общей площади жилого помещения на одного человека установлена для граждан, проживающих в благоустроенных жилых помещениях – 8.0 кв. м., для граждан, проживающих в жилых помещениях с частичными коммунальными, удобствами – 10.0 кв.[[17]](#footnote-17)
4. помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории.

Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях - в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

1. основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

Жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. При этом уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения.[[18]](#footnote-18)

Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных.

Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами.

Наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 процентов, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.[[19]](#footnote-19)

Жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств.

Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта.

Допустимая высота эксплуатируемого жилого дома и площадь этажа в пределах пожарного отсека, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать классу конструктивной пожарной опасности здания и степени его огнестойкости, установленным в действующих нормативных правовых актах, и обеспечивать пожарную безопасность жилого помещения и жилого дома в целом.

Объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели.

В жилом помещении требуемая инсоляция должна обеспечиваться для одно-, двух- и трехкомнатных квартир - не менее чем в одной комнате, для четырех-, пяти- и шестикомнатных квартир - не менее чем в 2 комнатах. Длительность инсоляции в осенне-зимний период года в жилом помещении для центральной, северной и южной зон должна отвечать соответствующим санитарным нормам. Коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен быть не менее 0,5 процента в середине жилого помещения.

Высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) -не менее 2,5 м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей должна составлять не менее 2,1 м.[[20]](#footnote-20)

Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли.

Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях. Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение. Естественного освещения могут не иметь другие помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (коридоры, вестибюли, холлы и др.). Отношение площади световых проемов к площади пола комнат и кухни следует принимать с учетом светотехнических характеристик окон и затенения противостоящими зданиями, но не более 1: 5,5 и не менее 1: 8, а для верхних этажей со световыми проемами в плоскости наклонных ограждающих конструкций - не менее 1: 10.

В жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах, и не превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное - 45 дБ. При этом допустимые уровни шума, создаваемого в жилых помещениях системами вентиляции и другим инженерным и технологическим оборудованием, должны быть ниже на 5 дБА указанных уровней в дневное и ночное время суток. Межквартирные стены и перегородки должны иметь индекс изоляции воздушного шума не ниже 50 дБ. Интенсивность электромагнитного излучения радиочастотного диапазона от стационарных передающих радиотехнических объектов (30 кГц - 300 ГГц) не должна превышать допустимых значений, установленных в действующих нормативных правовых актах.

В жилом помещении на расстоянии 0,2 м от стен и окон и на высоте 0,5 - 1,8 м от пола напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц и индукция магнитного поля промышленной частоты 50 Гц не должны превышать соответственно 0,5 кВ/м и 10 мкТл. Внутри жилого помещения мощность эквивалентной дозы облучения не должна превышать мощность дозы, допустимой для открытой местности, более чем на 0,3 мк Зв/ч, а среднегодовая эквивалентная равновесная объемная активность радона в воздухе эксплуатируемых помещений не должна превышать 200 Бк/куб. м.

Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха населенных мест, установленных в действующих нормативных правовых актах. При этом оценка соответствия жилого помещения требованиям, которым оно должно отвечать, проводится по величине предельно допустимых концентраций наиболее гигиенически значимых веществ, загрязняющих воздушную среду помещений, таких, как оксид азота, аммиак, ацетальдегид, бензол, бутилацетат, дистиламин, 1,2-дихлорэтан, ксилол, ртуть, свинец и его неорганические соединения, сероводород, стирол, толуол, оксид углерода, фенол, формальдегид, диметилфталат, этилацетат и этилбензол.

Согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ жилое помещение, предоставляемое гражданам для постоянного проживания, должно быть благоустроенным, отвечать установленным санитарным, гигиеническим и техническим требованиям.[[21]](#footnote-21)

Таким образом, к жилому помещению, предъявляются следующие общие требования:

1. Благоустроенность, степень которой может быть дифференцированной в различных населенных пунктах РФ. Однако существует общее правило определения критериев благоустроенности жилого помещения.

Исходя из средних условий жизни населения в конкретной местности выясняется, является ли, например, установление двух ванных комнат либо «джакузи» на одну комнату в квартире общепринятым в данном населенном пункте или же нет. В том случае, если по итогам проверки такие условия проживания окажутся общераспространенными (наличие их в большинстве жилых домов населенного пункта), тогда данное условие будет являться критерием благоустроенности жилого помещения, расположенного в черте данного населенного пункта.

Кроме того, важно отметить, что в ряде случаев граждане имеют право на предоставление жилого помещения без указания на необходимость их благоустроенности. К примеру, в соответствии со ст. 84 Жилищного кодекса РФ наниматели могут быть выселены из квартиры лишь с предоставлением другого жилого помещения. Более подробно разграничение категорий «благоустроенное жилое помещение» и «другое жилое помещение» будет рассмотрено далее.[[22]](#footnote-22)

1. Соответствие жилого помещения установленным санитарно-гигиеническим нормам и стандартам.
2. Соответствие размера предоставляемого жилого помещения норме предоставления жилой площади.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, при предоставлении жилых помещений:

1. не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов, а заселение одной комнаты совершеннолетними лицами разного пода, за исключением супругов, допускается только с их согласия;
2. допускается превышение социальной нормы площади жилого помещения только при вселении граждан, страдающих тяжелыми формами хронических заболеваний.

В соответствии с разделом 3.1. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» правила содержания квартир т носят несколько идеализированный характер. Так, согласно ст. 3.1.2 помещения необходимо содержать в чистоте, при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствий с установленными требованиями. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации. Не допускается использования газовых и электрических плит для обогрева помещений[[23]](#footnote-23).

В рамках «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» отдельно говорится о правилах содержания лестничных клеток (раздел 3.2). В соответствии со ст. 3.2.3 окна и двери лестничных клеток должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок. Лестничные клетки необходимо регулярно проветривать с помощью форточек, фрамуг или створок окон на первом и верхнем этажах одновременно, а также через вентиляционные каналы и шахты. Лестничные клетки должны иметь температуру воздуха и воздухообмен согласно установленным требованиям. Освещенность искусственным светом лестничных клеток также должна соответствовать установленным нормам. При использовании для уборки лестничных клеток централизованных вакуумных систем сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. следует производить не реже чем через пять дней, а стен — не менее 2 раз в течение года. Мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже раза в месяц. Окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами. Поверхности, окрашенные малярными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность. Не допускается просвечивания нижележащих слоев краски, отслоения, пятен, потеков и т.п. На лестничной площадке перед наружными входными дверями рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.

Помимо требований, предъявляемых к предоставлению жилого помещения, его благоустроенности, существуют и общеконституционные принципы, которые действуют на всем протяжении пользования жилым помещением, а именно:

а) неприкосновенность жилища;

б) недопустимость произвольного лишения жилища;

в) свобода выбора места жительства и места пребывания;

г) доступность пользования жилищным фондом;

д) целевое использование жилищного фонда.[[24]](#footnote-24)

Таким образом, перечисленные принципы являются основополагающими при изучении жилищных правоотношений, и в частности при рассмотрении категории «жилое помещение.

Особо следует сказать об идеальном варианте содержания жилого помещения, которое должно отвечать таким же идеальным нормативам и правилам.

Идеальный вариант эксплуатации жилого фонда (практически неосуществимый) прописан в рамках «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя от 27 сентября 2003 г.№170[[25]](#footnote-25).

Для начала необходимо отметить, что данный нормативный акт предусматривает такое понятие, как «сезонная эксплуатация», в соответствии с которым проводится четкое разграничение между условиями (требованиями) проживания в жилом помещении в зимний или летний периоды.

Итак, при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

1. устранить неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями; (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;
2. привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;
3. обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома, котельной, теплового пункта и теплового (элеваторного) узла утверждаются Органом местного самоуправления (по предложению организации, обслуживающей жилищный фонд) с учетом завершения всех работ. Подготовке к зиме (проведению гидравлических испытаний, ремонту, проверки и наладке) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры (котельные, внутридомовые сети, групповые и местные тепловые пункты в домах, системы отопления, вентиляции).

Котельные, тепловые пункты и узлы следует обеспечить средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами, запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, приточно-вытяжной вентиляции, инструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах, техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования. Должна быть выполнена наладка внутриквартальных сетей с корректировкой расчетных диаметров на тепловом (элеваторном) узле. Устройства газового хозяйства должны пройти наладку запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период. Оборудование насосных станций, систем противопожарного оборудования должно быть укомплектовано основным и резервным оборудованием, обеспечено автоматическое включение резервных насосов при отказе основных, отрегулировано и исправно.

В период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях организуется подготовка аварийных служб, подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей. В неотапливаемых жилых помещениях обеспечивается ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода. При наличии воды в подвалах следует ее откачать, отключить и разобрать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел; обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода. Продухи в подвалах и технических подпольях на зиму можно закрывать только в случае сильных морозов.[[26]](#footnote-26)

В летний период сезонной эксплуатации жилищного фонда должны быть проведены следующие работы:

- по котельным — ревизия арматуры и оборудования контрольно-измерительных приборов и автоматики, устранения щелей в обмуровке котлов и дымоходов; осуществлен завоз топлива;

- по тепловым сетям — промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах;

- по тепловым пунктам — ревизия арматуры и Оборудования (насосов, подогревателей и т.д.);

- по системам отопления и горячего водоснабжения — ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухосборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов; при наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидропневматическую промывку;

по уборочной технике и инвентарю для дворников — проверка, ремонт, замена;

- завоз песка для посыпки тротуаров и соли или ее заменителя, наличие первичных средств пожаротушения.

II. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ И ЕГО ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ

2.1 Предоставление жилых помещений в пользование гражданам

Согласно Жилищному кодексу РФ жилые помещения социального использования по договорам социального найма предоставляются:

1. малоимущим нуждающимся в жилом помещении гражданам.

