Содержание

Аннотация

Введение

1. Правовой режим жилых помещений как объектов жилищных прав. Пользование жилыми помещениям

1.1 Жилые помещения: понятие, виды, назначение

1.2 Требования предъявляемые к жилому помещению

1.3 Правила пользования жилыми помещениями

1.4 Государственная регистрация прав на жилое помещение

2.Характеристика отдельных видов жилых помещений

2.1 Жилой дом (часть жилого дома)

2.2. Квартира (часть квартиры)

2.3. Комната

3. Перевод жилых помещений в нежилые, нежилых в жилые

3.1 Перевод жилых помещение в нежилые помещения

3.2 Перевод нежилых помещений в жилые помещения

Заключение

Список использованных источников

Приложение А

Приложение Б

Приложение В

Приложение Г

Аннотация

Данное исследование посвящено проблемам правового регулирования отношений, возникающих при определении жилого помещения как объекта жилищных правоотношений. В работе рассмотрено понятие жилого помещения, его признаки, правила пользования жилыми помещениями. Рассмотрены вопросы регистрации прав на жилую недвижимость. Детально рассмотрены виды жилых помещений. Отдельное внимание посвящено вопросам изменения правового режима жилых помещений. Сделаны определенные выводы и предложения по совершенствованию законодательства.

# Введение

Актуальность темы исследования. Жилые помещения занимают особое место в жизни человека. Они являются средой обитания человека и необходимой предпосылкой создания семьи и воспитания детей. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (ст. 40)[[1]](#footnote-1) провозгласила в числе основных прав и свобод человека и гражданина право на жилище. Право на жилище — одно из важнейших социально-экономических прав граждан России, поскольку оно затрагивает основы жизнедеятельности людей. Вместе с тем, с принятием Конституции РФ перед наукой гражданского права возникла весьма сложная проблема, связанная с понятием, содержанием и правовой природой права на жилище, механизмом его реализации и особенностей защиты (Приложение А).

Жилые помещения, отнесенные законодательством к объектам недвижимости, являются, прежде всего, объектами права собственности публично-правовых образований, юридических лиц и граждан. В настоящее время правовой режим жилого помещения как объекта недвижимости закреплен федеральными законами «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (ст. 1)[[2]](#footnote-2), «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ[[3]](#footnote-3). Правовой режим жилых помещений определяется также специальным жилищным законодательством. Современная наука и практика нуждаются в выработке теоретических положений о пределах осуществления права собственности на жилое помещение как особо значимый объект недвижимости.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. № 188-ФЗ[[4]](#footnote-4) (далее - ЖК РФ) сохранил, в принципе, традиционные для советского права подходы в определении как предмета регулирования (ст. 4), так и так и понятия «права на жилище» (ст. 1). Вместе с тем, ЖК РФ не урегулировал многие вопросы, относящиеся к возникновению, содержанию и прекращению права собственности на жилые помещения. ЖК РФ не сформулировал также и систему правовых ограничений осуществления права собственность на жилье, что существенно затрудняет правоприменительную деятельность.

Специфика отношений владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями заставляет всерьез задуматься о необходимости выработки законодательного определения права собственности на жилое помещение. В упрощенном виде абсолютное субъективное право собственности на жилое помещение как сложную недвижимую вещь можно представить как совокупность закрепленных в законе правомочий, ограничений, обременении и обязываний, непосредственно связанных с использованием помещения по его назначению. Однако такая формулировка, при всей ее привлекательности, не дает полного и точного представления о предпосылках возникновения права собственности на жилое помещение, о его содержании и закреплении, публичном признании за определенным субъектом. Региональное законодательство нередко содержит правовые ограничения, адресованные собственникам жилых помещений, не предусмотренные федеральными законами, что нарушает принцип, закрепленный ст. 1 ГК РФ о том, что ограничения субъективных гражданских прав могут устанавливаться только федеральными законами.

Судебная практика ориентирована пока на всемерное обеспечение интересов пользователей жилых помещений, причем нередко в ущерб интересам собственников этих объектов.

Изложенное свидетельствует об актуальности избранной темы исследования.

Цели и задачи исследования в дипломной работе. Целью диссертационного исследования является проведение комплексного анализа гражданских правоотношений, возникающих при осуществлении владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, анализ нормативных актов всех уровней, определяющих правовой режим жилых помещений, разработка теоретических положений и практических рекомендаций, направленных на совершенствование правового регулирования оборота жилых помещений.

Исходя из намеченной цели, поставлены следующие задачи:

- определить те существенные признаки, по которым законодатель относит то или иное помещение к жилым;

- выявить особенности жилого помещения как объекта недвижимого имущества;

- рассмотреть отдельные виды жилых помещений;

- рассмотреть порядок пользования жилыми помещения;

- определить порядок изменения правого режима помещения.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся по поводу определения понятия жилого помещения, а также порядка владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями.

Предметом исследования являются нормативные акты, научные публикации и материалы судебной практики, относящиеся к теме исследования.

Степень научной разработанности темы исследования. Проблемы понятия правового регулирования жилого помещения постоянно привлекают к себе внимание ученых и практиков, широко исследуется в юридической литературе. Изданы монографии, научно-практические работы, статьи в периодических изданиях, в которых анализируются различные аспекты в этой области и разрабатываются рекомендации по совершенствованию действующего законодательства.

Правовой режим жилого помещения исследован в работах М.В. Абрамовой, В. Ачкасова, Н.Г. Волочкова, И.А. Емелькиной, И.В. Козловой, О.М. Козырь, И. Кузьминой, Г.Ф. Пухтой, Н.И. Святиной, В.А. Фогелем и другими учеными. Эти вопросы нашли отражение в работах таких ученых, как: М.И. Брагинский, Б.М. Гонгало, А.В. Кузнецов, В.И. Сенчищев, Н.А. Сыродоев, В.В. Чубаров, A.M. Эрделевский. Способы приобретения права граждан на жилые помещения были проанализированы в работах Ю. Баринова, И. Белявского, М.И. Брагинского, Ю. Буйновой, В.В. Витрянского, Б.М. Гонгало, СП. Гришаева, B.C. Ем, И.А. Емелькиной, О.С. Иоффе, И. Исрафилова, Е. Козловой, СИ. Комарицкого, П.В. Крашенинникова, СЮ. Макарова, Н.В. Маслова, А.А. Пантелеева, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, Е.Р. Сухаревой, Ю.К. Толстого, С.А. Хохлова, Б.Б. Черепахина, Т.М. Шамбы, Г.Ф. Шершеневич, Л.В. Щенниковой.

Нормативно-правовую основу дипломного исследования образует также российское законодательство, а именно: Конституция РФ[[5]](#footnote-5), Гражданский кодекс РФ[[6]](#footnote-6), Жилищный кодекс РФ[[7]](#footnote-7), Семейный кодекс РФ[[8]](#footnote-8), Градостроительный кодекс РФ[[9]](#footnote-9) и т.д.; отдельные законы - Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»[[10]](#footnote-10), иные федеральные законы; законы субъектов РФ.

Методологическую основу дипломного исследования составляют современные методы научного познания такие, как диалектико-материалистический метод, метод сравнительного анализа, историко-правовой и сравнительно-правовой методы, методы системного и логического анализа, формально-логический и иные. Методы дали автору возможность рассмотреть такие важные с точки зрения науки и практики проблемы, а также существовавших пределов и ограничений при осуществлении права собственности на жилые помещения и др.

Структура работы обусловлена целью и теми задачами, которые поставил перед собой автор. Дипломная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

# 1. Правовой режим жилых помещений как объектов жилищных прав. Пользование жилыми помещениям

#

# 1.1 Жилые помещения: понятие, виды, назначение

Приступая к рассмотрению правового режима, следует отметить, что действующее законодательство использует не только термин «жилое помещение», но также оперирует такими похожими понятиями, как «жилище» и «помещение».

В частности, понятие «жилище» используется в ст. 25 Конституции РФ[[11]](#footnote-11), однако оно в ней не раскрывается. Понятие «жилище», используемое в указанной статье Конституции, шире понятия «жилое помещение» и имеет, скорее, социально-политическое, чем юридическое значение. Жилищем является не только то помещение, которое может быть объектом, к примеру, договора найма жилого помещения. Чум, юрта, пещера или другое естественное укрытие природы издавна служили человеку жилищем, однако их нельзя рассматривать как жилые помещения. С другой стороны, многие из рукотворных помещений (укрытий) жилищем не назовешь в силу их специфического предназначения, хотя в них и можно пребывать (жить) в течение определенного времени. Таковы, например, больница, тюрьма, бомбоубежище, школа и т.д.[[12]](#footnote-12).

Интересно определение жилища, которое было дано в ст. 139 УК РФ, согласно которой под жилищем понимается индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания[[13]](#footnote-13).

Следует отметить, что в Жилищном кодексе РФ также используется понятие «жилище». В частности, этот термин упоминается в ст. 1 ЖК РФ. Так, в указанной статье говорится о праве на жилище, неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения, однако само понятие в ЖК РФ также не расшифровывается. Таким образом, можно прийти к выводу о том, что жилище - это некая абстрактная социально-экономическая категория, которая не имеет четких юридических признаков, а призвана идентифицировать одну из важнейших потребностей человека - в жилье. Тогда как жилое помещение - это конкретный объект жилищных и гражданских прав, определение которого дано в законе и которое имеет свои признаки. Жилищное право имеет дело лишь с частью объектов, охватываемых понятием «жилище» - помещения, включенные в жилищный фонд и пригодные для постоянного проживания.

В действующих правовых актах отсутствует легальное определение помещения. Однако такое определение содержалось в ранее действовавшем законодательстве. Так, определение помещения как части здания, выделенной в натуре и предназначенной для самостоятельного использования в жилых, нежилых и иных целях, было дано в ст. 1 Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья»[[14]](#footnote-14), который утратил силу в связи с принятием ЖК РФ. Согласно указанной статье помещение - это единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. В самом ЖК РФ такого определения нет, что вряд ли можно признать правильным.

Таким образом, помещение - это всегда часть здания или сооружения, которая должна быть конструктивно и пространственно обособлена и пригодна для определенного использования. Следовательно, можно говорить, что помещение - это вещь в юридическом смысле слова.

Следует отметить, что впервые вопрос о правовом положении части многоэтажного здания (помещения) возник еще в Древнем Риме. Согласно действовавшим в то время нормам собственник земельного участка приобретал право собственности на все здание, и деление последнего могло осуществляться только вертикально с обязательным разделом земельного участка. При этом особым режимом обладали общие стены, которые не подлежали разделу и в отношении которых не действовало право запрета совершения каких-либо действий[[15]](#footnote-15). Возможность деления здания по горизонтали активно дискутировалась в России в дореволюционный период. Например, такие исследователи как К.П. Победоносцев и др., относили дома к неделимым вещам. Он считал, что в случае появления у каждой из комнат своего собственника право собственности каждого из них будет неполным, так как без согласия других не вправе будет предпринимать постройки и починки в стенах, физически уже не подлежащих разделу[[16]](#footnote-16). Тогда как Л.А. Кассо, Г.Ф. Шершеневич и некоторые другие ученые считали, что в зависимости от ряда характеристик конкретный дом может быть признан как делимым, так и неделимым[[17]](#footnote-17).

Понятие жилого помещения дается в целом ряде правовых актов. В Гражданском кодексе Российской Федерации (ст. ст. 288, 558) дается обобщающее понятие «жилое помещение», которое объединяет ряд однопорядковых понятий: «жилой дом», «часть жилого дома», «квартира», «часть квартиры». В ст. 1 ранее действовавшего Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 года «Об основах федеральной жилищной политики»[[18]](#footnote-18) в определение жилищного фонда включалась совокупность всех жилых помещений, которая состоит из жилых домов, специализированных домов, квартир, служебных помещений и помещений в иных строениях, пригодных для проживания. Согласно ч. 2 п. 6 ст. 12 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[19]](#footnote-19) помещение (жилое и нежилое) представляет собой «объект, входящий в состав зданий и сооружений». Можно также дать понятие жилого помещения в узком смысле, под которым понимается помещение, имеющее выход в места общего пользования соответственно дома или квартиры. ЖК РФ (п. 2 ст. 15) определяет жилое помещение как изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Таким образом, жилым помещением может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Соответственно, не являются жилыми помещениями подсобные помещения (кухня, коридор и т.п.). Критерий изолированности жилого помещения определяется тем, можно ли его использовать как самостоятельное жилище. Например, комната должна иметь выход в коридор или на лестничную площадку, но не в другое жилое помещение, также она должна иметь сообщение с местами общего пользования (санузел, коридор). Таким образом, требование изолированности жилого помещения заключается в том, что оно представляет собой конструктивно обособленную, функциональную часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, имеющую обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования и не имеющую в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других жилых помещений (мест общего пользования).

Следует отметить, что выбор в качестве обобщающего понятия «жилое помещение», охватывающее и дом, и квартиру, и комнату, имеет свои недостатки. Так, жилой дом может быть как одноквартирным, так и многоквартирным, и если к первому применение понятия «жилое помещение» оправдано, то ко второму - некорректно, так как многоквартирный дом слагается из нескольких жилых помещений[[20]](#footnote-20). В связи этим для того, чтобы исправить ситуацию, законодатель в первоначальной редакции проекта Жилищного кодекса РФ в ст. 15 (п. 1) указал, что понятие жилого дома не включает многоквартирные дома. Согласно указанной статье проекта Жилищного кодекса РФ разновидностями жилых помещений являлись жилые дома (за исключением многоквартирных домов), комнаты жилых домов, квартиры, комнаты квартир. Однако в окончательной редакции ЖК РФ это положение было изъято, что вряд ли можно считать правильным. Законодатель в п. 2 ст. 16 ограничился указанием на то, что 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. Ограничительно толкуя это определение, можно также прийти к выводу, что речь идет только об одноквартирном жилом доме, однако прежняя редакция была более удачной.

В силу ч. 1 ст. 446 ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем ему помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением[[21]](#footnote-21).

Так, например, решением Самарского районного суда г. Самары от 07.02.2005 иск Д. о взыскании суммы долга по договору займа удовлетворен частично. С А. в пользу Д. взыскана сумма основного долга и проценты, всего 245 700 руб. Комната в коммунальной квартире № 17 дома 15/59 по ул. Чапаевской г. Самары разделена между А. и А-й, за каждым из ответчиков признано право собственности. Обращено взыскание долга А. на принадлежащую ему долю жилого помещения в коммунальной квартире с предложением остальным участникам общей собственности приобрести его долю по цене соразмерной рыночной стоимости, а в случае отказа участников общей собственности предписано обратить взыскание на его долю путем продажи ее с публичных торгов.