Условием признания гражданина (семьи) малоимущим для целей принятия на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении муниципального жилищного фонда, предоставляемом по договору социального найма, является отсутствие у гражданина (семьи) возможности приобретения жилого помещения в собственность за счет собственных и (или) заемных средств, определяется по результатам сопоставления размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи подлежащего налогообложению.[[27]](#footnote-27)

Размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, или размер дохода одиноко проживающего гражданина в целях признания их малоимущими для предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда исчисляется за 12 месяцев, непосредственно предшествующих месяцу подачи заявления.[[28]](#footnote-28)

Расчетный период для оценки стоимости имущества семьи или стоимости имущества одиноко проживающего гражданина составляет пять лет, непосредственно предшествующих месяцу подачи заявления в целях признания их малоимущими для предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

К заявлению о признании граждан малоимущими для предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда гражданами должны быть представлены следующие документы:

1. паспорт или иной документ, удостоверяющий его личность;
2. документы о составе семьи заявителя (свидетельства о рождении, свидетельство о браке, решение об усыновлении (удочерении), судебные решения);
3. копии документов органов по регистрации имущественных прав, подтверждающих правовые основания владения заявителем и членами его семьи или одиноко проживающим гражданином и подлежащим налогообложению движимым и недвижимым имуществом на праве собственности;
4. копии соответствующих документов, подтверждающих доходы заявителя и членов его семьи или доходы одиноко проживающего гражданина, которые учитываются при решении вопроса о признании их малоимущими для предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
5. копии документов из налоговых органов, подтверждающих сведения о стоимости принадлежащего на правах собственности заявителю и членам его семьи или одиноко проживающему гражданину налогооблагаемого недвижимого имущества;
6. копии документов из налоговых органов, подтверждающих сведения о категории принадлежащего заявителю и членам его семьи или одиноко проживающему гражданину на правах собственности налогооблагаемого движимого имущества, определяемой для целей исчисления налоговой ставки по транспортному налогу, и копии документов о размере уплачиваемого транспортного налога;
7. копии отдельных листов или всей книги учета доходов и расходов и хозяйственных операций индивидуального предпринимателя, использующего систему налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности и (или) применяющего упрощенную систему налогообложения.[[29]](#footnote-29)
8. гражданам иных категорий***,*** нуждающихся в жилом помещенииопределенные федеральным, краевым законодательством.

К гражданам отдельных категорий федеральной подведомственности относятся:

1. Ветераны – в соответствие федеральным законом от 12.01.1995г. №5-ФЗ «О ветеранах»:
* инвалидов войны,
* участников Великой Отечественной войны,
* ветеранов боевых действий, военнослужащие, проходившие военную службу в воинских частях, учреждениях, военно-учебных заведениях, не входивших в состав действующей армии, в период с 22 июня 1941 года по 3 сентября 1945 года не менее шести месяцев,
* военнослужащие, награжденные орденами или медалями СССР за службу в указанный период, награжденные знаком "Жителю блокадного Ленинграда",
* лица, работавшие в период Великой Отечественной войны на объектах противовоздушной обороны, местной противовоздушной обороны, строительстве оборонительных сооружений, военно-морских баз, аэродромов и других военных объектов в пределах тыловых границ действующих фронтов, операционных зон действующих флотов, на прифронтовых участках железных и автомобильных дорог,
* инвалиды ВОВ и семьи погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненных к ним в установленном порядке лиц.[[30]](#footnote-30)

Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочия по предоставлению мер социальной поддержки по обеспечению жильем категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет до 1 января 2005 года.

1. Граждане РФ – Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы[[31]](#footnote-31);
2. Граждане РФ, удостоенные звания Героя Социалистического Труда, и

Граждане РФ, награжденные орденом Трудовой Славы трех степеней[[32]](#footnote-32);

1. Инвалиды и семьи, имеющие детей- инвалидов[[33]](#footnote-33);
2. Детям-сиротам;
* детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей,
* гражданам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в государственных или муниципальных образовательных учреждениях, учреждениях здравоохранения, стационарных учреждениях социального обслуживания и других учреждениях,
* независимо от форм собственности для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в приемных семьях, детских домах семейного типа, у родственников, при прекращении опеки (попечительства),
* по окончании службы в ВС РФ либо по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, - если им не могут быть возвращены жилые помещения, которые они ранее занимали.[[34]](#footnote-34)
1. Реабилитированные лица, утратившие жилые помещения в связи с репрессиями, и члены их семей и другие родственники, проживавшие совместно с репрессированными лицами до применения к ним репрессий, а также дети, родившиеся в местах лишения свободы, в ссылке, высылке, на поселении, возвратившиеся на прежнее место жительства[[35]](#footnote-35);
2. Лица с тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, ВИЧ-инфицированные несовершеннолетние в возрасте до 18 лет[[36]](#footnote-36)
3. Гражданом, лишившиеся жилья в результате чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий, имеющие право на получение мер социальной поддержки по обеспечению жильем.[[37]](#footnote-37)
4. Матерям, которым присвоено звание "Мать-героиня", многодетным семьям (имеющим трех и более детей) и одиноким матерям;

Вне очереди жилое помещение предоставляется гражданам:

1. чьё жилище в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания;
2. детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей- лица в возрасте от 18 лет, у которых, когда они находились в возрасте до 18 лет, умерли оба или единственный родитель, а также которые в этом возрасте остались без попечения единственного или обоих родителей, не имевшие закрепленного жилого помещения, принятые на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях в органах местного самоуправления не позднее двух лет после окончания пребывания в образовательном учреждении, учреждении социального обслуживания, учреждениях любых видов профессионального образования, после окончания срочной службы в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации, либо после возвращения из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;[[38]](#footnote-38)
3. окончившим аспирантуру, клиническую ординатуру, высшие, средние специальные проф-технические и иные учебные заведения, направленным в порядке распределения на работу в другую местность, и членам их семей.

К гражданам отдельных категорий краевой подведомственности относятся:

1. Граждане, удостоенные звания "Герой труда Кубани";
2. Медицинские работники лечебно-профилактических учреждений Краснодарского края, расположенных на территориях сельских населенных пунктов и поселков городского типа Краснодарского края, имеющие непрерывный стаж работы в соответствующих государственных учреждениях не менее пяти календарных лет, и члены их семей.

Обеспечение жилыми помещениями сельских медицинских работников, имеющих непрерывных стаж работы в соответствующих государственных учреждениях не менее пять лет, в новой редакции закон отнесено к расходным обязательствам краевого бюджета вне зависимости от даты постановки их на жилищный учет (до или после 1 января 2005года);

1. Лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.[[39]](#footnote-39)

Нуждаемость в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, определяется в зависимости от:

* наличия жилого помещения у гражданина и членов его семьи, независимо от оснований его приобретения (на праве собственности или праве пользования);
* количества жилой площади, приходящейся на каждого члена семьи гражданина, претендующего на получение жилого помещения;
* соответствия жилого помещения установленным требованиям;
* наличия больных, страдающих тяжелой формой заболевания, при которой совместное проживание нескольких семей в одной квартире невозможно.

Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются (далее - нуждающиеся в жилых помещениях):

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством Российской Федерации.[[40]](#footnote-40)

Гражданин, претендующий на предоставление ему жилого помещения по договору социального найма, может быть признан нуждающимся, только если площадь жилого помещения на одного члена его семьи менее учетной нормы, установленной в соответствии с положениями Закона, и соблюдены все остальные требования, предъявляемые законодательством к заявителю (например, гражданство, срок проживания на территории муниципального образования, последствия намеренного ухудшения жилищных условий и др.). При этом учитываются все жилые помещения, в отношении которых заявитель или кто-либо из членов его семьи обладает правом собственности или правом пользования.

Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст.50 ЖК РФ).

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер учетной нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом. Решением городской Думы IV созыва г. N-ка от 24 января 2006г. №166 "Об утверждении нормы, предоставления жилого помещения по договору социального найма и учетной нормы площади жилого помещения в N-ке" учетная норма общей площади жилого помещения на одного человека установлена для граждан, проживающих в благоустроенных жилых помещениях – 8.0 кв. м., для граждан, проживающих в жилых помещениях с частичными коммунальными, удобствами – 10.0 кв.[[41]](#footnote-41)

Нуждаемость в жилых помещениях возникает также, когда жилое помещение признается непригодным для постоянного проживания в порядке, установленном Положением о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания.

Для признания гражданина проживающего в коммунальной квартире, нуждающимся в жилом помещении необходимо наличие нескольких условий в совокупности:

1. в квартире проживает не менее двух семей.
2. в одной из семей имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание в одной квартире невозможно.
3. проживающие в указанной квартире наниматели или собственники, а также члены их семей не имеют иного жилого помещения по договору социального найма или на праве собственности.

2.2 Осуществление права пользования жилым помещением

Основное назначение жилого помещения - проживание граждан. Исключением является возможность использования жилого помещения для осуществлении профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности.

Для профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности жилое помещение могут использовать граждане, проживающие в помещении на законных основаниях. Использование жилых помещений для указанной выше деятельности допускается, если при этом не будут нарушены права и законные интересы других. Помимо этого, использование помещения по назначению не должно нарушать санитарные, технические и другие нормы, установленные для жилых помещений (не быть шумным, быть экологически безвредным, не создавать препятствий в осуществлении прав соседей).

Запрещено законом размещение в жилых помещениях промышленных производств[[42]](#footnote-42). Под промышленным подразумевается отрасль производства, охватывающая, переработку сырья, разработку недр, создание средств производства и предметов потребления.