Удовлетворяя требования Д. в части обращения взыскания долга А на имущество, суд применил ст. 34 СК РФ, ст. 256 ГК РФ и произвел раздел этой комнаты между супругами А-ми. При этом признал за А-ми доли в праве собственности, после чего со ссылкой на ст. 255 ГК РФ обратил взыскание долга А. на его долю в праве общей совместной собственности.

При таких обстоятельствах нельзя согласиться с выводом суда в части удовлетворения требований Д. о разделе комнаты и обращения взыскания долга на принадлежащую А. долю в комнате путем продажи с публичных торгов.

Решение Самарского районного суда г. Самары от 07.02.2005 в части раздела между А-ми комнаты в коммунальной квартире, признании за каждым из ответчиков права собственности, обращения взыскания долга А. на принадлежащую ему долю жилого помещения в коммунальной квартире путем продажи ее с публичных торгов отменено[[22]](#footnote-22)1.

Понимание объекта вещных прав в жилищной сфере требует не только уяснения понятия «помещения», но и раскрытие содержания определения «жилое». Можно встретить утверждение, что помещение признается жилым, если оно конструктивно, функционально предназначено и пригодно по санитарному, техническому и иному потребительскому состоянию для постоянного проживания граждан независимо от того, как практически будет использовано - для постоянного или временного проживания. Дома либо помещения после их строительства или переоборудования признаются жилыми, то есть предназначенными для проживания в них граждан, и учитываются в таком качестве уполномоченными органами в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество при условии, что они отвечают определенным требованиям. В соответствии с гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации, помещение признается жилым, если является изолированным и если уровень санитарной и технической пригодности соответствует возможности постоянного проживания в нем. Следует отметить, что Гражданский кодекс Российской Федерации (ст. 673) восстановил требование о необходимости постоянного проживания в жилом помещении (хотя сделано это только применительно к договору коммерческого найма жилого помещения, а в отношениях собственности на жилое помещение ограничился определением жилого помещения как места проживания (п. 2 ст. 288 ГК)) и изменил практику признания жилым любого помещения, пригодного просто к проживанию, в том числе временному. Именно пригодность к проживанию в течение всех сезонов года, а не только в летнее время отличает жилое помещение, скажем, от дачного или временного сооружения или от барака.

Достаточно четко различие между жилыми помещениями, предназначенными для постоянного проживания и жилыми помещениями, предназначенными для временного пребывания, проведено в п. 3 ст. 74 Закона об ипотеке[[23]](#footnote-23). Согласно указанному пункту гостиницы, дома отдыха, дачи, садовые домики и другие строения и помещения, не предназначенные для постоянного проживания, могут быть предметом ипотеки на общих основаниях. Правила, установленные для ипотеки жилых домов и квартир, на них не распространяются.

Действующее законодательство (ст. 16 ЖК РФ) выделяет следующие разновидности жилых помещений:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

Для жилых помещений установлен особый правовой режим, который заключается в том, что они должны использоваться строго по назначению. В п. 38 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 6/8 отмечено, что сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным не связанным с проживанием граждан использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК[[24]](#footnote-24). Кроме того, согласно ст. 293 ГК использование собственником жилого помещения не по назначению может привести к прекращению права собственности на него (после обязательного предварительного предупреждения).

В ЖК РФ (п. п. 2, 3, 4 ст. 17) говорится об изъятиях в специальном правовом режиме жилых помещений, который заключается в том, что допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Главное, чтобы лица, проживающие в нем, находились в этом помещении на законном основании (то есть были вселены в соответствии с правилами ЖК), подобное использование не нарушало права и законные интересы других граждан и соблюдались санитарные и технические нормы.

При этом не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, и пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации. Аналогичная норма содержится в ст. 288 ГК РФ, однако в последней вместо жилых помещений говорится о жилых домах. Поскольку жилые дома являются разновидностью жилых помещений, формулировка, содержащаяся в ЖК РФ, является более точной. Запрет на размещение промышленных производств в жилых помещениях вводится в целях защиты прав и законных интересов лиц, проживающих в жилых помещениях. Этот запрет касается жилого дома в целом, а не только находящихся в нем жилых помещений, т.е. исключает размещение промышленных производств даже в подвалах или на чердаках жилых домов.

Следует отметить, что в указанной статье ЖК РФ не уточняется, о какой именно профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности идет речь. Главное, чтобы лица, проживающие в нем, находились в этом помещении на законном основании, подобное использование не нарушало бы права и законные интересы других граждан и соблюдались санитарные и технические нормы. В качестве примера можно привести п. п. 6 и 7 ст. 21 Закона об адвокатской деятельности[[25]](#footnote-25), согласно которым допускается использование жилых помещений для осуществления адвокатской деятельности. Однако такое использование не может быть основным. В таких случаях жилое помещение все равно должно быть использовано для проживания, а иные формы использования допустимы, поскольку не препятствуют основной цели использования жилых помещений.

В Определении Конституционного Суда РФ от 21 декабря 2000 г. указывалось, что ст. 288 ГК не препятствует собственнику размещать в принадлежащем ему жилом помещении предприятия, учреждения, организации, указывая в качестве условия такого размещения лишь на необходимость перевода помещения из жилого в разряд нежилых в порядке, определенном жилищным законодательством. Законодательно установленное требование перевода жилого помещения в нежилое, обусловленное определенными целями использования помещения, а также необходимостью защиты интересов других лиц, само по себе - вне связи с тем, на каких условиях и в каком порядке оно осуществляется, - не может рассматриваться в качестве положения, ущемляющего права граждан, закрепленные в ст. ст. 34 и 35 Конституции РФ[[26]](#footnote-26).

В законодательстве дается понятие общей площади жилого помещения. В это понятие помимо собственно жилых помещений входят помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении. Законодатель не расшифровывает указанный термин, однако очевидно, что сюда входят ванные комнаты, туалеты, кухни, коридоры, кладовки, вместе с тем в жилую площадь не входят балконы, лоджии, веранды и террасы.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади 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.

Ч. обратилась в Федеральный суд Самарского района города Самары с требованием о признании незаконными действий Главного управления по внесению в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) записи и указанию в свидетельстве о государственной регистрации права данных о площади квартиры, внесенных согласно данным органа технической инвентаризации: общая площадь квартиры составляет 110,7 кв. м, жилая - 35,40 кв. м, площадь лоджий, балконов, террас - 4,80 кв. м - и обязании внести в ЕГРП следующие характеристики объекта недвижимого имущества: общая площадь 115,5 кв. м с учетом балконов и лоджий.

Решением суда первой инстанции от 12.10.2005 действия Главного управления были признаны соответствующими действующему законодательству, кассационной инстанцией решение суда было оставлено без изменения.

Судом были применены нормы статьи 15 ЖК РФ, закрепляющей положения о том, что общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Также в подраздел I ЕГРП вносятся данные об общей площади объекта недвижимого имущества. Следовательно, Главным управлением правомерно была проведена государственная регистрация квартиры с указанием общей площади без учета балконов и лоджий, что подтверждается судебной практикой. Несмотря на то что в правоустанавливающем документе может быть в качестве общей площади указана площадь, отличная от установленной органом технической инвентаризации, данные в ЕГРП вносятся на основании сведений органов технического учета.

Согласно разъяснению Федеральной регистрационной службы (№ 11/ 1-1698 от 12.07.2005) в случае изменения площади объекта недвижимого имущества, произошедшей в результате изменения закона или иного нормативного акта, внесение изменений в ЕГРП осуществляется на основании заявления правообладателя с обязательной уплатой государственной пошлины[[27]](#footnote-27).

Подводя итог сказанному, необходимо отметить следующее.

Любое жилое помещение является недвижимой вещью, которой свойственны следующие отличительные признаки:

1) жилое помещение - это предмет материального мира, который предназначен для удовлетворения определенных потребностей человека, а именно для удовлетворения объективно существующей потребности в жилище, и может находиться в обладании человека;

2) жилое помещение является прочно связанным с землей, таким образом, его перемещение без несоразмерного нанесения вреда его потребительским качествам, его назначению невозможно;

3) жилое помещение является индивидуально-определенной вещью, жилое помещение как фактически, так и юридически закреплено на конкретном, индивидуально-определенном месте, ему присвоен номер, обозначенный в специальных учетных документах;

4) для жилых помещений законодателем установлен специальный правовой режим, а именно: система правил, определяющих место жилого помещения в сфере гражданско-правового регулирования, а также возможность участвовать в гражданском обороте.

# 1.2 Требования предъявляемые к жилому помещению

Жилое помещение должно отвечать определенным требованиям, чтобы выступать в качестве такового. Однако критерии, предъявляемые к жилому помещению, не всегда были четко обозначены в законодательстве, что на практике являлось причиной многочисленных злоупотреблений.

В п. 2 ст. 288 ГК РФ, только отмечалось их предназначенность для проживания граждан. Как видно, был утрачен такой признак жилого помещения, как предназначенность для постоянного проживания.

Таким образом, нельзя не констатировать, что нормативно-правовыми актами предъявлялись разные требования к жилому помещению.

Прежде чем выявить признаки жилого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства, отметим, что понятие «жилое помещение», «жилое строение» употребляется в законодательстве в нескольких смыслах: в одних случаях - в качестве родового понятия, охватывающего все виды жилых помещений (квартиры, жилые дома и т.п.), которые могут быть объектом договора найма жилого помещения; в других случаях - как часть жилого дома, например, жилое помещение (квартира, комната в многоквартирном доме); в-третьих, в качестве учетной категории наряду с жилым домом[[28]](#footnote-28).

Согласно п. 2 ст. 15 ЖК РФ[[29]](#footnote-29) жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Прежде всего, жилое помещение должно быть недвижимым имуществом. Соответственно отвечать признакам недвижимого имущества, а именно быть прочно связанным с землей, причем настолько, что перемещение этих объектов невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. Такой признак недвижимых вещей закреплен в п. 1 ст. 130 ГК РФ, согласно которому к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Как отмечает Л.В. Щенникова, такие объекты признаются недвижимостью до тех пор, пока они связаны с землей, будучи отделенными от нее, они становятся движимыми[[30]](#footnote-30). Следует отметить, что именно по поводу второго критерия возникают споры, как в доктрине, так и на практике[[31]](#footnote-31).

Не могут быть признаны в качестве жилых помещений бытовки, вагоны, сборно-разборные домики.

Хотя известен случай, когда судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ признала жилым щитовой сборно-разборный дом, в котором истец проживал на основании договора имущественного найма с 1989 г.[[32]](#footnote-32) Щитовой дом, в котором он проживал, пришел в негодность и был снесен. Взамен ему предложено помещение в аналогичном щитовом сборно-разборном доме, на переселение в которое он вначале согласился, подписав договор имущественного найма, а затем отказался, так как предоставленное помещение не отвечает санитарно-техническим требованиям, и потребовал предоставить ему благоустроенное жилое помещение.

Районный суд иск оставил без удовлетворения, судебная коллегия по гражданским делам областного суда это решение отменила и вынесла новое, обязав ответчика предоставить в пользование истцу отдельную благоустроенную квартиру жилой площадью не менее 12 кв. м в виде отдельной квартиры. Президиум Верховного Суда РФ, отклонив протест заместителя Генерального прокурора РФ, указал, что истцу по договору имущественного найма было передано не просто имущество, а жилое помещение, которое он оплачивал как наниматель.

Такое решение вызвало неоднозначную реакцию. Так, И. Кузьмина отмечает, что при вынесении своего постановления по анализируемому делу Президиум Верховного Суда РФ руководствовался в большей степени такими гуманными соображениями, чем буквой закона. А между тем признание жилым всякого помещения, хотя и не предназначенного, но пригодного и используемого фактически для проживания, приведет, как представляется, к ущемлению жилищных прав граждан[[33]](#footnote-33).

Отнесение жилого помещения к недвижимым вещам получило закрепление уже в нормах Закона «Об основах федеральной жилищной политики», в котором в ст. 1 было дано понятие недвижимости в жилищной сфере. Итак, недвижимость в жилищной сфере - это недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

С точки зрения права жилым домом строение является с момента, когда строительство дома завершено, он принят в эксплуатацию приемочной комиссией и зарегистрирован в установленном порядке именно в качестве жилого дома уполномоченными на то специальными организациями, осуществляющими государственный учет жилищного фонда, - бюро технической инвентаризации (БТИ) и др[[34]](#footnote-34).

Как уже отмечалось, такой признак, как предназначенность для постоянного проживания, не всегда получает свое закрепление в нормах действующего законодательства. Так, согласно п. 4 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47[[35]](#footnote-35), жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания. В ст. 673 ГК РФ применительно к объекту договора найма жилого помещения говорится о том, что таковым может выступать изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Санитарные требования устанавливаются специальным законодательством. Согласно ст. 23 Федерального закона от 30 марта 1999 года «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»[[36]](#footnote-36) жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока. Так, Санитарными правилами установлены гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий. В частности, отмечается, что помещение с постоянным пребыванием людей должны иметь естественное освещение[[37]](#footnote-37).

Заселение жилых помещений, признанных в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации непригодными для проживания, равно как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений не допускается. В свою очередь и содержание жилых помещений должно отвечать санитарным правилам (п. 3 ст. 23 вышеуказанного Закона). С данным положением корреспондирует обязанность нанимателя в качестве пользователя жилого помещения 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. Такая обязанность закреплена в п. 10 Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25[[38]](#footnote-38).

Жилое помещение должно отвечать техническим требованиям. Согласно Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании»[[39]](#footnote-39) должны приниматься специальные технические регламенты, в том числе и по вопросам безопасной эксплуатации и утилизации машин и оборудования; безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий; пожарной безопасности; биологической безопасности; электромагнитной совместимости; экологической безопасности; ядерной и радиационной безопасности. Так, в соответствии с п. 1 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ[[40]](#footnote-40) осуществляется государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со ст. 49 указанного Кодекса. Предметом такого надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации. Органами, осуществляющими такой надзор, являются в зависимости от вида объекта соответственно федеральные органы исполнительной власти и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора.

Жилое помещение в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»[[41]](#footnote-41) должно отвечать требованиям пожарной безопасности - специальным условиям социального и (или) технического характера, установленным в целях обеспечения пожарной безопасности законодательством Российской Федерации, нормативными документами или уполномоченным государственным органом.