Право пользования жилым помещением имеют:

1. наниматель жилого помещения (далее - наниматель) и члены его семьи - по договору социального найма жилого помещения;
2. наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, - по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования;
3. наниматель и члены его семьи - по договору найма специализированного жилого помещения;
4. собственник жилого помещения и члены его семьи;
5. член жилищного или жилищно-строительного кооператива и члены его семьи.[[43]](#footnote-43)

Пользование жилыми помещениями по общим правилам, установленным ЖК РФ, должно осуществляться следующим образом:

* с учетом соблюдения прав и законных интересов I проживающих в жилом помещении граждан;
* должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства РФ в жилищной сфере;
* должны соблюдаться правила пользования жилыми помещениями, установленные Правительством РФ.

За нарушение правил пользования жилым помещением может наступить такая мера ответственности как выселение.

Если гражданин использует жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения.[[44]](#footnote-44)

Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использует жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проводит необходимый ремонт, то он по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда.[[45]](#footnote-45)

Пользование жилым помещением подразделяется на:

1. Пользование жилым помещением по договору социального найма жилого помещения.

Право пользования жилым помещением по договору социального найма жилого помещения возникает на основании договора, заключенного (в письменной форме) на пользование жилым, помещением, находящимся:

* в государственном жилом фонде;
* муниципальном жилищном фонде.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилого фонда или муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателя) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ.

В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право:

* вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц. Вселение осуществляется с письменного согласия членов семьи, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласие остальных членов семьи и наймодателя не требуется;
* сдавать с письменного согласия нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, часть жилого помещения, а в случае временного выезда - все жилое помещение в поднаем.
* разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с ним членами семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении гражданам в качестве временных жильцов;
* требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.[[46]](#footnote-46)

В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению;

б) осуществлять пользование жилым помещением соблюдая права и законные интересы проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

е) производить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с законодательством возникает с момента заключения договора социального найма жилого помещения;

з) информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

л) при прекращении права пользования жилым помещением сдать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести ремонт за свой счет, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.[[47]](#footnote-47)

Важно отметить, что члены семьи нанимателя имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

2. Пользование жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения.

В данном случае, одна сторона - собственник специализированного жилого помещения или уполномоченном им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) данное жилое помещение для временного проживание в нем - во владение или пользование.

Жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан, отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства.[[48]](#footnote-48)

Специализированные жилые помещения предназначаются:

* для проживания граждан на время работы, службы, обучения;
* для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома;
* для временного проживания граждан в связи с утратой жилого помещения в результате обращения взыскания на него;
* для временного проживания граждан в связи с непригодностью жилого помещения для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;
* для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг;
* для проживания граждан, признанных вынужденными переселенцами и беженцами;
* для временного проживания граждан, нуждающихся в специальной социальной защите;
* для проживания граждан в связи с избранием на выборные должности либо назначением на государственную должность[[49]](#footnote-49).

В качестве пользователя специализированным жилым помещением наниматель пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

В качестве пользователя специализированным жилым помещением наниматель обязан:

1. использовать жилое помещение по назначению;
2. осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
3. обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;
4. поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования пункта 6 настоящих Правил;
5. немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;
6. производить текущий ремонт жилого помещения;
7. своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с законодательством возникает с момента заключения договора найма специализированного жилого помещения;
8. допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;
9. не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;
10. при прекращении права пользования жилым помещением сдать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести ремонт за свой счет, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

При пользовании специализированным жилым помещением наниматель не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права и обязанности по пользованию специализированным жилым помещением.

3. Пользование жилым помещением в многоквартирном доме собственником жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи.

Собственник жилого помещения в многоквартирном доме пользуется жилым помещением по назначению, также пользуется общим имуществом, т.е. помещения в данном доме, которые одновременно отвечает следующим требованиям: они не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки; лестницы; лифты; лифтовые и иные шахты; коридоров; технические этажи; чердаки; подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации; крыши; ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более 1 помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.[[50]](#footnote-50)

В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.[[51]](#footnote-51)

Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.[[52]](#footnote-52)

**Таким образом, можно сделать вывод, что жилищное законодательство основывается на неприкосновенности и недоступности произвольного лишения жилищ, беспрепятственного осуществления жилищных прав, их обеспечения сохранности жилого фонда.**

**Использование помещения по назначению, а также на признание равенства жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению помещениями, если иное не вытекает из существа соответствующих отношений.**

III. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

* 1. Переустройство и перепланировка жилого помещения

***Переустройство жилого помещения*** – представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.[[53]](#footnote-53) Наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.[[54]](#footnote-54)

***Перепланировка жилого помещения*** – представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения.

Переоборудование и перепланировка жилых помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается. Важно то, что в обоих случаях при перепланировке и переустройстве необходимо внести изменения в технический паспорт жилого помещения.[[55]](#footnote-55)

Переустройство и перепланировка помещений осуществляются по согласованию с органом местного самоуправления, о чем принимается соответствующее решение. Отсутствие согласования или отказ в нем означают самовольность, противоправность произведенного переустройства или перепланировки помещений и влекут неблагоприятные последствия.

Для проведения перепланирование помещения необходимо:

Выступить с инициативой проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения может только собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо. Следовательно, таким правом не обладают наниматели, арендаторы и другие пользователи жилых помещений, не являющиеся собственниками, кроме случаев, когда указанные пользователи будут в установленном порядке уполномочены собственником на совершение соответствующих действий.

Первоначально заявитель обращается в администрацию соответствующего района. Заявление и документы заявителя с сопроводительным письмом администрации соответствующего района направляются в городскую межведомственную комиссии для предварительного рассмотрения и принятия решения о согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения.

Решение, принятое по этому поводу органом, осуществляющим согласование, на основе рассмотрения поданных заявителем документов, может быть двух видов:

* решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения является основанием проведения такой перепланировки;
* решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основание отказа и ссылки на нарушения порядка согласования перепланировки жилого помещения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.[[56]](#footnote-56)

К заявлению заявитель прилагает следующие документы:

1. Правоустанавливающие документы на перепланируемое жилое помещение (подлинники или заверенные в нотариальном порядке копии).
2. Проект переустройства и (или) перепланировки жилого, нежилого помещения, подготовленный проектной организацией, имеющей соответствующую лицензию.
3. Технический паспорт, перепланируемого (или) переустраиваемого жилого помещения, выданный ГУП КК «Крайтехинвентаризация», с данными не более чем шестимесячной давности на день подачи заявления с указанием степени износа основных конструктивных элементов помещения и жилого дома в целом либо оценки их технического состояния.
4. Согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя(в том числе временно отсутствующих), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма;
5. Заключение органа исполнительной власти Краснодарского края, специально уполномоченного в области государственной охраны, сохранения, использования объектов культурного наследия, о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого, нежилого помещения, если такое помещение или жилой дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.[[57]](#footnote-57)

А точнее, для подготовки проекта необходимо собрать документов:

- Действующий поэтажный план БТИ;

- Экспликация к поэтажному плану БТИ;

- Свидетельство о собственности (или договор купли- продажи);

- Выписка из домовой книги - Финансово-лицевой счет;

- Техническое заключение (лицензия организации);

- Проект перепланировки квартир (лицензия организации);

- Договор на технадзор (с проектной организации);

- Акт на скрытые работы;

- Согласование с Пожнадзором;

- Согласование с СЭС;

- Согласование с балансосодержателем;

- Согласование с АПУ;

- Согласование с жилищной инспекцией;

- Согласование с газовой инспекцией;

- Согласование соседей прилегающих квартир и собственников;

- Договор на вывоз строительного мусора;

- Договор на технадзор с балансосодержателем.

Срок принятия решения по вопросу перепланировки жилого помещения определяется законом в пределах 45 календарных дней с момента подачи заявителем необходимых документов ( со дня выдачи заявителю расписки).

Принятое решение оформляется протоколом комиссии, который подписывается всеми членами комиссии и направляется на утверждение главе администрации муниципального образования город-герой N-к. Утвержденный протокол комиссии является основанием для подготовки уведомления об отказе или согласовании решения данного вопроса. 3апрещается выдавать заключения и согласовывать какие-либо документы до момента утверждения протокола комиссии главой муниципального образования. Все выданные подобным образом заключения и соглашения считаются недействительными.

Не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании заявителю выдается или направляется по почте подтверждающий это решение документ. Данный документ служит юридическим основанием для осуществления переустройства и (или) перепланировки жилого помещения с учетом проекта, представлявшегося заявителем на согласование. Кроме того, при проживании в переустраиваемых помещениях граждан, находящихся под опекой и (или) попечительством, необходимо заключение органов опеки и попечительства об отсутствии ухудшения жилищных условий данных граждан.[[58]](#footnote-58)

Целесообразно обратить внимание на то, что положения ч. 1-3 статьи 27 Жилищного кодекса РФ сформулированы в императивных нормах, что не предполагает изменения содержащихся здесь правил нормативными правовыми актами или договорами субъектов Российской Федерации и актами органов местного самоуправления.

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения возможен в трех случаях;

1. непредставления определенных частью 2 статьи 26 Жилищного Кодекса РФ документов;
2. представления документов в ненадлежащий орган;
3. несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.[[59]](#footnote-59)

Решение об отказе в согласовании перепланировки должно содержать основания отказа и ссылки на нарушения порядка согласования перепланировки жилого помещения, выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано в судебном порядке (Приложение № 4 ).

Например, такая формулировка как "несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства" предполагает проведение юридической экспертизы соответствующего проекта на предмет его соответствия как федеральному, так и региональному законодательству.