После приемки жилое помещение должно эксплуатироваться в соответствии с определенными правилами. К таким правилам относятся Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170[[42]](#footnote-42).

Среди требований, которые предъявляются к жилому помещению, можно назвать, в частности, следующие:

1) 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;

2) инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, установленными в действующих нормативных правовых актах, и инструкциями заводов - изготовителей оборудования, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами;

3) 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.

В процессе эксплуатации жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, а многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу. Основания и порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу установлены Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу[[43]](#footnote-43). Так, должны быть признаны непригодными для проживания комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения.

По мнению Л.М. Мокроусовой, исходя из различных степеней социального значения договора социального найма и договора коммерческого найма, представляется, что такой особый подход к этому критерию должен быть применим скорее к первому, нежели к последнему виду договора, т.к. стороны при заключении договора коммерческого найма свободны в своих действиях (ст. 421 ГК РФ) и вольны сдавать в наем и нанимать не отвечающее всем установленным требованиям жилищного законодательства помещение, например, предусмотрев по этому поводу особые условия договора[[44]](#footnote-44).

Вместе с тем, как отмечает М.И. Брагинский (анализируя положения действующей на тот момент ст. 40 ЖК РСФСР), указанная норма закрепляет не только частный интерес нанимателя, но и интерес публичный[[45]](#footnote-45). Поэтому жилое помещение, не пригодное для проживания, не может быть предоставлено нанимателю даже с его согласия, а, следовательно, вообще не может быть предметом договора жилищного найма[[46]](#footnote-46).

На основании вышеизложенного можно прийти к следующему выводу, что предназначенность для постоянного проживания является одним из основных признаков жилого помещения, что предопределяет необходимость внесения соответствующих изменений в нормативно-правовые акты, в которых говорится только лишь о пригодности для проживания.

Другое дело, что жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, может быть предназначено как для постоянного, так и временного пользования. Основное число жилых помещений предназначено для постоянного пользования. Другие же помещения изначально предназначаются для их временного использования (гостиницы, общежития).

Как отмечает А.А. Титов, в ч. 1 ст. 16 ЖК РФ указывается несколько видов жилых помещений, только непонятно, сколько этих видов (три или пять). Не вносят ясность и другие части статьи. В частности, в отдельный вид жилого помещения выделяются комнаты (п. 3 ч. 1). В то же время комнаты признаются частью жилого дома или квартиры (ч. 4).

В результате А.А. Титов приходит к выводу, что жилым помещением может быть:

1) жилой дом для индивидуального пользования (для одной семьи), т.е. в целом дом с обязательным набором жилых комнат и других помещений;

2) отдельная квартира в многоквартирном жилом доме, т.е. вся квартира, состоящая из жилых комнат и подсобных помещений (мест вспомогательного использования);

3) часть жилого дома, т.е. не весь дом, а его часть, которая состоит из одной или нескольких жилых комнат и, как правило, подсобных помещений (помещений вспомогательного пользования). Части жилого дома могут быть в собственности одного лица или использоваться двумя и более лицами (семьями) на основании договора;

4) часть квартиры, т.е. только комната (комнаты) в коммунальной квартире[[47]](#footnote-47).

Как видно, часть жилого дома в толковании ученого включает в себя и комнату, и часть квартиры в свете ст. 16 ЖК РФ, но вместе с тем он выделяет еще в отдельную группу часть квартиры, но при этом включая в нее только комнату (комнаты) в коммунальной квартире. Но в любом случае нельзя не согласиться с тем, что в ЖК РФ отсутствует понятие части жилого дома и части квартиры, тогда как и часть жилого дома, и часть квартиры могут включать в себя и часть комнаты. А, как отмечалось выше, признаком жилого помещения является его изолированность.

Возникает с вопросом об изолированности жилого помещения, вытекает и из содержания ст. 673 ГК РФ, а именно среди изолированных жилых помещений, пригодных для постоянного проживания, называются квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома, то есть в самом п. 1 указанной статьи заложено противоречие. Помещение, чтобы быть жилым, должно быть изолированным, но им может быть и часть комнаты (это следует из буквального толкования п. 1 ст. 673 ГК РФ).

В.Н. Литовкин пишет: «Закон определяет в качестве объекта найма часть квартиры и часть жилого дома, что необоснованно. Так может определяться доля в праве общей собственности. Но режим права собственности нельзя механически переносить на отношения найма жилого помещения. Часть квартиры - это и комната, это и часть комнаты. Последнее следует исключить в наемных отношениях независимо от форм собственности на жилье. Жилое помещение трудно представить в виде многоквартирного жилого дома. Объектом наемных отношений могут быть только реальные изолированные помещения»[[48]](#footnote-48). Отмечает невозможность части комнаты или комнаты, связанной с другой комнатой общим входом (смежной комнаты), быть самостоятельным объектом договора найма и С.М. Корнеев[[49]](#footnote-49).

Иной точки зрения придерживается Ю.К. Толстой. Указывая на то, что положение об изолированности распространяется как на коммерческий, так и на социальный наем, он отмечает, что в домах или квартирах, принадлежащих на праве собственности, внаем могут сдаваться и неизолированные жилые помещения (например, проходная или запроходная комната или ее часть)... Достаточно широко распространение и поселение в приватизированные квартиры угловых жильцов (например, студентов). То есть сдача внаем части квартиры... Статью же 673 ГК РФ нельзя безоговорочно распространять на все случаи коммерческого найма жилого помещения[[50]](#footnote-50). Б.М. Гонгало также указывает на возможность возникновения жилищных прав на неизолированные части жилого дома или квартиры - в частности, при заключении договора поднайма и вселении временных жильцов[[51]](#footnote-51).

Жилое помещение должно использоваться только по целевому назначению, а именно для проживания граждан. В соответствии с п. 3 ст. 288 ГК РФ не допускается размещение в жилых домах промышленных производств. Схожее положение содержится в п. 1 ст. 17 ЖК РФ, согласно которому жилое помещение предназначено для проживания граждан. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств (п. 3 ст. 17). Только в отличие от ГК РФ, в п. 2 ст. 17 ЖК РФ допускается возможность использования жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение[[52]](#footnote-52). В этой части интерес представляет понятие квартиры согласно Закону о недвижимом имуществе Израиля, в котором под квартирой понимается комната или комнатная ячейка, либо система комнат или комнатных ячеек, которые предназначены для использования как самостоятельная единица для проживания, занятия бизнесом или для любой иной цели.

В действующем ЖК РФ признак благоустроенности имеет значение при решении вопроса о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма. Согласно ст. 84 ЖК РФ такое выселение, производимое в судебном порядке, возможно с предоставлением других благоустроенных жилых помещений, с предоставлением других жилых помещений, без предоставления других жилых помещений.

Кроме того, жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно соответствовать установленным нормам. Согласно ст. 50 ЖК РФ 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. Постановлением Правительства РФ от 29 августа 2005 года № 541 установлен федеральный стандарт социальной нормы площади жилого помещения в размере 18 кв. метров общей площади жилья на одного гражданина для оплаты коммунальных услуг[[53]](#footnote-53). На основании статьи 50 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ и пункта 5 статьи 14 Закона Самарской области от 5 июля 2005 г. № 139-ГД «О жилище» Самарская Городская Дума определила норму предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в виде минимального размера площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, в размере:

1) на одинокого человека - 26 квадратных метров общей площади;

2) на семью из двух и более человек - по 14 квадратных метров общей площади жилого помещения[[54]](#footnote-54).

Таким образом, помещение должно отвечать определенным требованиям для того, чтобы считаться жилым. И только жилое помещение, соответствующее всем вышеизложенным требованиям, сможет гарантировать удовлетворение жилищных потребностей граждан.

# 1.3 Правила пользования жилыми помещениями

21 января 2006 г. Постановлением Правительства Российской Федерации № 25 утверждены Правила пользования жилыми помещениями (далее - Правила)[[55]](#footnote-55).

В отличие от ранее действовавших Правил 1985 года новые Правила пользования жилыми помещениями регулируют отношения, связанные с пользованием не только жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, но и принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах.

Понятие общественного фонда, содержащееся в ранее действовавших Правилах, устарело и не укладывалось в общую классификацию жилищных фондов, а поэтому отказ от него является справедливым. Вместе с тем следует отметить, что логика документа подразумевает оперирование едиными понятиями, поэтому логичнее было бы, определяя круг отношений, связанных с пользованием собственниками жилыми помещениями, указать, что они находятся в частном жилищном фонде, так как перечисление в пункте 1 построено на классификации жилищных фондов, основанной на праве собственности (часть 2 статьи 19 ЖК РФ).

Принятие Правил основано на части 4 статьи 17 ЖК РФ, в соответствии с которой пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации. Таким образом, Правительство РФ должно было бы принять общие правила пользования для всех жилых помещений.

Однако, отношения, связанные с пользованием жилыми помещениями частного жилищного фонда, принадлежащими юридическим лицам, гражданам в жилых домах, не являющихся многоквартирными, не входят в сферу регулирования Правилами. Возможно, Правительство РФ исходило из того, что собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и частью 2 статьи 30 ЖК РФ. Тем самым правовое регулирование таких отношений перенесено в сферу гражданского законодательства, что представляется недостаточно обоснованным.

Следует отметить, что объектом жилищных прав, содержащихся в Правилах, являются такие жилые помещения, как: жилой дом, часть жилого дома, находящиеся в государственном, муниципальном, частном фонде; квартира, часть квартиры, находящиеся в государственном, муниципальном, частном фонде; комната, находящаяся в государственном, муниципальном, частном фонде (принадлежащая гражданам и находящаяся в многоквартирном доме или квартире).

Положение пункта 3 является концептуальным для определения правомочий субъектов жилищных отношений. По-видимому, именно это стало причиной его чрезмерного дублирования в тексте Правил. Данное положение содержится в каждом разделе, а в некоторых из них - не один раз (см. пункты 3, 10, 12, 14, 17, 19, 24 Правил).

В части, касающейся недопустимости размещения в жилом помещении промышленного производства, Правила повторили не только требование части 3 статьи 17 ЖК РФ, но и положения, закрепленные еще в статье 7 ранее действовавшего ЖК РСФСР. Правда, как справедливо отмечает В.Н. Литовкин, «в прежнем Кодексе установленный запрет касался жилого дома в целом, а в настоящем Кодексе запрет адресован жилым помещениям, что необоснованно сужает сферу действия запрета до конкретного жилого помещения и позволяет разместить промышленное производство в жилом доме, но в его нежилом помещении»[[56]](#footnote-56).

В то же время допускается использование жилого помещения для профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности при условии соблюдения прав и законных интересов других граждан, а также требований, которым должно отвечать жилое помещение.

Очевидно также, что жилое помещение может использоваться для профессиональной деятельности лицами творческих профессий: писателями, художниками, музыкантами и т.д. Что касается использования жилого помещения для индивидуальной предпринимательской деятельности, то в соответствии с пунктом 3 статьи 8 Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»[[57]](#footnote-57) государственная регистрация индивидуального предпринимателя осуществляется по месту его жительства. В случае перемены места жительства предпринимателя регистрирующий орган вносит в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей соответствующую запись и пересылает регистрационное дело в регистрирующий орган по новому месту жительства.

Пользование жилым помещением означает использование его потребительских свойств, таких, как изолированность, безопасность, благоустроенность и т.д.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) - жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных частью 1 статьи 60 ЖК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 61 ЖК РФ пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом, договором социального найма данного жилого помещения. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права (часть 2 статьи 69 ЖК РФ).

По договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением (пункт 2 статьи 677 Гражданского кодекса РФ).

По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона - собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или уполномоченное им лицо (наймодатель) - обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) - данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем (часть 1 статьи 100 ЖК РФ).

Члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения имеют равные с ним права по пользованию таким помещением, за исключением пользования служебными жилыми помещениями, в отношении которых по соглашению между нанимателем и членами его семьи может быть установлен неравный режим пользования (часть 5 статьи 100, часть 2 статьи 31 ЖК РФ).

Собственник жилого помещения осуществляет права пользования принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ (часть 1 статьи 30 ЖК РФ).

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между ними (часть 2 статьи 31 ЖК РФ).

Основанием пользования жилым помещением членом жилищного или жилищно-строительного кооператива является членство в данном кооперативе. С этого же момента право пользования жилым помещением возникает и у членов его семьи.

Обязанность по пользованию жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей основывается на установленном в статье 17 Конституции РФ запрете на осуществление субъективных прав в ущерб правам и свободам других лиц и, по существу, означает, что права одного заканчиваются там, где начинаются права другого лица.

Правом проживающих в жилом помещении граждан и соседей, которое подлежит соблюдению, является, например, право на тишину в ночное время суток. Так, к действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время на защищаемых территориях и в защищаемых помещениях в городе Москве, относятся: использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления; игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; использование пиротехнических средств; ремонтные, строительные работы; иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время.

Следует особо остановиться на правилах содержания животных в жилых помещениях, так как нарушение прав граждан (в том числе соседей) зачастую совершается именно нарушениями таких правил. Обязательным условием содержания животного является соблюдение санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных правил и норм общежития. В связи с этим не разрешается держать животных в местах общего пользования: кухнях, коридорах, на лестничных клетках, чердаках, в подвалах, а также на балконах и в лоджиях.

Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние дома и прилегающей территории. Запрещается загрязнение собаками подъездов, лестничных клеток, лифтов, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Помимо этого владельцы животных обязаны принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных. При выгуле собак и в жилых помещениях владельцы должны обеспечивать тишину - предотвращать лай до 8 утра и после 10 часов вечера.

Необходимость соблюдать санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства при пользовании жилым помещением также обусловлена защитой конституционных прав граждан, в частности права на охрану здоровья (статья 41 Конституции) и права на благоприятную окружающую среду (статья 42).

Согласно статье 8 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»[[58]](#footnote-58) граждане имеют право на благоприятную среду обитания, факторы которой не оказывают вредного воздействия на человека. Частью 3 статьи 23 установлено, что содержание жилых помещений должно отвечать санитарным правилам.

Например, согласно Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам Санитарно-эпидемиологических требований к жилым зданиям и помещениям, утвержденным Главным государственным санитарным врачом РФ 15 декабря 2000 г. и введенным в действие 1 июля 2001 г. (СанПиН 2.1.2.1002-00[[59]](#footnote-59)), не допускается:

1) использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;

2) хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, веществ и предметов, загрязняющих воздух;

3) выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;

4) захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений, других мест общего пользования;

5) использование бытовых газовых приборов для обогрева помещений.

Обязанность соблюдать требования пожарной безопасности при пользовании жилым помещением предусмотрена Федеральным законом от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»[[60]](#footnote-60). В соответствии со статьей 34 указанного Закона граждане обязаны иметь в помещениях и строениях, находящихся в их собственности (пользовании), первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами пожарной безопасности и перечнями, утвержденными соответствующими органами местного самоуправления.

Таким образом, пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

1.4 Государственная регистрация прав на жилое помещение

Главная особенность правового режима недвижимости - особый порядок возникновения, изменения и прекращения права собственности и других прав на эти объекты, специальные требования, предъявляемые к сделкам с недвижимым имуществом[[61]](#footnote-61).

Государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, включая жилые помещения. При этом в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[62]](#footnote-62) государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, что по существу означает презумпцию правильности регистрации прав. Соответственно, зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются Правилами ведения Единого государственного реестра[[63]](#footnote-63).

Классик российской цивилистики Д.И. Мейер писал, что вопрос о признании права со стороны общественной власти стоит в тесной связи с приобретением права. Поскольку каждое юридическое отношение может прийти в соприкосновение с общественной властью, может нуждаться в ее охране, а это возможно только тогда, когда само существование права представляется несомненным[[64]](#footnote-64).

Это последнее условие необходимо для того, чтобы общественная власть могла принять принудительные меры к осуществлению права. Поэтому возникновение права всегда должно быть обозначено «каким-либо резким следом», свидетельствующим о его существовании. И поэтому все законодательства очень дорожат наружным проявлением права, установлением наружного знака, обличающего его существование. Установление такого знака составляет «укрепление права»[[65]](#footnote-65).

То есть право может быть укреплено посредством совершения определенного акта, который служит надлежащим доказательством (знаком) того, что право возникло, изменилось, прекратилось и для участников правоотношения, и для третьих лиц[[66]](#footnote-66).

Как уже указывалось, требование государственной регистрации сделок с жилыми помещениями составляет общее правило, из которого есть некоторые исключения.

Так, не подлежат государственной регистрации права на жилые помещения, возникающие из договора коммерческого, социального и иного найма жилого помещения (гл. 35 ГК).

Члены жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопление, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество (п. 4 ст. 218 ГК), т.е. право собственности на недвижимость не с момента государственной регистрации, а в силу закона - с момента выплаты указанного пая.

Кроме того, в отличие от права на земельный участок не регистрируются права на жилье, вытекающие из договора безвозмездного пользования (гл. 36 ГК).

По поводу государственной регистрации договоров аренды жилых и нежилых помещений Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в п. 2 информационного письма от 1 июня 2000 г. № 53 указал следующее: «Принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии с пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в соответствии с пунктом 1 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации».

В отличие от прежнего порядка регистрации недвижимого имущества ГК РФ и Федеральный закон в ряде случаев предусматривают раздельную государственную регистрацию сделок и возникновения прав.

Первоначально рассмотрим соотношение государственной регистрации сделок и прав в сделках, направленных на отчуждение жилого помещения.

Нельзя не отметить, что в отношении купли-продажи и мены недвижимости действует общее правило, изложенное в ст. 551 ГК РФ. В соответствии с данной нормой не предусматривается государственная регистрация договора (соглашение действительно с момента подписания), регистрации подлежит только переход права собственности. Вместе с тем исключениями являются договоры купли-продажи и мены жилого помещения (п. 2 ст. 558 ГК). Здесь регистрации подлежат как договор, так и переход права собственности.

Применительно к договору дарения закон также предусматривает раздельную регистрацию договора и перехода права собственности от дарителя к одаряемому.

Договор ренты, предусматривающий отчуждение жилья, подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Кроме того, регистрации подлежит и переход права собственности.

При наследовании жилого помещения должен регистрироваться переход права собственности.

Договор доверительного управления недвижимым имуществом не подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 1017 ГК), соответствующей регистрации требует переход права по договору.

На практике часто возникают вопросы о необходимости обязательного нотариального оформления сделок с жилыми помещениями.

В соответствии с п. 2 ст. 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон. В связи с этим нотариальное оформление условно можно разделить на обязательное, производное и добровольное.

Обязательное нотариальное оформление предусмотрено для договора ренты (ст. 584 ГК). Кроме того, предусматривается обязательное нотариальное удостоверение завещаний (в том числе завещания жилых помещений).

Нотариальное оформление договоров, обязательное в силу уже существующих соглашений, считаем возможным называть производным (или акцессорным, дополнительным). К нему следует отнести два вида соглашений: договор залога движимого имущества или прав, если обязательство, обеспеченное залогом, содержится в нотариально удостоверенном договоре; уступку прав и перевод долга, основанных на договоре, совершенном в нотариальной форме. В обоих случаях жилье не выступает объектом договоров.

Высший Арбитражный Суд РФ в информационном письме от 13 ноября 1997 г. № 21, посвященном Обзору практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости, указал, что если договор купли-продажи жилого дома исполнен одной стороной (покупатель оплатил стоимость жилья, а передача осуществлена по акту приема-передачи) и при этом само заключение договора не оспаривалось, то такой договор подлежит государственной регистрации. При уклонении стороны от регистрации суд вправе вынести соответствующее решение. Данное решение является основанием для возникновения у регистрирующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки[[67]](#footnote-67).

Анализ норм ГК РФ и Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» позволяет выделить четыре взаимосвязанных принципа государственной регистрации:

1) единая процедура государственной регистрации независимо от объекта регистрации и региона;

2) единые регистрирующие органы - учреждения юстиции по регистрации прав;

3) единый государственный реестр прав на недвижимость;

4) открытость сведений о государственной регистрации прав. Учреждение Федеральной регистрационной службы по регистрации прав обязано предоставлять сведения об объектах недвижимости любому лицу, предъявившему документ, удостоверяющий личность, и соответствующее заявление[[68]](#footnote-68).

Процедура государственной регистрации устанавливается в соответствии с Федеральным законом и в некоторой части - Правилами ведения Единого государственного реестра, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219[[69]](#footnote-69).

Подчеркнем, что государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи необходимых документов.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», п. 2 Постановления Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», п. 4 разд. 6 Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 9 апреля 2001 г. № 273 «Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[70]](#footnote-70), Министерство юстиции РФ Приказом от 6 августа 2001 г. № 233 утвердило Инструкцию о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения (далее - Инструкция)[[71]](#footnote-71). С 1 января 2005 г. федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в сфере регистрации прав, является Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация), которая подведомственна Минюсту России.

Важность данной Инструкции трудно переоценить, поскольку основная часть сделок с недвижимостью - это именно сделки с жилыми помещениями, и, конечно же, упорядоченность проведения государственной регистрации договора и перехода права собственности на жилье, формирование единой практики государственной регистрации послужат установлению единого цивилизованного рынка недвижимости, позволят более полно охранять и защищать права и законные интересы граждан.

Деятельность, осуществляемая Федеральной регистрационной службой, является правоприменительной деятельностью, которая осуществляется в виде издания индивидуальных правовых актов, влекущих возникновение, изменение или прекращение правоотношений по поводу недвижимого имущества. Эта деятельность включает в себя совокупность действий регистрирующего органа, направленных на проверку действительности и законности регистрируемого права и его признания. В этом смысле государственная регистрация представляет из себя процедуру, состоящую из множества действий регистрирующего органа. Процедура государственной регистрации сделок и прав на недвижимость установлена Законом о госрегистрации прав на недвижимость. В соответствии со ст. 13 указанного Закона эта процедура состоит из пяти этапов:

1) прием документов, представляемых для регистрации прав и сделок;

2) правовая экспертиза представленных документов и проверка сделки на соответствие закону;

3) установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на регистрируемый объект недвижимости, а также иных оснований для отказа либо приостановления государственной регистрации;

4) внесение записей в ЕГРП;

5) совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Закон о госрегистрации прав на недвижимость устанавливает перечень оснований для государственной регистрации прав. Поскольку соответствующие юридические факты материализуются в виде документов, то в законе перечислены документы, которые должны быть представлены для государственной регистрации. Таким образом, основаниями для государственной регистрации являются:

1) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

2) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

3) свидетельства о праве на наследство;

4) вступившие в законную силу судебные акты;

5) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

6) иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

7) иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Перечень оснований для отказа в государственной регистрации установлен в ст. 20 Закона о госрегистрации прав на недвижимость. В этот перечень включены следующие основания:

1) право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с указанным Законом;

2) с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

3) документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

4) акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

5) лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

6) лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

7) правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

8) правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним": перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие указанного Закона сделки с объектом недвижимого имущества;

9) не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав;

10) имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

Таким образом, понятие жилого помещения является ключевым, основным понятием жилищного права. В доктрине под жилищными отношениями принято понимать различные виды общественных отношений, возникающих по поводу жилища: по пользованию жилыми помещениями, по предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и др. Самые разнородные общественные отношения, которые регулируются жилищным законодательством, возникают именно по поводу жилых помещений. Жилые помещения составляют жилищный фонд Российской Федерации (ст. 19 ЖК РФ). Жилое помещение является объектом как жилищных, так и гражданских прав.

# 2.Характеристика отдельных видов жилых помещений

#

# 2.1 Жилой дом (часть жилого дома)

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 (п. 2 ст. 16 ЖК РФ).

С точки зрения права жилым домом является строение с момента, когда строительство дома завершено, он принят в эксплуатацию приемной комиссией и зарегистрирован в установленном порядке в качестве жилого дома уполномоченными на то жилищными организациями, осуществляющими государственный учет жилищного фонда - бюро технической инвентаризации (БТИ) и др. Имеется устойчивая тенденция к росту зарегистрированных прав на жилые дома (Приложение Б).

В отличие от квартир право собственности на жилые дома (изолированные части жилых домов) допускалось при любой социально-экономической ситуации, ограничения были только по количеству и размеру. Вместе с тем на практике возникает вопрос о праве собственников жилых домов на земельные участки, надворные постройки и другое имущество, расположенное вне строения. Как справедливо отмечается в юридической литературе, только в единстве всех своих частей, связанных общим хозяйственным назначением, располагаясь на земельном участке, жилой дом и является объектом права собственности[[72]](#footnote-72).

В Постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 27 августа 1980 г. указывается на то, что принадлежностью признается вещь, назначенная служить главной вещи и связанная с ней общим хозяйственным назначением. Если законом или договором не установлено иное, принадлежность следует судьбе главной вещи. В общем контексте построек, именуемых жилым домом, главной вещью признается строение, предназначенное для проживания. Остальные постройки служат для удовлетворения хозяйственных надобностей и не могут быть самостоятельным объектом права собственности на отведенном для постройки дома земельном участке. Рассматривая конкретное дело, Пленум обратил внимание на то, что в договоре, заключенном сторонами, указано о продаже дома и не оговорено, что подсобные строения не проданы. Из этого, учитывая вышеизложенное, суду надлежало сделать вывод, что договор заключен о продаже как дома, так и подсобных строений. В противном случае на одном земельном участке оказалось бы два собственника: один - жилого дома, а другой - подсобных строений, что, безусловно, недопустимо[[73]](#footnote-73).

Анализ норм, изложенных в гл. 17 «Право собственности и другие вещные права на землю» и в других главах ГК РФ, позволяет говорить о том, что наряду с правом собственности на жилой дом собственник всегда обладает определенными правами на земельный участок и некоторое другое имущество, обслуживающее жилой дом. Объем прав на земельный участок может быть различным. В обоснование сказанного можно привести конструкцию, предложенную ГК РФ в ст. 551, где регламентируются отношения, связанные с земельным участком при продаже находящейся на нем недвижимости. Принимая во внимание то обстоятельство, что жилое помещение относится к недвижимости, следует, что одновременно с передачей права собственности на жилой дом передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этим жилищем и необходима для ее использования. При этом возможны варианты. Во-первых, если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый дом, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды на земельный участок. Во-вторых, если продавец не является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый жилой дом, покупатель приобретает право пользования данной частью земельного участка на тех же условиях, на которых пользовался землей продавец дома[[74]](#footnote-74).

Нотариусы старшего поколения хорошо помнят, что предметом некоторых видов договоров (купли-продажи, мены, дарения, пожизненного содержания и др.) до принятия ныне действующего Гражданского кодекса были домовладения, расположенные на таком-то земельном участке. Сейчас предмет аналогичных договоров определяется как жилой дом и (или) земельный участок. Однако и понятие домовладения в нормативной и юридической литературе тоже достаточно распространено. Раз так, есть возможность разобраться, что оно означает, взвесить перспективы его использования.

Дореволюционная нормативная и юридическая литература термина «домовладение», похоже, не знала, хотя понятия «имение» и «двор» по содержанию были к нему очень близки. В ГК РСФСР 1922 г. фигурировали термины «владение» (примечание к ст. 182: «владением признается дом с примыкающими к нему жилыми и служебными дворовыми постройками») и «домовладение» (ст. 84-б: «право застройки распространяется на все домовладение»), очень близкие к исследуемому.

В ГК РСФСР 1964 г. понятие домовладения отсутствовало, однако во многих подзаконных нормативных актах и соответственно в юридической литературе оно имелось и чаще всего обозначало некий жилищно-хозяйственный комплекс из жилого дома, примыкающих к нему хозяйственных построек и других вспомогательных сооружений, являющихся его принадлежностями. Если на одном неделимом земельном участке находилось два жилых дома, принадлежащих разным гражданам, они не считались их общей собственностью, а являлись двумя разными объектами права. Как видим, такое понимание домовладения объединяло понятия как владения из ст. 182 ГК РСФСР 1922 г., так и домовладения из ст. 84-б ГК РСФСР 1922 г.

Так и сложилось, что в ст. 238 и 239 ГК РСФСР 1964 г. предметом договора купли-продажи значился жилой дом, а фактически в текстах договоров этого типа часто употреблялось домовладение на определенном земельном участке. Вещные права гражданина на домовладение можно было определить как совокупность права собственности на жилой дом, который в качестве принадлежностей мог иметь надворные постройки, и права постоянного пользования на приусадебный земельный участок.

С начала реализации Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество понятие домовладения из договоров исчезло, уступив место тем терминам, которые обозначали соответствующие разделы этого Реестра, - «зданию (жилому дому)» и «земельному участку». Понятие домовладения в специальной литературе, посвященной инвентаризационному учету объектов недвижимости и процедуре государственной регистрации прав на недвижимое имущество, стали однозначно относить к обозначению объекта инвентарного учета[[75]](#footnote-75).