При этом законодательство субъектов Российской Федерации, регулирующее соответствующие отношения, весьма разнообразно. Так, ст. 1 Закона Московской области от 16.04.2004 г. N 55/2004-03 "О порядке и условиях перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые" запрещает переоборудование и перепланировку жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций зданий, нарушению в работе инженерных систем и оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств.[[60]](#footnote-60)

Порядок оформления разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах например в г. Москве содержит большее количество запретов в данной сфере. Указанный нормативный правовой акт не допускает:

* перепланировку помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
* перепланировку квартир, ухудшающую условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры;
* установку или переустройство перегородок, если в результате образуется комната без естественного освещения или без приборов отопления;
* перепланировку, в результате которой образуется комната площадью менее 9 кв. м или шириной менее 2,25 м; -увеличение подсобной площади квартир за счет жилой; -переоборудование и перепланировку при отсутствии согласия всех заинтересованных совершеннолетних жильцов квартиры и ее собственников;
* переоборудование и перепланировку помещений, состоящих на учете Штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, без разрешения начальника Штаба; -переоборудование и перепланировку строений, предназначенных к сносу в ближайшие три года и включенных в соответствующие решения и распоряжения, если такое переоборудование не является необходимым для обеспечения безопасности проживания;
* перепланировку смежных помещений без предварительного внесения поправок в паспорт домовладения на основании решения межведомственной комиссии.

Не вызывает сомнения, что многие из приведенных запретов являются обоснованными. Однако, как уже отмечалось, с 1.03.2005 г. определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений относится к ведению Российской Федерации. Поэтому представляется, что единообразный подход к правовому регулированию указанных отношений в ближайшее время будет определен в соответствующих нормативных правовых актах, принятых на федеральном уровне. Соответствующие правила должны стать едиными для всей страны, региональное нормотворчество по этим вопросам не предполагается.

3.2 Перечень ограничений мероприятий по переустройству помещений в жилых домах

Невозможно получить разрешение на переустройства и перепланировки при котором:

* Ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.
* Переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.
* Предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса
* Затрагиваются помещения в жилых домах, состоящие на учете штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайные ситуаций, без соответствующего разрешения начальника штаба.
* Нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение.
* Устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.
* Увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх доступных проекту (расчету по несущей способности ,по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.[[61]](#footnote-61)

В жилых домах типовых серий не допускается :

* Устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами.
* Устройство дополнительных проемов в стеновых панелях смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией - автором проекта жилого дома или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы.[[62]](#footnote-62)

Рассмотрим следующие правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда:

* Переоборудование и перепланировка жилых помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. -Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.
* Наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.
* Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором или собственником жилого помещения по его вине устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией.[[63]](#footnote-63)

Требования к решению об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установлены в ч.2 и 3 ст.27 Жилищного Кодекса РФ. Обратим внимание, что Жилищный Кодекс РФ не требует утверждения формы такого решения Правительством РФ. Поэтому субъекты Российской Федерации могут установить ее самостоятельно в своих правовых актах. В тех регионах, где это не будет сделано, органы местного самоуправления вправе составлять указанное решение в произвольной форме. Однако в любом случае решение об отказе в согласовании переустройства жилого помещения представляет собой отдельный письменный документ, принятый в пределах компетенции и по правилам делопроизводства соответствующего органа, который в обязательном порядке должен содержать указание на основание отказа, предусмотренное Жилищным кодексом РФ[[64]](#footnote-64).

Важным этапом переустройства является приемка выполненных работ. Она осуществляется межведомственное комиссией и оформляется актом приемки, который утверждается главой муниципального образования и выдается заявителю. Акт комиссии направляется в орган технической инвентаризации (БТИ), управляющему жилым домом и (или) обслуживающей организации. Изменения в количественных и качественных характеристиках помещений.

Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений осуществляются подрядной организацией, имеющей лицензию на соответствующий вид деятельности, по договору подряда в соответствии с разрешительной и проектной документацией установленными сроками и режимом производства работ. С указаниями авторского надзора проектной организации, разработавшей проект переустройства и с указаниями (предписаниями) контрольных органов.

При проверках, проводимых приемочной комиссией, исполнитель работ обеспечивает в соответствии с перечнем контрольных мероприятий наличие на объекте (в том числе на рабочих местах): комплекта документации для обеспечения производства работ и контроля за соблюдением норм и правил производства работ.

В комплект документов входит:

1. правоустанавливающие документы на квартиру,
2. проект организации, имеющей лицензию,
3. договор технического надзора,
4. акты освидетельствования скрытых работ инженерного оборудования и изделий, соответствующих реализуемым проектным решениям.[[65]](#footnote-65)

Для комиссионной проверки в ходе приемки завершенного переустройства исполнитель работ, в случаях отступления от проекта переустройства и (или) перепланировки, предъявляет приемочной комиссии исполнительные чертежи, проектные материалы с внесенными в установленном порядке изменениями.

Проверки объектов переустройства проводятся выборочно в плановом порядке или вне плана (при поступлении обращений и жалоб), в присутствии исполнителя работ, заявителя либо его представителя по доверенности.

Скрытые ремонтно-строительные работы проверяются приемочной комиссией (не менее 3-х членов комиссии), по письменному обращению заявителя до закрытия их другими работами у Исполнителя работ в присутствии проектной организации, осуществляющей авторский надзор, и Заявителя либо представителя по доверенности и оформляются актами освидетельствования скрытых работ.

При отсутствии актов освидетельствования скрытых работ приемочная комиссия вправе требовать выборочного вскрытия конструкций контролируемого объекта с целью проверки качества выполненных работ (слоев в многослойных конструкциях, правильности заполнения швов, устройства стыков и т.д.).

Заявитель уведомляет приемочную комиссию об окончании работ по переустройству и (или) перепланировке помещения. Приемочная комиссия назначает выезд на объект, о чем уведомляет Заявителя. Цель работы приемочной комиссии: определить соответствие выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения представленному и согласованному проекту и перечню работ, указанных в предъявленных, как дополнение к проекту исполнительных чертежах.

Приемочная комиссия подписывает акт завершения работ по переустройству при соблюдении следующих условий:

1. выполнение требований законодательства, связанных с обеспечением безопасности и сохранности жилого дома;
2. выполнение работ в строгом соответствии с проектной документацией;
3. обязательное привлечение разработчиков проектной документации к осуществлению авторского надзора за производством работ;
4. обеспечение доступа должностных лиц, членов приемочной комиссии в переустраиваемые и (или) перепланируемте помещения для проверки соответствия осуществляемых работ решению о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, проверки жалоб о нарушении режима производства работ и причинения ущерба другим лицам;
5. соблюдение других требований в соответствии с решением о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.[[66]](#footnote-66)

В случае несоответствия предъявленных к приемке выполненных работ акт приемочной комиссии не утверждается председателем приемочной комиссии до устранения Заявителем выявленных нарушений, либо в соответствии со ст. 27 ЖК РФ выдается решение-отказ от приемки выполненных работ.

Акт приемочной комиссии составляется в трех экземплярах, один из которых хранится в архиве приемочной комиссии, два других выдаются на руки Заявителю.

Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перепланировки и (или) переустройства помещения и является основанием для изменения оплаты и внесения изменений в технический паспорт дома.[[67]](#footnote-67)

Установление ограничения по применению отдельных проектных (планировочных и конструктивных) решений, обусловленные в том числе конструктивными особенностями жилых домов, построенных по типовым проектам.

Указанные ограничения обязательны для всех видов переустройства, осуществляемых как с разработкой проектов, так и по эскизам.

Рассматривая последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения, необходимо отметить, что в отличие от ЖК 1983 г., новый Жилищный кодекс в ст. 29 определяет понятие самовольного переустройства и (или) перепланировки жилых помещений.[[68]](#footnote-68)

Перепланировка считается самовольной при наличии следующих признаков:

1. Отсутствии основания, т.е. отсутствует решение органов, осуществляющего согласование, о согласовании данной перепланировки;
2. Нарушение проекта переустройства и (или) перепланировки, предоставленного заявителем и согласованного с уполномоченным на это органом.[[69]](#footnote-69)

Лицо, самовольно перепланировавшее жилое помещение, несет предусмотренную законодательством ответственность. Наиболее мягкие последствия самовольной перепланировки наступают, если на основании решения суда будет признано, что данная перепланировка не нарушает права и законные интересы граждан и не создает угрозу их жизни или здоровью. В этом случае перепланированное помещение может быть сохранено в том же состоянии по решению суда.

В случае, если по законным причинам невозможно оставить перепланированное помещение в таком виде, его собственник или наниматель по договору социального найма обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.[[70]](#footnote-70)

При невыполнении данного требования и при условии, что судом не принято решение о сохранении перепланированного помещения в таком состоянии, орган, осуществляющий согласование, вправе обратиться с иском в суд, где принимается одно из следующих решений:

* в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;
* в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние, или для собственника жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому договору, устанавливает новый срок для приведения жилого помещения в прежнее состояние. Если помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок, оно подлежит продаже с публичных торгах.

Целесообразно обратить внимание на то, что субъектом указанной выше ответственности может быть не только собственник помещения, но и наниматель по договору социального найма.[[71]](#footnote-71)

Если же и применение указанных мер не дало ожидаемого результата, то данное помещение подлежит новой продаже с торгов в установленном порядке с назначением нового срока приведения его в прежнее состояние.

Несчастных владельцев квартиры подстерегают и другие "но":

1. Продажа и обмен квартиры невозможны, так как для сделки требуются все документы БТИ.
2. Невозможно по этой же причине и оформление залога и заклада. Более того, дарение квартиры тоже невозможно... •Равно как и вступление в наследство. Неликвидная квартира, где нет юридического владельца, достается государству. •Что касается страховой компенсации, то вы ее не получите даже при наличии страхового полиса и договора, если перепланировка или переустройство не оформлены.
3. При любых аварийных ситуациях в доме виновен тот, у кого нет документов, разрешающих переустройство.
4. К тому же рыночная стоимость такой квартиры на 30%ниже от начальной стоимости.[[72]](#footnote-72)

Административная ответственность за самовольное переустройство и (или) самовольную перепланировку жилого помещения.

В настоящее время в ст. 7.21 КоАП РФ установлена ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, которое может выражаться:

* в порче жилых домов, жилых помещений ,а равно в порче оборудования,
* самовольного переоборудования жилых домов и (или) жилых помещений, использовании их не по назначению (ч. 1. ст. 7.21)
* либо в самовольной перепланировке жилых помещение в многоквартирных домах (ч. 2 ст. 7.21), но и по ст. 19.1 КоАП РФ как самоуправство, то есть самовольное, вопреки установленному федеральным законом или иным нормативным правовым актом порядку осуществление своего действительного или предполагаемого права, не причинившее существенного вреда гражданам или юридическим лицам.[[73]](#footnote-73)

Специалисты в области административного права отмечают, что действия по самовольному переоборудованию и перепланировке жилых помещений могут квалифицироваться правоприменительными органами как правонарушения, влекущие:

* предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда (ч. 1. ст. 7.21);
* наложение административного штрафа на граждан в размере от двадцати до двадцати пяти минимальных размеров оплаты труда (ч. 2 ст. 7.21);
* предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одного до трех минимальных размеров оплаты труда;
* на должностных лиц - от трех до пяти минимальных размеров оплаты труда.[[74]](#footnote-74)

Кроме того, в ст. 7.22 КоАП РФ предусмотрена ответственность за переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением.

Помимо обязанности нести административную ответственность за самовольное переустройство и (или) перепланировку жилых помещений у лиц, виновных в данных нарушениях, возникает дополнительная обязанность имущественного характера - они должны привести соответствующие помещения в прежнее состояние в разумный срок.[[75]](#footnote-75)

3.3Признание жилых помещений непригодными для проживания

Действие Положения «О Признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации, но не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены.[[76]](#footnote-76)

Непригодным для проживания признаются жилые помещения:

а) находящиеся в ветхом состоянии;

б) находящиеся в аварийном состоянии;

в) в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания.[[77]](#footnote-77)

Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

* ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;
* изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.
* жилые помещения, расположенные в полносборных, кирпичных и каменных домах, а также в деревянных домах и домах из местных материалов, имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения.
* жилые помещения, находящиеся в жилых домах, расположенных на территориях, на которых превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве.
* жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах.
* непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в определяемой уполномоченным федеральным органом исполнительной власти зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых помещений.
* жилые помещения, расположенные на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл.
* жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, следует признавать непригодными для проживания, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования. Указанные многоквартирные дома признаются аварийными и подлежащими сносу.
* комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, указанной в пункте 26 Положения «О Признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»» уровень шума не должен превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное - 45 дБ. При этом допустимые уровни шума, создаваемого в жилых помещениях системами вентиляции и другим инженерным и технологическим оборудованием, должны быть ниже на 5 дБА указанных уровней в дневное и ночное время суток. Если уровень шума превышает, то следует признавать жилое помещение непригодными для проживания.
* жилые помещения, над которыми или смежно с ними расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки.[[78]](#footnote-78)

Не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания:

* отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме;
* отсутствие в жилом доме свыше 5 этажей лифта и мусоропровода, если этот жилой дом вследствие физического износа находится в ограниченно работоспособном состоянии и не подлежит капитальному ремонту и реконструкции;
* несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решением, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.[[79]](#footnote-79)

Рассмотрим порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу).

Комиссия, на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя), либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора, по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит оценку степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения.[[80]](#footnote-80)

Процедура проведения оценки следующая:

* прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов;
* определение перечня дополнительных документов (заключения соответствующих органов государственного контроля и надзора, заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения, акт государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации о результатах проведенных в отношении жилого помещения мероприятий по контролю), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) требованиям;
* определение состава привлекаемых экспертов проектно-изыскательских организаций исходя из причин, по которым жилое помещение может быть признано нежилым, либо для оценки возможности признания пригодным для проживания реконструированного ранее нежилого помещения;
* работу комиссии по оценке пригодности (непригодности) жилых помещений для постоянного проживания;
* составление комиссией заключения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) требованиям и пригодным (непригодным) для проживания и признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
* составление акта обследования помещения (в случае принятия комиссией решения о необходимости проведения обследования) и составление комиссией на основании выводов и рекомендаций, указанных в акте, заключения. При этом признание комиссией многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу может основываться только на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование;
* принятие соответствующим федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления решения по итогам работы комиссии;
* передача по одному экземпляру решения заявителю и собственнику жилого помещения (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).[[81]](#footnote-81)

Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным заявитель представляет в комиссию вместе с заявлением следующие документы:

* нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на жилое помещение;
* план жилого помещения с его техническим паспортом, а для нежилого помещения - проект реконструкции нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением.[[82]](#footnote-82)

Для признания многоквартирного дома аварийным также представляется заключение специализированной организации, проводящей обследование этого дома.

По усмотрению заявителя также могут быть представлены заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания.

В случае если заявителем выступает орган, уполномоченный на проведение государственного контроля и надзора, в комиссию представляется заключение этого органа, после рассмотрения которого комиссия предлагает собственнику помещения представить указанные документы.

Комиссия рассматривает поступившее заявление или заключение органа, уполномоченного на проведение государственного контроля и надзора, в течение 30 дней с даты регистрации и принимает решение (в виде заключения), либо решение о проведении дополнительного обследования оцениваемого помещения.[[83]](#footnote-83)

В ходе работы комиссия вправе назначить дополнительные обследования и испытания, результаты которых приобщаются к документам, ранее представленным на рассмотрение комиссии.[[84]](#footnote-84)

По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

* о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;
* о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие требованиями и после их завершения - о продолжении процедуры оценки;
* о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания;
* о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;
* о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции.

Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения. Если число голосов "за" и "против" при принятии решения равно, решающим является голос председателя комиссии. В случае несогласия с принятым решением члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приложить его к заключению. По окончании работы комиссия составляет в 3 экземплярах заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания по форме согласно приложению N 2.

В случае обследования помещения комиссия составляет в 3 экземплярах акт обследования помещения по форме согласно приложению N 3.

На основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются в соответствии с законодательством.[[85]](#footnote-85)

В случае признания жилого помещения непригодным для проживания вследствие наличия вредного воздействия факторов среды обитания, представляющих особую опасность для жизни и здоровья человека, либо представляющих угрозу разрушения здания по причине его аварийного состояния или по основаниям, решение направляется в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, собственнику жилья и заявителю не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления решения. Решение соответствующего федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

Решение проблем улучшения жилищных условий граждан, проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде, будет осуществляться в рамках подпрограммы "Переселение граждан Российской Федерации, проживающих на территории Краснодарского края, из ветхого и аварийного жилищного фонда", путем приобретения квартир на вторичном рынке, финансирования завершения строительства жилых домов с высокой степенью готовности или долевого участия исполнительных органов местного самоуправления в строительстве нового жилья, реконструкции и модернизации жилого фонда.

Жилые помещения переселяемым гражданам предоставляются на основе договоров социального найма. Предусматривается также:

1. создание социально-экономических условий по формированию жилищного фонда для переселения граждан из помещений, подлежащих сносу, и маневренного фонда для временного отселения из домов, подлежащих реконструкции, граждан, изъявивших желание сохранить прежнее жилье;
2. поэтапное планомерное переселение граждан на основе обеспечения права выбора варианта улучшения их жилищных условий и дальнейший снос или полная реконструкция ветхого жилищного фонда;
3. подготовка освобожденных земельных участков для новой застройки и их продажа в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Расходы на реализацию названной подпрограммы за счет всех источников финансирования составляют 7081,5 миллиона рублей, в том числе за счет краевого бюджета - 2474,0 миллиона рублей, планируется привлечь средства местных бюджетов в размере 1974,7 миллиона рублей и внебюджетных источников - 1974,8 миллиона рублей.

В результате выполнения подпрограммы "Переселение граждан Российской Федерации, проживающих на территории Краснодарского края, из ветхого и аварийного жилищного фонда" предполагается переселить из ветхого и аварийного жилья более 20 тысяч семей и улучшить архитектурный облик городов и населенных пунктов Краснодарского края.[[86]](#footnote-86)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенный анализ жилищного законодательства, жилищных правоотношений в Краснодарском крае и в г. N-ке позволяют сделать вывод о том что, жилищное проблема была, есть и останется самой актуальной и сложной, ибо даже при наличии стабильно действующей жилищной индустрии удовлетворить требования всех граждан в жилых помещениях не представляется возможным.

Причин тому множество, увеличение состава семей, желание улучшить жилищные условия, необходимость перемены места жительства.

Основной причиной, сдерживающей рост объемов ввода в эксплуатацию жилья, являются:

1. ограниченные возможности финансирования жилищного строительства из государственных и муниципальных бюджетов;
2. недоступность кредитных ресурсов из-за высоких процентных ставок для большинства граждан и юридических лиц;
3. недостаток площадок, обустроенных инженерными коммуникациями;
4. несовершенство существующей системы градорегулирования и землепользования, которая не стимулирует привлечение частных инвестиций в жилищное строительство.

При сокращении объемов строительства государственного и муниципального жилья и, соответственно, уменьшении количества квартир, предоставляемых бесплатно очередникам, приватизации большей части жилищного фонда переход к рыночным принципам реализации прав граждан на жилище оказался не обеспечен необходимыми финансовыми и организационными мерами.

В связи с этим продолжительность ожидания своей очереди на получение жилья составляет для граждан в основном 15 - 20 лет, а в отдельных случаях 30 - 40 лет.