Однако в других нормативных правовых актах и юридической литературе, особенно в судебных решениях, мы наблюдаем разброс мнений, широчайший, дающий возможность для самых различных контекстных определений этого понятия.

Чаще всего домовладением сейчас называется индивидуальный (частный) жилой дом в том или ином соотношении с земельным участком, на котором он расположен. В некоторых документах подчеркивается различие понятий домовладения и домов государственного и муниципального жилищного фонда, однако достаточно часто его распространяют и на многоквартирный жилой дом, и на общежития, и на другие строения уже нежилого назначения (занятые учреждениями, школами, больницами, детскими садами, воинскими частями и т.д.). Этих строений, в том числе и жилых домов, в одном домовладении может быть несколько. У жилых и нежилых домов, объединяемых понятием домовладения, различают надворные (дворовые) постройки и объекты инженерной инфраструктуры. Домовладения, таким образом, могут быть уже не только индивидуальными, но и общественными. Домовладение может состоять из отдельных частей, иметь площадь и этажность. Оно может иметь фасад, нуждаться в текущем и капитальном ремонте. Оно может быть построено, реконструировано, снесено. Это объект, в котором можно проживать и из которого можно выселить. Домовладение может быть газифицировано. В нем происходят самые разные события, в том числе совершаются преступления.

Совокупность этих свойств ориентирует нас на понимание анализируемого понятия в качестве синонима понятий «здание», «дом», «строение». Во многих документах, чаще всего в судебных решениях, они даже взаимозаменяемы, однако в некоторых текстах юридического характера эти понятия совершенно отчетливо различаются. Так, для целей ведения реестра жилищного фонда домовладение является самостоятельным объектом, наравне со строением и жилым помещением.

О различении этих понятий могут свидетельствовать и такие признаки, что в домовладении может располагаться контейнер для мусора, в них должны быть оборудованы специальные водонепроницаемые погреба с люками, могут находиться принадлежащие гражданам на праве личной собственности жилые дома, строения и устройства (сараи, погреба, гаражи, колодцы и др.), плодово-ягодные насаждения и посевы, может иметься двор, который должен быть обустроен въездом, а последних может быть и несколько. Дворы домовладений должны (или могут) иметь ворота и калитку. Земельный участок, входящий в состав домовладения, является отдельным объектом налогообложения. При сносе и капитальной реконструкции жилого дома домовладение остается прежним.

Различными являются в этом понятии (жилого дома) и отношения с земельным участком, на котором он расположен. Чаще всего утверждается, что домовладение расположено на земельном участке. Однако нередко говорится и о домовладении, в состав которого входит земельный участок. В последнем случае домовладение имеет ограниченную территорию, в том числе открытую или огражденную, с покрытиями или без оных. Эти территории могут иметь интенсивность пешеходного движения, должны быть благоустроенными и нуждаются в регулярной санитарной очистке, в том числе средствами комплексной механизации. Однако они могут обслуживаться и дворниками, которым кроме выполнения прямых функций вменяется в обязанность обходить эти территории вместе с милицией. Территории домовладений могут быть (или должны быть) оборудованы наружными электрическими, водопроводными и канализационными сетями, иметь сеть трубопроводов, присоединяемых к уличной водопроводной сети, водоотводные и дренажные системы, защитные дамбы и береговые укрепления, противооползневые и противообвальные сооружения, средства защиты инженерных коммуникаций.

О соотношении понятий дома (строения) и земельного участка для определения понятия домовладения можно судить в том числе и по некоторым официальным дефинициям последнего.

В одном нормативном акте понятие домовладения определяется как «учтенный в установленном порядке, обособленный земельный участок с расположенными на нем зданиями и сооружениями», а в другом - как «жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке».

Дело даже не в том, что в качестве родового понятия в первом определении выбран земельный участок, а во втором - жилой дом. Совершенно очевидно, что в первом определении это понятие предстает как единый объект недвижимого имущества, имеющий признаки сложной вещи, а во втором - как два разных объекта, связанных друг с другом.

Третье решение представлено в определении, в соответствии с которым домовладение - это «комплекс зданий и сооружений с земельным участком, на котором они расположены». С одной стороны, в этом определении родовым для домовладения понятием указывается здание, а не земельный участок, с другой же - это снова сложная вещь, так как понятие комплекса здесь совершенно определенно относится к совокупности зданий, сооружений и земельного участка, а не к совокупности только зданий и сооружений.

Домовладение в соответствии с большинством действующих подзаконных нормативных актов, где оно употребляется, - это нечто, являющееся самостоятельным объектом вещных прав, в том числе прав собственности физических и юридических лиц, хозяйственного ведения и оперативного управления. В этом качестве оно может (причем наряду с коттеджами, квартирами, гаражами и земельными участками) иметь рыночную и фактическую стоимость, может быть предметом различного рода гражданско-правовых сделок, наследования, налогообложения, судебных споров. Может быть конфисковано по приговору суда и вообще выбыть из собственности граждан и юридических лиц по разным основаниям.

Признаками того, что домовладение является самостоятельным, единым объектом недвижимости, служит не только то, что оно является отдельным объектом вещного права, но и другие косвенные признаки: почтовый адрес, кадастровый номер.

Кроме отмеченных противоречий можно обратить внимание и на совершенно неприемлемые случаи словоупотребления анализируемого понятия. Например, когда домовладение называют в числе субъектов (не объектов, а именно субъектов) налогообложения или когда отождествляются понятия части домовладения и доли в праве собственности на него.

Таким образом, жилым домом считается строение, имеющее почтовый номер, вся полезная площадь или не менее половины площади которого предназначено для постоянного проживания, расположенное на земельном участке со всеми находящимися на нем вспомогательными строениями, сооружениями, элементами благоустройства в определенных границах. Жилой дом может иметь пристройку, которой признается часть строения, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, являющаяся вспомогательной по отношению к строению и имеющая с ним одну капитальную стену.

# 2.2 Квартира (часть квартиры)

В теории гражданского права нет единого подхода к определению понятия «квартира в многоквартирном доме». По мнению П. Седугина, квартирой является предназначенная и используемая для проживания отдельная жилая площадь, которая имеет отдельный выход на улицу, во двор, на лестничную клетку или в общий коридор и не имеющая в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других квартир (мест общего пользования)[[76]](#footnote-76). Недостаток этого определения заключается в отсутствии указания главной особенности квартиры: что она является частью другого объекта - многоквартирного дома. Н. Агафонова выделяет два признака, которые отличают квартиру от других видов жилой недвижимости (жилого дома и жилой комнаты):

1) квартира - это помещение, объединяющее жилую и всю обслуживающую ее площадь;

2) квартира имеет выход (сообщение) в строение, эксплуатируемое несколькими собственниками квартир[[77]](#footnote-77).

Полагаем, что эта формулировка признаков также недостаточно верно отражает свойства квартиры. Во-первых, неясно, что автор понимает под обслуживающими площадями. В площадь квартир включается площадь жилых и вспомогательных комнат. Последние имеют обслуживающее по отношению к жилым значение. Но эту же функцию выполняют и общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, не составляющие ее часть (п. 1 ст. 290 ГК РФ). Следовательно, более правильным было бы указать не обслуживающую, а вспомогательную площадь. Во-вторых, квартира может иметь выход не только в помещение жилого дома, но и на улицу.

Более приемлемо, на наш взгляд, определение квартиры, закрепленное во Временной методике оценки жилых помещений от 30 октября 1995 г.: «Это конструктивно обособленная сложная функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, предназначенная и в административном порядке признанная пригодной для постоянного проживания граждан, имеющая обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования и не имеющая в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других квартир (мест общего пользования)»[[78]](#footnote-78).

Полагаем, что понятие «квартира в многоквартирном доме» можно сформулировать следующим образом: квартира - конструктивно обособленная сложная функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, предназначенная и в административном порядке признанная пригодной для постоянного проживания граждан, имеющая обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования, состоящая из главной вещи (самой квартиры), а также общего имущества дома, находящегося в общем пользовании и предназначенного для ее обслуживания, подлежащая кадастровому учету.

В юридической литературе подчеркивается, что, так как квартира является самостоятельной частью многоквартирного жилого дома, она выступает в гражданском обороте в качестве отдельной вещи, а не как часть дома[[79]](#footnote-79).

Рассмотрим соотношение двух объектов недвижимости: многоквартирного дома и квартиры в этом доме. П. Крашенинников определяет жилой дом как «строение, разделенное на отдельные жилые помещения (как правило, квартиры), предназначенное для проживания граждан и отвечающее соответствующим строительным, техническим, противопожарным, санитарно-гигиеническим требованиям»[[80]](#footnote-80). В. Порошков предлагает рассматривать многоквартирный дом как совокупность объектов, т.е. совместное владение и пользование собственников квартир. В этом случае «назначение дома будет уже не в предоставлении жилья, а в обслуживании жилья, и, следовательно, при таком понимании многоквартирный дом и отдельная квартира в нем являются самостоятельными объектами недвижимости»[[81]](#footnote-81).

В соответствии со ст. 289 ГК РФ собственникам жилых помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество дома. К нему ст. 290 ГК РФ относит: общие помещения дома; его несущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Законодатель не раскрывает содержания этих элементов и не указывает источник их регламентации, что вызывает споры в науке гражданского права и приводит к ошибкам на практике. В юридической литературе отмечается неполнота элементов общего имущества дома (не указан, например, земельный участок), отсутствие порядка определения размера долей участников общей долевой собственности, неясность вопроса о необходимости государственной регистрации прав на него.

Собственник квартиры не вправе распоряжаться принадлежащей ему долей общего имущества дома отдельно от квартиры (п. 2 ст. 290 ГК РФ). С другой стороны, возникает вопрос о реализации им правомочий владения и пользования, которая не возможно без регистрации прав (Приложение В).

Таким образом, анализ судебной практики и действующего законодательства позволяет выделить следующие признаки правового режима квартиры в многоквартирном доме:

1) квартира в многоквартирном доме как объект гражданских правоотношений относится к сложным вещам, состоит из главной вещи (самой квартиры), непосредственно удовлетворяющей жилищные потребности граждан, а также других общих помещений дома, находящихся в общем пользовании (лестницы, лифты, подвалы, коридоры, чердаки, крыши и т.п.), предназначенных для обслуживания и обеспечения главной вещи (квартиры) и связанных с ней общим назначением;

2) сделки по распоряжению объектами, входящими в состав общего имущества многоквартирного дома, должны совершаться с соблюдением правил ст. ст. 246 - 248 ГК РФ.

Полагаем, что изложенные в данном пункте выводы и предложения будут способствовать совершенствованию как законодательства, так и правоприменительной практики, а в конечном итоге - защите прав и интересов собственников квартир в многоквартирном доме.

# 2.3 Комната

В судебной практике неоднократно возникали вопросы, связанные с определением гражданско-правового режима комнат в коммунальных квартирах и возможностью признания их самостоятельным объектом права собственности.

Появление данных вопросов обусловлено отсутствием четкого, непротиворечивого законодательного регулирования в условиях проведения жилищной реформы, установлением запрета на приватизацию комнат в коммунальных квартирах при переходе к многообразию форм собственности на жилые помещения, активным развитием гражданского оборота, целями и задачами государственной жилищной политики, направленной на ликвидацию коммунальных квартир.

Если пользование комнатами в коммунальных квартирах по отдельным договорам найма в условиях государственной и муниципальной собственности на жилищный фонд не требовало постановки вопроса о возможности признания комнат объектами гражданских прав, то ситуация коренным образом изменилась с началом процесса приватизации жилищного фонда.

Указанные противоречия получили оценку в решениях Верховного Суда РФ, который со ссылкой на положения ст. 19 Конституции РФ по одному из рассмотренных дел указал, что право на бесплатную приватизацию занимаемых гражданами жилых помещений должно быть предоставлено законом в равной мере всем нанимателям и членам их семей (с их согласия), независимо от того, является ли предметом договора найма отдельная квартира либо изолированное жилое помещение в коммунальной квартире[[82]](#footnote-82).

В окончательном виде законодательный запрет на приватизацию комнат в коммунальных квартирах устранен с принятием Постановления Конституционного Суда РФ от 3 ноября 1998 г. № 25-П[[83]](#footnote-83), который подтвердил право граждан на приватизацию занимаемых ими в коммунальных квартирах жилых помещений без каких-либо предварительных условий, независимо от воли собственника коммунальной квартиры, других нанимателей, а также независимо от приватизации других жилых помещений в тех же квартирах[[84]](#footnote-84).

Несмотря на определенность, внесенную в решение вопроса о возможности приватизации комнат в коммунальных квартирах, в практике судов общей юрисдикции еще долгое время отсутствовал единый подход к вопросу о признании комнат в коммунальных квартирах «полноценным» самостоятельным объектом гражданских прав и прослеживалась явно выраженная тенденция к признанию комнат, входящих в состав коммунальных квартир, частью этих квартир как единственно возможных целостных объектов права собственности[[85]](#footnote-85).

Показательно в этом отношении следующее гражданское дело, возникшее из спора о преимущественном праве покупки комнаты в коммунальной квартире, рассмотренное высшими судебными инстанциями страны.

Правило о преимущественном праве покупки установлено в ст. 250 ГК РФ, и суть его сводится к тому, что при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Считая, что данное право распространяется на нее, А. обратилась в суд с иском к Б. и М. о признании недействительным договора купли-продажи комнаты, признании преимущественного права покупки и переводе на нее прав и обязанностей покупателя, сославшись на то, что она является собственником двух комнат в трехкомнатной коммунальной квартире. Собственником третьей комнаты в указанной квартире являлась М., которая 10 апреля 2002 г. по нотариально удостоверенному договору продала данную комнату Б. По мнению А., при отчуждении комнаты М. нарушено ее преимущественное право покупки. Решением Гагаринского районного суда г. Москвы от 27 декабря 2002 г. исковые требования А. удовлетворены. Последующие судебные инстанции Московского городского суда с решением суда согласились.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22 июня 2007 г.[[86]](#footnote-86) решение суда в части признания за А. преимущественного права покупки и переводе на нее прав и обязанностей покупателя спорной комнаты оставлено без изменения. В части признания недействительным договора купли-продажи, заключенного между Б. и М., решение суда отменено с указанием на то, что допущенное нарушение не является основанием для признания сделки недействительной, а влечет иные правовые последствия, связанные с переходом прав и обязанностей покупателя к А.

Судами, рассматривавшими дело, установлено, что М. стала собственником занимаемой комнаты на основании договора передачи в собственность, заключенного в 1999 г. с Управлением муниципального жилья ЮЗАО г. Москвы. Позже, в 2001 г. А. приватизировала другие две комнаты в коммунальной квартире и стала их собственником.

Признавая наличие у А. преимущественного права покупки комнаты, принадлежавшей М., Судебная коллегия исходила из того, что объектом права собственности является вся квартира в целом, а комната составляет ее часть, т.е. долю в общем имуществе, которая может быть выделена в натуре исключительно при условии, если возможно устройство по сути самостоятельных квартир. Из этого был сделан вывод о том, что при продаже комнаты предметом договора фактически являлась приходящаяся на эту комнату доля в праве общей собственности на квартиру, в связи с чем действовало установленное ст. 250 Гражданского кодекса РФ правило о преимущественном праве покупки.

Судебная коллегия акцентировала внимание на том, что самостоятельным объектом недвижимости, т.е. единицей комплекса недвижимого имущества, выделенной в натуре, признается именно квартира, а не комната, являющаяся ее частью, т.е. вещественным выражением доли в праве общей собственности на квартиру.

Данный вывод был мотивирован ссылкой на положения главы 18 Гражданского кодекса РФ, в которых объектом права собственности на жилые помещения признается квартира в многоквартирном доме; ст. 558 Гражданского кодекса РФ, определяющую особенности заключения договора купли-продажи жилого помещения, предметом которого может быть квартира или ее часть; положения законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не предусматривающие возможность внесения в ЕГРП сведений о комнатах в коммунальных квартирах как объектах недвижимого имущества; ст. 1 ФЗ «О товариществах собственников жилья», раскрывающую понятие «помещения» как единицу комплекса недвижимого имущества (части жилого здания, иного связанного с жилым зданием объекта недвижимости), выделенную в натуре, предназначенную для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей; а также на строительные нормы и правила (СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания»), признающие основным элементом здания квартиру, а комнату - ее частью.

С выводами Судебной коллегии не согласился Президиум Верховного Суда РФ, отменивший Постановлением от 17 ноября 2007 г.[[87]](#footnote-87) состоявшиеся по делу судебные решения в части удовлетворения требований А. о признании преимущественного права покупки и переводе на нее прав и обязанностей покупателя спорной комнаты и отказавший А. в удовлетворении иска.

Разрешая дело, Президиум пришел к выводу о том, что у А. и М., проживавших в коммунальной квартире и приватизировавших занимаемые ими комнаты, не возникло отношений общей собственности относительно всей квартиры. Спорная изолированная комната находилась в собственности М., и при ее продаже Б. преимущественного права покупки у А. не возникло.

Свой вывод Президиум мотивировал ссылкой на положения Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и Постановление Конституционного Суда РФ от 3 ноября 1998 г. № 25-П, указав при этом, что изолированная комната в коммунальной квартире может являться объектом права собственности; у собственников комнат возникает право общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире; доля в праве общей собственности не может быть отчуждена самостоятельно и всегда следует судьбе права собственности на жилое помещение в коммунальной квартире.

Президиум указал на неправильное толкование судами положений ст. 250 ГК РФ, пояснив, что обязательным условием применения данной нормы является наличие отношений общей собственности между продавцом и стороной, которая просит суд перевести на себя права покупателя.

Известно, что вопрос о признании того или иного материального блага объектом гражданских прав и установлении тем самым в отношении его определенного правового режима относится к ведению законодателя, определяющего в каждом конкретном случае, в устанавливаемых им правовых нормах, степень правового регулирования общественных отношений, складывающихся по поводу объекта.

В жилищном законодательстве комнаты традиционно рассматриваются не просто в качестве помещений, составляющих часть квартиры, дома, а признаются жилыми помещениями наряду с квартирами и жилыми домами.

Признание в законодательстве комнат самостоятельным видом жилых помещений одновременно означает признание их разновидностью недвижимого имущества.

Казалось бы, исходя из описанного выше, решение вопроса о признании комнаты самостоятельным объектом гражданских прав не должно было вызвать каких-нибудь серьезных затруднений. Однако все оказалось не так просто.

Дело в том, что в практике судов общей юрисдикции наряду с позицией о возможности приватизации отдельных комнат в коммунальной квартире утвердилась позиция о признании коммунальной квартиры неделимой вещью, поступающей при приватизации в общую долевую собственность нескольких лиц (п. 4 ст. 244 Гражданского кодекса РФ)[[88]](#footnote-88).

Позиция эта основана на разъяснениях Пленума Верховного Суда РФ, содержащихся в п. 12 Постановления от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»[[89]](#footnote-89), в соответствии с которым выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой.

Раздел квартиры с соблюдением условия о сохранении ее целевого назначения (ст. 133 Гражданского кодекса РФ) возможен при условии наличия в ней нескольких изолированных жилых комнат, каждая из которых в соответствии с законом может находиться в индивидуальной собственности различных субъектов.

При таком разделе квартира как единая сложная вещь перестает существовать, и вместо нее появляются несколько различных вещей: жилые комнаты (являющиеся простыми вещами) и общее имущество коммунальной квартиры (сложная вещь).

Сохранение функционального назначения квартиры при ее разделе и признание комнат в коммунальной квартире жилыми помещениями становятся возможным лишь в силу наличия в квартирах мест общего пользования (кухни, ванной, санузла, коридора и др.) и общего имущества, находящегося в совместном пользовании всех собственников и нанимателей, проживающих в квартире. Собственно говоря, именно существование в коммунальной квартире общего имущества и помещений, позволяющих использовать комнату для проживания, и делает ее жилой.

Поскольку после раздела квартиры образуется несколько самостоятельных объектов - комнат, охватываемых термином «жилое помещение», и обособляется связанное с ними общим целевым назначением общее имущество коммунальной квартиры, не входящее в состав комнат, постольку на смену единой сложной вещи (квартире) приходит иная правовая конструкция - конструкция главной вещи и принадлежности.

Как было отмечено раньше, определение в законе особенностей правового режима объектов гражданских прав - исключительная компетенция законодателя. Не вызывает сомнений наличие у комнат в коммунальных квартирах объективных особенностей, выраженных в условиях проживания и совместного пользования разными жильцами общим имуществом квартиры, допускающих установление в отношении их специального правового режима.

В данном случае сохранить такое нормативное единство законодателю не удалось. В Жилищном кодексе РФ прямо закреплены положения, признающие комнату в коммунальной квартире самостоятельным видом жилых помещений (ст. 16) и объектом жилищных прав (ст. 15), а также содержится правило, согласно которому доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату (ч. 3 ст. 42). В настоящее время наблюдается рост зарегистрированных прав на комнаты в квартирах (приложение Г).

Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов семьи, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей.

Решением Красноярского районного суда от 09.08.2006 в удовлетворении иска К., Ю. к семье Ф. о выселении как временных жильцов из кв. 21 дома 5 по ул. Песочной, пос. Мирный Красноярского района отказано.

Судебная коллегия по гражданским делам решение отменила, указав следующее.

Из материалов дела следует, что Ю. является собственником жилого помещения в коммунальной квартире N 21, дома 5 по ул. Песочной в пос. Мирный, ей принадлежит 51/100 доли в данной квартире.

Сособственником квартиры является комитет по управлению муниципальной собственностью Красноярского района, оперативное управление осуществляет МУП «Мирненское ЖКХ».

Б., являясь нанимателем другой комнаты данной коммунальной квартиры, вселила в комнату семью Ф., состоящую из трех человек.

В соответствии со ст. 76 ЖК РФ наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов семьи вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда - все жилое помещение в поднаем.

Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов семьи, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей.

То есть по смыслу действующего законодательства согласие всех проживающих в жилом помещении требуется как на вселение в качестве временных жильцов, так и при заключении договора поднайма.

При наличии указанных обстоятельств решение суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение[[90]](#footnote-90).

Таким образом, институт преимущественного права покупки, применимый в качестве юридической конструкции исключительно к случаям продажи доли в праве общей собственности на имущество (ст. 250 Гражданского кодекса РФ), принципиально несовместим с положениями о раздельной собственности в коммунальной квартире и известной действующему правопорядку способности комнат выступать самостоятельным объектом гражданских прав.

Следует заметить, что использование института преимущественного права покупки в ч. 6 ст. 42 Жилищного кодекса РФ в целом получило отрицательную оценку в юридической литературе. Некоторые авторы даже отмечали, «что до внесения соответствующих корректировок в ГК или ЖК попытка применения к продаже комнаты правил ст. 250 ГК будет представлять собой не основанное на законе ограничение права собственника распоряжаться имуществом по своему усмотрению, что противоречило бы не только п. 2 ст. 1 ГК и ч. 3 ст. 55 Конституции РФ, но и ст. 1 Протокола 1 Конвенции о защите прав человека и основных свобод»[[91]](#footnote-91).

Комната признается в законодательстве самостоятельным объектом права собственности наряду с отдельной квартирой и другими видами жилых помещений. Законодательное признание комнат в коммунальных квартирах объектом права собственности отражает реальное «положение вещей» и соответствует сложившимся отношениям в жилищной сфере, т.е. данное правовое регулирование адекватно характеру существующих общественных связей. Хотя вряд ли можно признать социально оправданным сам факт существования коммунальных квартир в современном цивилизованном обществе, взявшем на себя обязанности по созданию условий для достойного существования человека, роста и развития его личности, создания семьи.

# 3. Перевод жилых помещений в нежилые, нежилых в жилые

#

# 3.1 Перевод жилых помещение в нежилые помещения

В настоящее время многим предпринимателям становятся интересны обычные жилые квартиры, расположенные на первых этажах, в целях коммерческого использования данных объектов недвижимости. При этом собственнику будущего «бизнес-помещения» необходимо перевести такую квартиру из жилого фонда в нежилой.

По мнению Д.А.Медведева некоторые из регулятивных норм, содержащихся в ЖК РФ, являются абсолютно новыми (не имеющими "корней" в ранее действовавшем законодательстве). Так, о переводе жилого помещения в нежилое помещение (а такой перевод получил в последние годы широчайшее распространение) и нежилого помещения в жилое помещение прежнее законодательство лишь упоминало. В связи с объективно существовавшей потребностью регулировать соответствующие отношения субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями на этот счет принимались различного рода положения, правила и т.п. Понятно, что такого рода акты разительно отличались друг от друга как с точки зрения содержательной (в том числе степенью детализации), так и с точки зрения юридической техники. ЖК РФ ввел единые правила о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое[[92]](#footnote-92).

Согласно Жилищному кодексу для перевода в нежилой фонд квартира должна соответствовать определенным требованиям. В частности, перевод жилого помещения в нежилое не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Согласно ч. 3 ст. 22 квартира в многоквартирном доме может быть переведена в нежилое помещение только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже дома.

Квартира, находящаяся выше первого этажа, может быть переведена в нежилое помещение только при условии, если помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми. Например, если квартира находится над магазином или иным нежилым помещением, то перевод в нежилое помещение возможен.

Возможны случаи, когда квартира находится на втором этаже, а на первом этаже расположены и магазин, и квартиры. Если помещение, расположенное непосредственно под данной квартирой жилое, то в нежилое помещение перевод не допускается. Однако если помещение, расположенное непосредственно под квартирой на первом этаже, нежилое, то это не препятствует переводу квартиры на втором этаже в нежилое помещение, даже если все остальные помещения, расположенные на первом этаже, являются жилыми.

На практике возникли вопросы: допускается ли перевод квартиры в нежилое помещение, если квартира находится на цокольном этаже, т.е. относится к разряду полуподвальных квартир. По мнению Г.Ю. Малумова перевод такой квартиры возможен, согласно ч. 3 ст. 22, а также ст. 1 Градостроительного кодекса (главное, что такая квартира расположена ниже первого этажа)[[93]](#footnote-93).

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Если помещение не соответствует вышеуказанным требованиям, то это может послужить основанием для отказа в переводе жилого помещения в нежилой фонд (пп. 3 п. 1 ст. 24 ЖК РФ).

Жилищный кодекс закрепляет перечень документов, которые собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо должны представить в орган, уполномоченный осуществлять перевод из жилищного фонда в нежилой.

Из содержания ст. 23 ЖК РФ следует, что для перевода в нежилой фонд необходимо представить следующие документы:

1) заявление о переводе помещения;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым - технический паспорт такого помещения);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Стоит сказать о том, что данный перечень является исчерпывающим, а следовательно, требовать другие документы, кроме указанных в п. 2 ст. 23 ЖК РФ, орган, уполномоченный переводить помещения из жилого фонда в нежилой (орган местного самоуправления), не вправе (п. 3 ст. 23 ЖК РФ).

Как отмечает Е.И Литовкин, на практике зачастую складывается иная ситуация. Например, местные органы исполнительной власти требуют от владельцев переводимых помещений представить согласие на перевод от собственников квартир, примыкающих к переводимому помещению, или, того хуже, требуют представить согласие всех собственников, проживающих в доме. Неудивительно, что такой подход надолго приостанавливает процесс перевода в нежилой фонд или делает эту процедуру вообще неосуществимой[[94]](#footnote-94).

Так, согласно ЖК РФ (п. 1 ст. 23) и Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 31 августа 2005 г. № 1272 функция перевода помещений в нежилой фонд перешла к администрациям районов Санкт-Петербурга. Жилищный кодекс определяет, что «жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления» (п. 2 ст. 5 ЖК РФ).

Г.Ф. Шешко также отмечает, что проблемой является то, что органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации (п. 7 ст. 5 ЖК РФ)[[95]](#footnote-95). В соответствии с ЖК РФ местные администрации должны принимать нормативно-правовые акты.

Вместе с тем, как считает В.Н. Литовкин любые требования чиновников, со ссылкой на местный регламент, будь то согласование с собственниками или наличие согласования ГИБДД по организации и обустройству автостоянки, являются неправомерными. В п. 8 ст. 5 Жилищного кодекса предусмотрено, что «в случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям Жилищного кодекса применяются положения Жилищного кодекса»[[96]](#footnote-96).

Таким образом, при отказе в переводе в нежилой фонд по основаниям, не предусмотренным жилищным законодательством, собственник имеет право обжаловать решение органа местного самоуправления в судебном порядке. Как отмечает А.Б. Рыжов арбитражной практики в пользу собственников переводимых помещений достаточно[[97]](#footnote-97).