Сохранилась напряженность в обеспечении социальным жильем отдельных категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации: инвалидов и участников Великой Отечественной войны, малоимущих граждан, молодых и многодетных семей, а также граждан, уволенных с военной службы, участников ликвидации радиационных аварий и катастроф, лиц, проработавших длительное время в районах Крайнего Севера, вынужденных переселенцев, граждан, пострадавших в результате стихийных бедствий.

Растет доля ветхого и аварийного жилья в населенных пунктах Краснодарского края. Сегодня его суммарная площадь составляет свыше 900 тысяч квадратных метров, в нем проживает более 60 тысяч граждан. Как правило, граждане, проживающие в ветхих и аварийных помещениях, не в состоянии самостоятельно приобрести или получить на условиях найма квартиру или дом в удовлетворительном состоянии.

Особенно остро жилищная проблема стоит перед молодыми семьями. Их финансовые возможности ограничены, так как в подавляющей массе молодые работники имеют низкие доходы и не имеют накоплений.

По результатам социологического исследования установлено, что 80 процентов молодых семей испытывают необходимость в улучшении своих жилищных условий. Половина опрошенных семей среди основных причин отсутствия детей назвали нерешенность жилищной проблемы. По этой причине распадается почти половина молодых семей.

Высокая стоимость жилья по сравнению с доходами граждан делает для многих жителей Кубани неразрешимой проблему приобретения нового жилья. Рост цен на жилую недвижимость на вторичном рынке опережает темпы роста доходов населения.

В жилищной сфере величина расходов, связанных с оформлением сделок, составляет значительную долю от стоимости жилья (до 10 процентов), а процедура их оформления занимает длительное время.

Назрела необходимость новых подходов к решению жилищной проблемы. Одна из самых актуальных задач - обеспечение граждан доступным жильем. Необходимо обеспечить возможность приобретения жилья на рынке для основной части работающего населения Краснодарского края, одновременно с этим гарантируя предоставление малоимущим гражданам социального жилья.

Для решения этой задачи необходимо:

1. Развивать долгосрочное жилищное кредитование, которое должно стать доступным для граждан со средними доходами. Необходимы финансовые механизмы, позволяющие улучшать жилищные условия не только за счет текущих заработков и имеющихся сбережений, но и в счет будущих доходов граждан;
2. Установить ясные правовые условия для развития долгосрочного жилищного кредитования как граждан, так и профессиональных застройщиков;
3. Обеспечить эффективную работу государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество, бюро кредитных историй, рынка ипотечных ценных бумаг, гарантии права собственности добросовестных приобретателей жилья, осуществление сделок на рынке жилья по прозрачным, понятным и недорогим процедурам;
4. Обеспечить различные формы финансирования строительства и приобретения жилья. Гарантировать участие граждан в долевом строительстве и жилищно-накопительных программах;
5. Упростить процедуру получения разрешений и согласований на строительство, установить четкие правила землепользования и застройки;
6. Обеспечить подготовку инженерно-коммунальной инфраструктуры;
7. Создать конкурентные условия для жилищного строительства в целях предотвращения роста цен на рынке жилья;
8. Упорядочить предоставление социального жилья. Жилье по договору социального найма должно предоставляться тем, кто в нем действительно нуждается.

В Краснодарском крае за последние годы сформированы все необходимые предпосылки для значительного роста объемов жилищного строительства. Создан целый ряд коммерческих фирм и компаний (особенно в крупных городах: Краснодаре, N-ке, Анапе, Геленджике, которые стабильно наращивают объемы жилищного строительства и формируют конкурентную среду на рынке готового жилья.

Основной целью является комплексное решение проблемы перехода к устойчивому развитию жилищной сферы, создание условий, обеспечивающих доступность жилья для граждан Российской Федерации, проживающих на территории Краснодарского края.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

**Нормативно-правовые акты:**

1. Всеобщая декларация прав человека от 10 декабря 1948 года. // Российская газета.- 1998.- №11.- 10 декабря.
2. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года. // Российская газета.- 1993.- №237.- 25 декабря.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 года. №14- ФЗ (в ред. от 29.04.2008) // Российская газета.- 1996.- №258.- 10 февраля.
4. Жилищный кодекс Российской федерации. от 29.января.2004. №188-ФЗ (в ред. от 24.04.2008) // Парламентская газета.- 2005.-№7-8.-15 января.
5. Кодекс РФ об административных правонарушениях. от 30 декабря 2001г. №195-ФЗ (в ред. от 3.03.2008) // Российская газета.- 2001.- №256.- 31 декабря
6. О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Федеральный закон РФ от21 июля 2007 года. №185- ФЗ // Российская газета.- 2007.- №135.- 31 июля**.**
7. О ветеранах. Федеральный закон РФ от 12 января 1995 года. №5- ФЗ (в ред. от 01.03.2008) // Российская газета.- 1995.- №19.- 25 января.
8. О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы. Федеральный закон РФ от 15 января 1993года. №4301-1-ФЗ (в ред. 26.07.2007) // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ.- 1993.- №7.- 18 февраля.
9. О социальной защите инвалидов РФ. Федеральный закон РФ от 24 ноября 1995года. №181-ФЗ (в ред. от 01.03.2008) // Российская газета.- 1995.- №48.- 27 ноября.
10. О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Федеральный закон РФ от 21 декабря 1996года. №159-ФЗ (в ред. от 22.09.2004) // Российская газета.- 1996.- №52.- 23 декабря.
11. О реабилитации жертв политических репрессий. Федеральный закон РФ от 18 октября1991года. №1761-1- ФЗ (в ред. от 1.07.2005) // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ.- 1991.- №44.- 31 октября.
12. О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда и полным кавалерам ордена Трудовой Славы. Федеральный закон РФ от 09 января 1997года. №5- ФЗ (в ред. от 26.06.2007) // Российская газета.- 1997.- №3.- 21 января.
13. О предупреждении распространения в РФ заболевания, вызываемого вирусом иммунодефицита человека. Федеральный закон РФ от 30 марта 1995 года. №38- ФЗ (в ред. от 22.08.2004) // Российская газета.- 1995.- №.59.- 12 апреля.
14. О порядке переустройства помещений в жилых домах. Постановление Правительства Москвы от 8 февраля 2005года. №73-ПП
15. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003года. №170-ПГ // Российская газета.- 2003.- №.214.- 23 октября.
16. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями. Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 года. №25 // Российская газета.- 2006.- №.16.- 27 января.
17. Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений. Постановление Правительства РФ от 26 января 2006 года. №42 // Российская газета.- 2006.- №.34.- 17 февраля.
18. О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 года. №47 // Российская газета.- 2006.- №.56.- 24 февраля.
19. Об утверждении положения о порядке признания жилых домов(жилых помещений) непригодными для проживания. Постановление Правительства РФ от 4 сентября 2003года. №552 // Российская газета.- 2003.- №.199.- 24 сентября.
20. О государственных жилищных сертификатах, выдаваемых гражданам Российской Федерации, лишившимся жилья в результате чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий. Постановление Правительства РФ от 7 июня 1995 года. №561 // Российская газета.- 1995.- №.132.- 27 июня.
21. Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений. Постановление Правительства РФ от 26 января 2006 года. №42 // Российская газета.- 2006.- №37.- 10 февраля.
22. О порядке и условиях перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые. Закона Московской области от 16 апреля 2004г. №55/2004-03
23. О порядке переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных жилых домах на территории Краснодарского края. Закон Краснодарского края от15 июля 2005 года. №896- КЗ // Кубанские новости.- 2005.-№106.- 21 июля.
24. О мерах социальной поддержки по обеспечению жильем граждан отдельных категорий. Закон Краснодарского края от 28 июля 2006 года. №1077- КЗ // Кубанские новости.- 2006.- №115.- 2 августа.
25. О специализированном жилом фонде в краснодарском крае. Закон Краснодарского края от 4 апреля 2008года. №1450- КЗ // Кубанские новости.- 2008.- №89.- 20 апреля.
26. О порядке определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, стоимости имущества, находящегося на каждого членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими для предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда. Закон Краснодарского края от15 июля 2005 года. №910- КЗ (в ред. от 10.10.2006) // Кубанские новости.- 2005.-№110.- 27 июля.
27. О мерах по реализации отдельных положений закона краснодарского края О порядке определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, стоимости имущества, находящегося на каждого членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими для предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда. Постановление главы администрации краснодарского края от 19 декабря 2005 года. №1200. (в ред. от 10.10.2006) // Кубанские новости.- 2005.-№289.- 26 декабря.
28. Об утверждении подпрограммы краевой целевой программы "Жилище" на 2005 - 2010 годы "Переселение граждан Российской Федерации, проживающих на территории Краснодарского края, из ветхого и аварийного жилищного фонда" на 2004 - 2010 годы." Постановление Законодательного Собрания Краснодарского края от 25 июня 2003года. №272-П. (в ред. от 19.12.2006) // Информационный бюллетень Законодательного Собрания Краснодарского края.- 2003.-№10 (81).-22 октября.
29. Краевой целевой программы "Жилище" на 2005 - 2010 г. Постановление Законодательного Собрания Краснодарского края от 29.ноября.2006года. №2686- П // Информационный бюллетень Законодательного Собрания Краснодарского края.- 2006.-№31 (102).-25 декабря.
30. Положение о комиссии по переводу жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, перепланировки, переустройства жилых, нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, признании помещения пригодным (непригодным) для проживания, полномочиях и порядке работы комиссии. Постановление главы администрации муниципального образования город-герой N-к от 14 августа.2007года. №2371-П // N-кие вести .-2007.-№156.-24 августа
31. Об утверждении нормы, предоставления жилого помещения по договору социального найма и учетной нормы площади жилого помещения в N-ке. Решением городской Думы IV созыва г. N-ка. от 24 января 2006года. №166 // N-кие вести .-2006.-№15.-12 февраля

**Научная и учебная литература.**

1. Комментарий к Конституции РФ./ Под ред. Л.А.Окунькова.– М.: БЕК,- 1996.- 235с.
2. Комментарии к гражданскому кодексу РФ./ Под ред. О.Н. Садиков.– М.: БЕК,- 1999.- 396с.
3. Комментарии к жилищному кодекса РФ./ Под ред. А.В. Афонина, Е.В. Гурьева.– М.: БЕК,- 2006.-189с.
4. Комментарии к жилищному кодекса РФ./ Под ред. В.Н. Жуйков.- М.: Контракт,- 2007.- 276с.
5. Комментарии к новому жилищному кодекса РФ./ Под ред. М.Ю. Тихомиров– М.: БЕК,- 2005.-153с.
6. Комментарии к жилищному кодекса РФ./ Под ред. Е.Ю. Бархатова.– М.: БЕК,- 2005.-115с.