Отказать в переводе в нежилой фонд местные органы исполнительной власти могут только в случаях, установленных законодательством (п. 1 ст. 24 ЖК РФ). Отказ допускается в случае:

1) непредставления определенных ч. 2 ст. 23 Жилищного кодекса документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения предусмотренных ст. 22 Жилищного кодекса условий перевода помещения;

4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

# 3.2 Перевод нежилых помещений в жилые помещения

Вопросы перевода жилого помещения в нежилое и наоборот, в настоящее время, пожалуй, как никогда актуальны. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое - процесс обязательный, ведь объекты недвижимости должны использоваться строго по своему назначению.

Нормативную базу по этому вопросу составляют Жилищный кодекс (гл. 3, ст. 22 - 24), градостроительное законодательство, куда входит Градостроительный кодекс, другие федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также законы и иные нормативные правовые акты субъектов Федерации (ст. 3 Градостроительного кодекса). Могут приниматься и муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить Градостроительному кодексу.

В отношении нежилого помещения действует запрет на его перевод в жилой фонд, если:

- оно не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

- право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

В качестве оснований для перевода можно выделить признание жилых помещений непригодными для постоянного проживания, необходимость получения средств для расширенного воспроизводства жилищного фонда, направленность политики на социально-экономическое развитие и благоустройство города. Кроме того, принимается во внимание целесообразность изменения функционального назначения жилых помещений, расположенных на первых этажах строений, в целях улучшения жилищно-коммунального и бытового обслуживания населения, например в случаях, если окна всех или большей части жилых помещений выходят на улицы с интенсивным движением транспорта, на территории торговых и промышленных предприятий, если жилые помещения расположены в цокольной, подвальной части жилого строения или в строениях нежилого назначения.

Следующим этапом является сбор документов, которые необходимы собственнику (или уполномоченному им лицу) для перевода жилого помещения в нежилое и наоборот. Согласно ч. 2 ст. 23 ЖК в этот перечень входят:

1) заявление о переводе помещения;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Должностные лица настаивают на получении от заявителя еще целого ряда «необходимых» документов, будь то согласие на перевод от собственников квартир, примыкающих к переводимому помещению, или согласие всех собственников, проживающих в доме. Понятно, что это порой существенно затягивает процедуру сбора документов или, того хуже, делает перевод вообще невозможным.

О. обратился в суд с иском о сохранении в перепланированном состоянии нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Самара, ул. Победы, дом 93, комнаты NN 137, 170 - 177. В качестве основания иска была указана статья 29 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), устанавливающая, что жилое помещение может быть сохранено в перепланированном состоянии на основании решения суда.

Решением Федерального суда Советского района г. Самары в удовлетворении искового требования было отказано по следующим основаниям.

Действующим законодательством не предусмотрена возможность сохранения нежилого помещения в перепланированном состоянии. Применение по аналогии статьи 29 Жилищного кодекса РФ в данном случае невозможно, поскольку указанная норма регулирует жилищные отношения, перечисленные в статье 4 ЖК РФ, к которым не относятся отношения по перепланировке нежилых помещений.

Аналогия закона применяется в случае, когда отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон (статья 6 ГК РФ, статья 7 ЖК РФ). В рассматриваемом случае законодатель регламентировал пути решения указанной проблемы, установив правила реконструкции нежилого помещения в Градостроительном кодексе, следовательно, применение аналогии закона, тем более жилищного законодательства, недопустимо.

В данном случае необходимо руководствоваться статьей 25.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 31.12.2005)[[98]](#footnote-98).

Итак, заявление пишется по установленной форме с указанием адреса переводимого помещения, адреса заявителя, причины перевода и цели использования помещения после перевода, предполагаемого функционального назначения. В случае затруднений образец заявления всегда можно найти на доске объявлений органа, осуществляющего прием документов. К нему прикладывается подлинник или, что лучше, нотариально заверенная копия правоустанавливающего документа, т.е. договора, по которому заявитель приобрел помещение в собственность (договоры купли-продажи, дарения, мены и т.п.). План переводимого помещения, поэтажный план дома в виде справок предусмотренной формы заявитель должен получить в БТИ. Наконец, заявитель с помощью специализированных проектных организаций, имеющих лицензию, готовит предпроектное предложение (технологическая схема, генплан, выполненный на топографической основе) и заключение о наличии технической возможности реконструкции помещения под конкретное функциональное назначение (указывается нормативное наименование объекта) в соответствии с действующими техническими, нормативными требованиями.

В зависимости от его содержания различаются и последствия для заявителя.

Ст. 24 ЖК предусматривает четыре законных основания для отказа. Это непредставление того перечня документов, которые указаны в ч. 2 ст. 23 ЖК; представление документов в ненадлежащий орган; несоблюдение условий перевода помещения (ст. 22 ЖК); несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям действующего законодательства.

В обязательном порядке решение должно содержать указание на одно из этих оснований со ссылкой на допущенные нарушения. Только в этом случае выполняется требование мотивированности вынесенного акта.

По мнению Сухова Е.А. решение может подтверждать окончание перевода помещения. Понятно, что для заявителя это наилучший исход дела, ведь данный документ является основанием использования помещения в качестве жилого или, наоборот, нежилого. Но при одном условии: если не требуется проведения его переустройства и (или) перепланировки и (или) иных работ[[99]](#footnote-99).

Завершение указанных работ должно быть подтверждено актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Он же направляет акт в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»[[100]](#footnote-100).

Как считает А.В. Афонина для перевода нежилого помещения в жилое установлены следующие требования:

1) переводимое нежилое помещение должно соответствовать установленным требованиям (быть пригодным для проживания, т.е. не находиться в ветхом или аварийном состоянии, а также в нем не должно присутствовать вредное воздействие факторов среды обитания);

2) должна иметься возможность обеспечить соответствие такого помещения требованиям. В качестве примера можно привести следующие нормы: жилые 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 не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования; 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, и т.д.;

3) право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами третьих лиц (аренда, залог, ипотека и т.д.)[[101]](#footnote-101).

Подписанный акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

Итак, каким бы ни было принятое решение, оно выдается или направляется заявителю по указанному им в заявлении адресу не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия. Кроме того, орган, осуществляющий перевод помещения, одновременно информирует об этом факте собственников помещений, примыкающих к переводимому объекту.

# Заключение

В соответствии со ст. 15 ЖК РФ под жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям). К жилым помещениям относятся: жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры), а также комната. Это деление жилых помещений имеет исключительно важное значение, так как объектом жилищных прав может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом либо одна или несколько комнат). При этом следует признать справедливым высказанное мнение относительно того, что не исключается возникновение жилищных прав на неизолированные части жилого дома или квартиры, в частности, при заключении договора поднайма и вселении временных жильцов. Однако это является лишь исключением из общего правила, так как жилищные права таких субъектов, как поднаниматели жилого помещения и временные жильцы, не являются самостоятельными, а зависят от прав нанимателя жилого помещения, производны от них.

Проведенное исследование позволило сформулировать признаки жилых помещений, на основании которых дано следующее определение понятия «жилых помещений». «Жилые помещения» - это помещения, отличающиеся благоустроенностью, выраженной в наличии минимальных удобств, предусмотренных градостроительными нормами данного населенного пункта, отвечающие санитарным и техническим требованиям, имеющие прочную связь с землей и изначально не предназначенные для перемещения, объективно существующие в виде жилых (в том числе многоквартирных) домов и коттеджей (дач), отдельных квартир в многоквартирных жилых домах, изолированных комнат в квартирах и домах, предназначенных для постоянного (преимущественного) или временного проживания граждан и членов их семей.

Все перечисленные виды жилых помещений должны быть зарегистрированы в своем качестве в государственных органах, осуществляющих учет недвижимости».

Сформулированы признаки, которые позволяют отнести жилые помещения к объектам недвижимости. Анализ действующего законодательства позволил к таким признакам отнести следующие. Во-первых, любое жилое помещение, как в многоквартирном, так и одноквартирном доме, должно иметь прочную связь с землей и изначально быть не предназначенным для перемещения в пространстве и иметь стационарный характер. Применение признака «невозможности перемещения без ущерба их назначению» в отношении жилья представляется нецелесообразным. Исходя из этого утверждения, нельзя отнести к объектам недвижимого имущества помещения, для которых характерно отсутствие тесной связи с землей (к таким объектам можно отнести, например, сборно-разборные сооружения, летние садовые домики и т.д.). Во-вторых, жилое помещение является индивидуально-определенной вещью как в силу естественных причин (например, расположение жилого дома на определенном земельном участке), так и в силу юридических. К последним относится кадастровый и технический учет, в результате которого каждый объект недвижимого имущества индивидуализируется, т.е. получает такие характеристики, которые позволяют отнести его к объектам недвижимости. Учет недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера (который по своей сути является уникальным и неповторимым во времени и на территории РФ). В-третьих, жилые помещения являются ценностью для большинства граждан, что также позволяет отнести их к объектам недвижимости.

1. Определение понятий "жилой дом", "квартира" и "комната" дано в ст. 16 ЖК РФ. При этом следует отметить, что такие понятия, как "многоквартирный дом" и "часть дома или квартиры", в ЖК РФ отсутствуют. Следует признать это существенным недостатком законодательства и включить в ст. 16 понятия многоквартирного дома и части дома или квартиры.

2.Обоснована необходимость разрешения законодателем использования жилых помещений для осуществления индивидуальной предпринимательской и творческой деятельности, в связи с чем предлагается дополнить п. 2 ст. 288 ГК РФ третьим абзацем следующего содержания: «Допускается использование жилых помещений для осуществления индивидуальной предпринимательской и творческой деятельности, если это не нарушает прав и законных интересов соседей, самого собственника жилого помещения или членов его семьи; с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов, предусмотренных для жилого помещения, без нарушений функционального предназначения жилого помещения.

3. Тезис о том, что ст. 31 ЖК РФ, вводит новое вещное право (право проживания), имеющее, однако, признаки обязательственного права (ограничение по кругу субъектов, возникновение по решению суда, ограниченный срок, отсутствие свойства следования за объектом). В связи с этим предлагается внести изменения в текст ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, изложив ее в следующей редакции: «В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения по общему правилу не сохраняется. Право пользования жилым помещением сохраняется у бывших членов семьи собственника: у несовершеннолетних — до достижения 18 лет, у лиц пенсионного возраста или признанных нетрудоспособными — пожизненно или на период нетрудоспособности. Если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения не позволяет ему обеспечить себя иным жилым помещением, суд вправе по иску заинтересованных лиц обязать собственника жилого помещения приобрести в собственность бывшего члена его семьи жилое помещение, отвечающее требованиям, устанавливаемым жилищным законодательством. До вступления в силу решения суда право пользования жилым помещением у бывшего членом семьи собственника сохраняется, если иное не предусмотрено соглашением сторон».

4. Жилищный кодекс РФ не содержит понятия жилищных сервитутов, однако фактически закрепляет сервитутные по своей природе права пользования чужими жилыми помещениями (право проживания). В связи с этим предлагается дополнить ЖК РФ статьей 17.1 «Жилищные сервитуты» следующего содержания: «Жилое помещение может быть обременено жилищным сервитутом — правом третьего лица на ограниченное по сроку или пожизненное проживание в жилом помещении, возникающем в силу закона, завещательного отказа или договора».

5. Жилищное законодательство не содержит норм о принудительном прекращении права муниципальной собственности на жилые помещения и жилые дома как бесхозяйственно содержащиеся. Поскольку ГК РФ закрепляет положение (п. 1 ст. 124 ГК РФ) о равенстве в гражданском обороте граждан, юридических лиц и публично-правовых образований, предлагается дополнить ст. 293 ГК РФ абзацем следующего содержания: «Бесхозяйственно содержимые жилые помещения и жилые дома, относящиеся к муниципальной собственности, могут быть по решению суда проданы с публичных торгов в порядке, определяемом законодательством о приватизации муниципального имущества». Предлагаемое дополнение к ст. 293 ГК РФ соответствует принципиальным положениям об основаниях принудительного прекращения права собственности, закрепленных в ст. 235 ГКРФ.

Список использованных источников

1. Нормативные правовые акты

1.1 Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Российская газета. –1993. – № 237.

* 1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
	2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.10.1996 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
	3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г.] // Собрание законодательства РФ. –2001. – № 49. – Ст. 4552.
	4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
	5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 95-ФЗ, принят 24.07.2002 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
	6. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 188-ФЗ, принят 29.12.2004 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14.
	7. Семейный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 223-ФЗ, принят 29.12.1995 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16.
	8. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 190-ФЗ, принят 29.12.2004 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
	9. Об опеке и попечительстве [Текст]: [Федеральный закон № 48-ФЗ, принят 24.04.2008 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2008. – № 17. – Ст.1755.
	10. О государственном кадастре недвижимости [Текст]: [Федеральный закон № 221-ФЗ, принят 24.07.2007 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.
	11. О пожарной безопасности [Текст]: [Федеральный закон № 69-ФЗ, принят 21.12.1994 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 35. – Ст. 3649.
	12. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
	13. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст]: [Федеральный закон № 102-ФЗ, принят 16.07.1998 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.
	14. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан [Текст]: [Федеральный закон № 66-ФЗ, принят 15.04.1998 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 16. – Ст. 1801.
	15. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения [Текст]: [Федеральный закон № 52-ФЗ, принят 30.03.1999 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 14. – Ст. 1650.
	16. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей [Текст]: [Федеральный закон № 129-ФЗ, принят 08.08.2001 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 33 (часть I). – Ст. 3431.
	17. Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 63-ФЗ, принят 31.05.2002 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 23. – Ст.2102.
	18. О техническом регулировании [Текст]: [Федеральный закон № 184-ФЗ, принят 27.12.2002 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 52 (ч. 1). Ст. 5140.
	19. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества [Текст]: [Федеральный закон № 93-ФЗ, принят 30.06.2006 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 27. – Ст. 2881.
	20. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 189-ФЗ, принят 29.12.2004 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1.). – Ст. 14.
	21. Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 47, от 28.01.2006 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 6. – Ст. 702.
	22. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 25, от 21.01.2006 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 5. – Ст. 546.
	23. О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 541, от 29.08.2005 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 36. – Ст. 3706.
	24. Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда [Текст]: [Постановление Госстроя РФ № 170, от 27.09.2003 г.] // Российская газета. – 2003. – № 214. – С. 9.
	25. Санитарные правила и нормы "Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий. СанПиН 2.2.1/2.1.1 1278-03: [Текст]: [Утверждены Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ № 34, от 06.04.2003 г.] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2003. – № 31. – С. 31.
	26. Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям. Санитарные правила и нормативы. СанПиН 2.1.2.1002-00 [Текст]: [Утверждены Главным государственным санитарным врачом РФ 15.12.2000 г.] // Бюллетень нормативных и методических документов Госсанэпиднадзора. – 2001. – № 2. – С. 37.