38. Гражданское право. / Под ред. Е.А. Суханов.– М.: БЕК,- 2004.-378с.

39.Административное право. / Под ред. Д.Н. Бахрах - М.: БЕК,- 1996.-214с.

40.Барихин А.Б. Все операции с жилой недвижимостью.– М.: Эксмо, 2008.-315с.

41. Еремичева И.А. Жилищное право./ Под ред. П.В. Алексий.– М.: Эксмо,- 2006.- 99с.

42. Грудицына Л.Ю. Жилищное право России. / Под ред. Н.М. Коршунова.– М.: Эксмо,- 2005.-306с.

43. Стриженко. Г.А. Право собственности и иные права граждан на жилые помещения./ Под ред. Е.А. Суханов.– М.:Законность,- 2005.- 211с.

44. Стольникова М.В. Справочик адвоката по жилищным делам.– М.: Проспект,- 2005.-314с.

45. Суханов Е. А. Лекции о праве собственности. – М.: Эксмо,- 2005.-247с.

46. Батяев А.А Жилищное право:/ Под ред. Рябченко Е.А. – М.: ОМЕГА-Л,- 2006.-324с.

47. Российская правовая газета: Издательство эж-ЮРИСТ. №5 февраль 2008г.

48. Лазаревский А.В. Перепланировка от чиновника./ Российская правовая газета.: эж-ЮРИСТ,- 2008.- №9.-59с.

49. Макаров Г.П. Неприкосновенность жилища - конституционное право граждан./Журнал Гражданин и право.- 2008.- № 1.-65с.

1. Всеобщая декларация прав человека от 10 декабря 1948 года. // Российская газета.- 1998.- №11.- 10 декабря.-С.10 [↑](#footnote-ref-1)
2. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993г.// Российская газета.- 1993.- №237.- 25 декабря.-С.40 [↑](#footnote-ref-2)
3. Макаров Г.П. Неприкосновенность жилища - конституционное право граждан./Журнал Гражданин и право.- 2008.- № 1.-С.35 [↑](#footnote-ref-3)
4. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года. // Российская газета.- 1993.- №237.- 25 декабря.- С.5 [↑](#footnote-ref-4)
5. Комментарий к Конституции РФ./ Под ред. Л.А.Окунькова.– М.: БЕК,- 1996.-С.15 [↑](#footnote-ref-5)
6. Еремичева И.А. Жилищное право./ Под ред. П.В. Алексий.– М.: Эксмо,- 2006.-С.59 [↑](#footnote-ref-6)
7. Стольникова М.В. Справочик адвоката по жилищным делам.– М.: Проспект,- 2005.-С.115. [↑](#footnote-ref-7)
8. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003года. №170-ПГ // Российская газета.- 2003.- №.214.- 23 октября. [↑](#footnote-ref-8)
9. Стриженко. Г.А. Право собственности и иные права граждан на жилые помещения./ Под ред. Е.А. Суханов.– М.:Законность,- 2005.-С.109 [↑](#footnote-ref-9)
10. О специализированном жилом фонде в краснодарском крае. Закон Краснодарского края от 4 апреля 2008года. №1450- КЗ // Кубанские новости.- 2008.- №89.- 20 апреля. [↑](#footnote-ref-10)
11. Жилищный кодекс Российской федерации. от 29.января.2004. №188-ФЗ (в ред. от 24.04.2008) // Парламентская газета.- 2005.-№7-8.-15 января.-С 15. [↑](#footnote-ref-11)
12. Комментарии к жилищному кодекса РФ./ Под ред. А.В. Афонина, Е.В. Гурьева.– М.: БЕК,- 2006.-С.95 [↑](#footnote-ref-12)
13. Гражданское право. / Под ред. Е.А. Суханов.– М.: БЕК,- 2004.-С.58 [↑](#footnote-ref-13)
14. Комментарии к жилищному кодекса РФ./ Под ред. Е.Ю. Бархатова.– М.: БЕК,- 2005.-С. 27 [↑](#footnote-ref-14)
15. Жилищный кодекс Российской федерации. от 29.января.2004. №188-ФЗ (в ред. от 24.04.2008) // Парламентская газета.- 2005.-№7-8.-15 января.-С.16 [↑](#footnote-ref-15)
16. Батяев А.А Жилищное право:/ Под ред. Рябченко Е.А. – М.: ОМЕГА-Л,- 2006.-С.94 [↑](#footnote-ref-16)
17. Об утверждении нормы, предоставления жилого помещения по договору социального найма и учетной нормы площади жилого помещения в N-ке. Решением городской Думы IV созыва г. N-ка. от 24 января 2006года. №166 // N-кие вести .-2006.-№15.-12 февраля.-С.5 [↑](#footnote-ref-17)
18. .Барихин А.Б. Все операции с жилой недвижимостью.– М.: Эксмо, 2008.-С.59 [↑](#footnote-ref-18)
19. О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 года. №47 // Российская газета.- 2006.- №.56.- 24 февраля. [↑](#footnote-ref-19)
20. Российская правовая газета: Издательство эж-ЮРИСТ. №5 февраль 2008г. [↑](#footnote-ref-20)
21. Жилищный кодекс Российской федерации. от 29.января.2004. №188-ФЗ (в ред. от 24.04.2008) // Парламентская газета.- 2005.-№7-8.-15 января.-С.15 [↑](#footnote-ref-21)
22. Комментарии к новому жилищному кодекса РФ./ Под ред. М.Ю. Тихомиров– М.: БЕК,- 2005.-С.67 [↑](#footnote-ref-22)
23. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003года. №170-ПГ // Российская газета.- 2003.- №.214.- 23 октября [↑](#footnote-ref-23)
24. Еремичева И.А. Жилищное право./ Под ред. П.В. Алексий.– М.: Эксмо,- 2006.-С.35 [↑](#footnote-ref-24)
25. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003года. №170-ПГ // Российская газета.- 2003.- №.214.- 23 октября [↑](#footnote-ref-25)
26. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003года. №170-ПГ // Российская газета.- 2003.- №.214.- 23 октября [↑](#footnote-ref-26)
27. О мерах по реализации отдельных положений закона краснодарского края О порядке определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, стоимости имущества, находящегося на каждого членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими для предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда. Постановление главы администрации краснодарского края от 19 декабря 2005 года. №1200. (в ред. от 10.10.2006) // Кубанские новости.- 2005.-№289.- 26 декабря.С.3 [↑](#footnote-ref-27)
28. О порядке определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, стоимости имущества, находящегося на каждого членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими для предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда. Закон Краснодарского края от15 июля 2005 года. №910- КЗ (в ред. от 10.10.2006) //Кубанские новости.- 2005.-№110.- 27 июля. [↑](#footnote-ref-28)
29. О порядке определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, стоимости имущества, находящегося на каждого членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими для предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда. Закон Краснодарского края от15 июля 2005 года. №910- КЗ (в ред. от 10.10.2006) //Кубанские новости.- 2005.-№110.- 27 июля.С.6 [↑](#footnote-ref-29)
30. О ветеранах. Федеральный закон РФ от 12 января 1995 года. №5- ФЗ (в ред. от 01.03.2008) // Российская газета.- 1995.- №19.- 25 января.-С.12 [↑](#footnote-ref-30)
31. О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы. Федеральный закон РФ от 15 января 1993года. №4301-1-ФЗ (в ред. 26.07.2007) // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ.- 1993.- №7.- 18 февраля.-С10. [↑](#footnote-ref-31)
32. О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда и полным кавалерам ордена Трудовой Славы. Федеральный закон РФ от 09 января 1997года. №5- ФЗ (в ред. от 26.06.2007) // Российская газета.- 1997.- №3.- 21 января. [↑](#footnote-ref-32)
33. О социальной защите инвалидов РФ. Федеральный закон РФ от 24 ноября 1995года. №181-ФЗ (в ред. от 01.03.2008) // Российская газета.- 1995.- №48.- 27 ноября.-С.25. [↑](#footnote-ref-33)
34. О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Федеральный закон РФ от 21 декабря 1996года. №159-ФЗ (в ред. от 22.09.2004) // Российская газета.- 1996.- №52.- 23 декабря.-с.8. [↑](#footnote-ref-34)
35. О реабилитации жертв политических репрессий. Федеральный закон РФ от 18 октября1991года. №1761-1- ФЗ (в ред. от 1.07.2005) // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ.- 1991.- №44.- 31 октября.-С.13 [↑](#footnote-ref-35)
36. О предупреждении распространения в РФ заболевания, вызываемого вирусом иммунодефицита человека. Федеральный закон РФ от 30 марта 1995 года. №38- ФЗ (в ред. от 22.08.2004) // Российская газета.- 1995.- №.59.- 12 апреля.-С.19 [↑](#footnote-ref-36)
37. О государственных жилищных сертификатах, выдаваемых гражданам Российской Федерации, лишившимся жилья в результате чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий. Постановление Правительства РФ от 7 июня 1995 года. №561 // Российская газета.- 1995.- №.132.- 27 июня. [↑](#footnote-ref-37)
38. О мерах социальной поддержки по обеспечению жильем граждан отдельных категорий. Закон Краснодарского края от 28 июля 2006 года. №1077- КЗ // Кубанские новости.- 2006.- №115.- 2 августа.-С15 [↑](#footnote-ref-38)
39. О мерах социальной поддержки по обеспечению жильем граждан отдельных категорий. Закон Краснодарского края от 28 июля 2006 года. №1077- КЗ // Кубанские новости.- 2006.- №115.- 2 августа.-С17 [↑](#footnote-ref-39)
40. Жилищный кодекс Российской федерации. от 29.января.2004. №188-ФЗ (в ред. от 24.04.2008) // Парламентская газета.- 2005.-№7-8.-15 января.-С.51. [↑](#footnote-ref-40)
41. Об утверждении нормы, предоставления жилого помещения по договору социального найма и учетной нормы площади жилого помещения в N-ке. Решением городской Думы IV созыва г. N-ка. от 24 января 2006года. №166 // N-кие вести .-2006.-№15.-12 февраля.-С.5. [↑](#footnote-ref-41)
42. Жилищный кодекс Российской федерации. от 29.января.2004. №188-ФЗ (в ред. от 24.04.2008) // Парламентская газета.- 2005.-№7-8.-15 января.-С.17. [↑](#footnote-ref-42)
43. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями. Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 года. №25 // Российская газета.- 2006.- №.16.- 27 января.С.5. [↑](#footnote-ref-43)
44. Жилищный кодекс Российской федерации. от 29.января.2004. №188-ФЗ (в ред. от 24.04.2008) // Парламентская газета.- 2005.-№7-8.-15 января.-С.35. [↑](#footnote-ref-44)
45. Стриженко. Г.А. Право собственности и иные права граждан на жилые помещения./ Под ред. Е.А. Суханов.– М.:Законность,- 2005.-С.59 [↑](#footnote-ref-45)
46. Грудицына Л.Ю. Жилищное право России. / Под ред. Н.М. Коршунова.– М.: Эксмо,- 2005.-С.65 [↑](#footnote-ref-46)
47. Еремичева И.А. Жилищное право./ Под ред. П.В. Алексий.– М.: Эксмо,- 2006.-С.74. [↑](#footnote-ref-47)
48. Комментарии к жилищному кодекса РФ./ Под ред. В.Н. Жуйков.- М.: Контракт,- 2007.-С.28 [↑](#footnote-ref-48)
49. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями. Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 года. №25 // Российская газета.- 2006.- №.16.- 27 января.-С.12. [↑](#footnote-ref-49)
50. Комментарии к жилищному кодекса РФ./ Под ред. А.В. Афонина, Е.В. Гурьева.– М.: БЕК,- 2006.-С.83. [↑](#footnote-ref-50)
51. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями. Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 года. №25 // Российская газета.- 2006.- №.16.- 27 января.-С.11. [↑](#footnote-ref-51)
52. Грудицына Л.Ю. Жилищное право России. / Под ред. Н.М. Коршунова.– М.: Эксмо,- 2005.-С.93. [↑](#footnote-ref-52)
53. Жилищный кодекс Российской федерации. от 29.января.2004. №188-ФЗ (в ред. от 24.04.2008) // Парламентская газета.- 2005.-№7-8.-15 января.-С.25 [↑](#footnote-ref-53)
54. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003года. №170-ПГ // Российская газета.- 2003.- №.214.- 23 октября.-С.9. [↑](#footnote-ref-54)
55. Батяев А.А Жилищное право:/ Под ред. Рябченко Е.А. – М.: ОМЕГА-Л,- 2006.-С.23 [↑](#footnote-ref-55)
56. Барихин А.Б. Все операции с жилой недвижимостью.– М.: Эксмо, 2008.-С.72. [↑](#footnote-ref-56)
57. Положение о комиссии по переводу жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, перепланировки, переустройства жилых, нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, признании помещения пригодным (непригодным) для проживания, полномочиях и порядке работы комиссии. Постановление главы администрации муниципального образования город-герой N-к от 14 августа.2007года. №2371-П // N-кие вести .-2007.-№156.-24 августа [↑](#footnote-ref-57)
58. Лазаревский А.В. Перепланировка от чиновника./ Российская правовая газета.: эж-ЮРИСТ,- 2008.- №9.-С.12 [↑](#footnote-ref-58)
59. Комментарии к жилищному кодекса РФ./ Под ред. В.Н. Жуйков.- М.: Контракт,- 2007.- С.59. [↑](#footnote-ref-59)
60. О порядке и условиях перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые. Закона Московской области от 16 апреля 2004г. №55/2004-03 [↑](#footnote-ref-60)
61. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003года. №170-ПГ // Российская газета.- 2003.- №.214.- 23 октября. [↑](#footnote-ref-61)
62. Комментарии к новому жилищному кодекса РФ./ Под ред. М.Ю. Тихомиров– М.: БЕК,- 2005.-С.45. [↑](#footnote-ref-62)
63. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003года. №170-ПГ // Российская газета.- 2003.- №.214.- 23 октября [↑](#footnote-ref-63)
64. Жилищный кодекс Российской федерации. от 29.января.2004. №188-ФЗ (в ред. от 24.04.2008) // Парламентская газета.- 2005.-№7-8.-15 января.С.18 [↑](#footnote-ref-64)
65. Барихин А.Б. Все операции с жилой недвижимостью.– М.: Эксмо, 2008.-С.67. [↑](#footnote-ref-65)
66. О порядке переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных жилых домах на территории Краснодарского края. Закон Краснодарского края от15 июля 2005 года. №896- КЗ // Кубанские новости.- 2005.-№106.- 21 июля. [↑](#footnote-ref-66)
67. Стольникова М.В. Справочик адвоката по жилищным делам.– М.: Проспект,- 2005.-С.115 [↑](#footnote-ref-67)
68. Жилищный кодекс Российской федерации. от 29.января.2004. №188-ФЗ (в ред. от 24.04.2008) // Парламентская газета.- 2005.-№7-8.-15 января.-С.26. [↑](#footnote-ref-68)
69. Комментарии к жилищному кодекса РФ./ Под ред. В.Н. Жуйков.- М.: Контракт,- 2007.-С.83. [↑](#footnote-ref-69)
70. Барихин А.Б. Все операции с жилой недвижимостью.– М.: Эксмо, 2008.-С.56. [↑](#footnote-ref-70)
71. Жилищный кодекс Российской федерации. от 29.января.2004. №188-ФЗ (в ред. от 24.04.2008) // Парламентская газета.- 2005.-№7-8.-15 января.-С.29. [↑](#footnote-ref-71)
72. Барихин А.Б. Все операции с жилой недвижимостью.– М.: Эксмо, 2008.-С.73. [↑](#footnote-ref-72)
73. Кодекс РФ об административных правонарушениях. от 30 декабря 2001г. №195-ФЗ (в ред. от 3.03.2008) // Российская газета.- 2001.- №256.- 31 декабря [↑](#footnote-ref-73)
74. Кодекс РФ об административных правонарушениях. от 30 декабря 2001г. №195-ФЗ (в ред. от 3.03.2008) // Российская газета.- 2001.- №256.- 31 декабря.- С.40-41 [↑](#footnote-ref-74)
75. Административное право. / Под ред. Д.Н. Бахрах - М.: БЕК,- 1996.-С.54 [↑](#footnote-ref-75)
76. О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 года. №47 // Российская газета.- 2006.- №.56.- 24 февраля. [↑](#footnote-ref-76)
77. Барихин А.Б. Все операции с жилой недвижимостью.– М.: Эксмо, 2008.-С.76 [↑](#footnote-ref-77)
78. О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 года. №47 // Российская газета.- 2006.- №.56.- 24 февраля. [↑](#footnote-ref-78)
79. Об утверждении положения о порядке признания жилых домов(жилых помещений) непригодными для проживания. Постановление Правительства РФ от 4 сентября 2003года. №552 // Российская газета.- 2003.- №.199.- 24 сентября. [↑](#footnote-ref-79)
80. Комментарии к жилищному кодекса РФ./ Под ред. В.Н. Жуйков.- М.: Контракт,- 2007.-С.65. [↑](#footnote-ref-80)
81. . Грудицына Л.Ю. Жилищное право России. / Под ред. Н.М. Коршунова.– М.: Эксмо,- 2005.-С.49. [↑](#footnote-ref-81)
82. Суханов Е. А. Лекции о праве собственности. – М.: Эксмо,- 2005.-С.84. [↑](#footnote-ref-82)
83. Об утверждении положения о порядке признания жилых домов(жилых помещений) непригодными для проживания. Постановление Правительства РФ от 4 сентября 2003года. №552 // Российская газета.- 2003.- №.199.- 24 сентября. [↑](#footnote-ref-83)
84. Барихин А.Б. Все операции с жилой недвижимостью.– М.: Эксмо, 2008.-С.65. [↑](#footnote-ref-84)
85. Стольникова М.В. Справочик адвоката по жилищным делам.– М.: Проспект,- 2005.-С.53. [↑](#footnote-ref-85)
86. Об утверждении подпрограммы краевой целевой программы "Жилище" на 2005 - 2010 годы "Переселение граждан Российской Федерации, проживающих на территории Краснодарского края, из ветхого и аварийного жилищного фонда" на 2004 - 2010 годы." Постановление Законодательного Собрания Краснодарского края от 25 июня 2003года. №272-П. (в ред. от 19.12.2006) // Информационный бюллетень Законодательного Собрания Краснодарского края.- 2003.-№10 (81).-22 октября. [↑](#footnote-ref-86)