2. Специальная, научна и учебная литература

2.1 Агафонова Н.Н. Право частной собственности граждан на квартиру [Текст]: Автореф. дис... канд. юрид. наук. / Н.Н. Агафонова. - М.: 1994. – 38 с.

* 1. Брагинский М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества [Текст] / М.И. Брагинский. М.: Статут. 2002. – 674 с.
	2. Ельяшевич В.Б. Развитие форм поземельного оборота на Западе [Текст] В.Б. Ельяшевич. М.: Статут. 2006. – 372 с.
	3. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный) [Текст] / В.В. Глазов. М.: ЗАО Юстицинформ. 2008. – 498 с.
	4. Гражданское законодательство Израиля [Текст] / Науч. ред. Н.Э. Лившиц. СПб.: Юридический центр Пресс. 2008. – 678 с.
	5. Гражданское право России. Обязательственное право [Текст]: Курс лекций Ч. 2. / Отв. ред. О.Н. Садиков. М.: Норма. 2004. – 536 с.
	6. Гражданское право [Текст]: В 2 т. Том II. Полутом 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер. 2008. – 736 с.
	7. Гражданское право [Текст]: Учебник Т. 2. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект. 2008. – 724 с.
	8. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) [Текст] / Е.А. Киндеева. М.: Юрайт-Издат. 2007. – 542 с.
	9. Комментарий к части первой (постатейный) ГК РФ [Текст] / Под ред. О.Н. Садикова. М.: Контракт. 2008. – 836 с.
	10. Крашенинников П.В. Жилищное право. [Текст] / П.В. Крашенинникова. М.: Статут. 2008. – 602 с.
	11. Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на землю: Вводный комментарий к гл. 17 Гражданского кодекса Российской Федерации. [Текст] / П.В. Крашеннниников. М.: Статут. 2001. – 318 с.
	12. Крашенинников П.В., Маслов, Н.В. Кондоминиумы. Общая собственность в многоквартирных домах. [Текст] / П.В. Крашенинников. М.: Статут. 2005. – 618 с.
	13. Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). [Текст] / В.Н. Литовкин. М.: ТК "Велби". 2008. – 510 с.
	14. Литовкин В.Н. Перевод жилого помещения в нежилое как предмет совместного Регулирования Российской Федерации и ее субъектов [Текст] / В.Н. Литовкин. Комментарий судебной практики. Вып. 11 / Под ред. К.Б. Ярошенко. М.: Юридическая литература. 2005. – 478 с.
	15. Малумов Г.Ю., Малумов Г.Ю. Жилье и ваши права: консультации по жилищным вопросам [Текст] / Г.Ю. Малумов, Г.Ю. Малумов. М.: Юстицинформ. 2008. – 486 с.
	16. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. Ч. 1. [Текст] / Д.И. Мейер. М.: Статус. 2003. – 678 с.
	17. Порошков В.А. Права на чужие недвижимые вещи по гражданскому праву России [Текст]: Автореф. дис... канд. юрид. наук. / В.А. Порошков. М.: 1997. – 36 с.
	18. Огородников В.В. Об итогах работы президиума Совета главных государственных регистраторов прав на недвижимое имущество и сделок с ним субъектов Российской Федерации [Текст] / В.В. Огородников // Роль органов юстиции в правовом государстве: Материалы научно-практической конференции. М.: Российская правовая академия. 2002. – 576 с.
	19. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1. Вотчинное право. [Текст] / К.П. Побеносцев. М.: Статут. 2002. – 674 с.
	20. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. [Текст] / П.И. Седугин. М.: Проспект. 2007. – 568 с.
	21. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. [Текст] / С.А. Степанов. М.: Статут. 2004. – 486 с.
	22. Сухова Е.А. Перепланировка жилого помещения и перевод жилого помещения в нежилое: условия, порядок, судебная практика, образцы необходимых документов [Текст] / Е.А. Сухова. М.: ГроссМедиа. 2007. – 306 с.
	23. Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). [Текст] / А.А. Титов. М.: Юрайт. 2008. – 694 с.
	24. Толчеев Н.К. Судебные споры о жилом доме [Текст] / Н.К. Толчеев М.: Юрайт. 2008. – 542 с.
	25. Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст] / В.В. Чубаров // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. М.: Городец. 2008. – 586 с.
	26. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. [Текст] / Г.Ф. Шершеневич. М.: Статут. 2005. – 632 с.

3. Периодические издания

* 1. Волкова, Н.А. О некоторых особенностях правового режима жилых помещений [Текст] / Н.А.Волкова // Законодательство и экономика. – 2006. – № 1. – С. 34-37.
	2. Гонгало, Б.М. Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) [Текст] / Б.М. Гонгало // Семейное и жилищное право. – 2007. – № 2. – С. 25-29.
	3. Гришаев, С.А. Правовое регулирование недвижимости [Текст] / С.А. Гришаев // Государство и право. – 2008. – № 3. – С. 37-42.
	4. Жилкин, Д.Г. Регистрация недвижимости по-новому [Текст] / Д.Г. Жилкин // Жилищное право. – 2007. – № 6. – С. 12-14.
	5. Заремба, Е.С. Особенности жилищных споров по российскому законодательству [Текст] / Е.С. Заремба // Адвокатская практика. – 2008. – № 3. – С. 23-26.
	6. Иванников, С.Б. Жилое помещение как объект гражданских правоотношений [Текст] / С.Б. Иванников // Российский судья. – 2006. – № 12. – С. 41-44.
	7. Корнилова, Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды [Текст] / Н.В. Корнилова // Жилищное право. – 2007. – № 3. – С. 21-26.
	8. Кузьмина, И. Понятие жилого помещения [Текст] / И. Кузьмина // Российская юстиция. – 2001. – № 9. – С. 31-36.
	9. Курбатова, Г.В. Некоторые формы приобретения жилья по новому Жилищному кодексу Российской Федерации [Текст] / Г.В, Курбатова // Юридический мир. – 2006. – № 9. – С. 40-44.
	10. Литовкин, В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище [Текст] / В.Н. Литовкин // Жилищное право. – 2008. – № 3. – С. 32-43.
	11. Масевич, М. Обзор действующего законодательства о недвижимости [Текст] / М. Масевич // Право и экономика. – 2008. – № 1. – С. 17-22.
	12. Мокроусова, Л.М. Договор коммерческого найма жилого помещения [Текст] / Л.М. Мокроусова // Нотариус. – 2003. – № 2. – С. 21-28.
	13. Никифорова, Е.И. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение [Текст] / Е.И. Никифорова // Жилищное право. – 2008. – № 9. – С. 23-30.
	14. Пискунова, М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции [Текст] / М.Г. Пискунова // Бюллетень Министерства Российской Федерации. – 2001. – № 1. – С. 21-28.
	15. Рыжов, А.Б. Координация государством интересов собственников помещений в многоквартирном доме при переустройстве, перепланировке, переводе жилого помещения в нежилое [Текст] / А.Б. Рыжов // Жилищное право. – 2008. – № 3. – С. 24-27.
	16. Свит, Ю.П. Проблемы определения объекта жилищных прав и его правового статуса в современном жилищном законодательстве [Текст] / Ю.П. Свит // Закон. – 2005. – № 11. – С.25-31.
	17. Сокол, П.В. Приватизация жилых помещений в общежитиях [Текст] / П.В. Сокол // Право и экономика. – 2006. – № 8. – С. 7-11.
	18. Халдеев, А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ [Текст] / А.В Халдеев // Журнал российского права. – 2006. – № 8. – С. 5-11.
	19. Чефранова, Е.А. Правовое регулирование собственности в многоквартирном доме [Текст] / Е.А. Чефранова // Закон. – 2005. – № 6. – С. 9-15.
	20. Чимов, З.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере - субинститут института государственной регистрации [Текст] / З.В. Чимов // Бюллетень нотариальной практики. – 2008. – № 3. – С. 19-23.
	21. Шипунова, Е.А. Изменение правового режима жилых помещений в общежитиях [Текст] / Е.А. Шипунова // Жилищное право. – 2008. – № 2. – С. 23-27.
	22. Ширинская, Е.Ю. Сделки с недвижимостью: последствия несоблюдения требований о государственной регистрации [Текст] / Е.Ю. Ширинская // Юрист. – 2005. – № 1. – С. 30-34.
	23. Щенникова, Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы [Текст] / Л. Щенникова // Российская юстиция. – 2008. – № 3. – С. 17-21.
	24. Эрделевский, А.М. О некоторых вопросах нового Жилищного кодекса [Текст] / А.М. Эрделевский // Законодательство. – 2008. – № 5. – С. 32-35.

4. Судебная практика

4.1 По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в связи с запросами Волгоградской Областной Думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова [Текст]: [Постановление Конституционного Суда РФ № 25-П, от 03.11.1998 г.] // Собрание законодательств РФ. – 1998. – № 45. – Ст. 5603.

* 1. Определение Конституционного Суда РФ № 262-О, от 21.12.2000 г. [Текст] // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2001. – № 7. – С. 43.
	2. Определение Конституционного Суда РФ № 135-О, от 06.02.2004 г. [Текст] // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2004. – № 5. – С. 32.
	3. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Текст]: [Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8, от 01.07.1996 г.] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1996. – № 9. – С. 41.
	4. О некоторых вопросах применении судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" [Текст]: [Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 8, от 24.08.1993 г.] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1993. – № 11. – С. 36.
	5. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2000 года. [Текст]: [Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 28.06.2000 г.] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2000. – № 9. – С. 15.
	6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17.11.2007 г по делу № 19пв-07 [Текст] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2008. – № 3. – С. 35
	7. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 15.09.2007 г. по делу № 78-Г07-36. [Текст] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2008. – № 1. – С. 35.
	8. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.06.2007 г. по делу № 5-В07-68 [Текст] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2007. – № 10. – С. 15.
	9. Постановление ФАС Поволжского округа от 23.05.2006 г., по делу № А55-9128/2006 [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 11. – С. 50.
	10. Извлечение из постановления Президиума Самарского областного суда № 0706/493 от 21.09.2006 [Текст] // Судебная практика (Приложение к информационному бюллетеню управления Судебного департамента в Самарской области). – 2007. – № 4 (23). – С. 5.

4.12 Извлечение из кассационного определения Судебной коллегии по гражданским делам от 25.09.2006 [Текст] // Судебная практика (Приложение к информационному бюллетеню Управления Судебного департамента в Самарской области). – 2007. – № 4 (23). – С. 17.

* 1. Обзор судебной практики главного управления Федеральной Регистрационной службы по Самарской области за 2005 год [Текст] //Судебная практика (Приложение к информационному бюллетеню управления Судебного департамента в Самарской области).- 2006.-№ 2(21).-С.11.
	2. Обзор судебной практики главного управления Федеральной Регистрационной службы по Самарской области за 2005 год [Текст] //Судебная практика (Приложение к информационному бюллетеню управления Судебного департамента в Самарской области).- 2006№ 2(21).-С.12.

#

# Приложение А (справочное)

Сведения о зарегистрированных правах на жилые помещения по Борскому району за 2005-2008 год[[102]](#footnote-102)1

Рисунок 1 - Сведения о зарегистрированных правах на жилые помещения по Борскому району за 2005-2008 год

# Приложение Б (справочное)

Сведения о зарегистрированных правах на жилые дома (части домов) по Борскому району за 2005-2008 год[[103]](#footnote-103)1

Рисунок 2 - Сведения о зарегистрированных правах на жилые дома (части домов) по Борскому району за 2005-2008 год

# Приложение В (справочное)

Сведения о зарегистрированных правах на квартиры (части квартир) по Борскому району за 2005-2008 год[[104]](#footnote-104)1

Рисунок 3 - Сведения о зарегистрированных правах на квартиры (части квартир) по Борскому району за 2005-2008 год

# Приложение Г (справочное)

Сведения о зарегистрированных правах на комнаты по Борскому району за 2005-2008 год[[105]](#footnote-105)1

Рисунок 4 - Сведения о зарегистрированных правах на комнаты по Борскому району за 2005-2008 год

1. Конституция Российской Федерации принята // Российская газета. –1993. – № 237. [↑](#footnote-ref-1)
2. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-2)
3. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст]: [Федеральный закон № 102-ФЗ, принят 16.07.1998 г., по состоянию на 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400. [↑](#footnote-ref-3)
4. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 188-ФЗ, принят 29.12.2004 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14. [↑](#footnote-ref-4)
5. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Российская газета. –1993. – № 237. [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.10.1996 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г.] // Собрание законодательства РФ. –2001. – № 49. – Ст. 4552. [↑](#footnote-ref-6)
7. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 188-ФЗ, принят 29.12.2004 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14. [↑](#footnote-ref-7)
8. Семейный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 223-ФЗ, принят 29.12.1995 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16. [↑](#footnote-ref-8)
9. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 190-ФЗ, принят 29.12.2004 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16. [↑](#footnote-ref-9)
10. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 189-ФЗ, принят 29.12.2004 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1.). – Ст. 14. [↑](#footnote-ref-10)
11. Конституция Российской Федерации // Российская газета. –1993. – № 237. [↑](#footnote-ref-11)
12. Иванников С.Б. Жилое помещение как объект гражданских правоотношений // Российский судья. – 2006. – № 12. – С. 44. [↑](#footnote-ref-12)
13. Уголовный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 63-ФЗ, принят 13.06.1996 г.] // Собрание законодательства РФ.- 1996.- № 25. -ст. 2954. [↑](#footnote-ref-13)
14. О товариществах собственников жилья [Текст]: [Федеральный закон № 72-ФЗ, принят 15.06.1996 г.] //Собрание законодательства РФ.- 1996.- № 25.- ст. 2963. [↑](#footnote-ref-14)
15. Ельяшевич В.Б. Развитие форм поземельного оборота на Западе .М.: Статут. 2006. – С. 105. [↑](#footnote-ref-15)
16. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1. Вотчинное право. М.: Статут. 2002. – С. 25. [↑](#footnote-ref-16)
17. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. М.: Статут. 2005. – С. 104. [↑](#footnote-ref-17)
18. Об основах федеральной жилищной политики [Текст]: [Закон № 4218-1, принят 24.12.1992 г.]//Ведомости СНД и ВС РФ.- 1993.- № 3.-ст. 99. [↑](#footnote-ref-18)
19. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г.]обрание законодательства РФ. -1997. - № 30.- ст. 3594. [↑](#footnote-ref-19)
20. Комментарий к части первой (постатейный) ГК РФ / Под ред. О.Н. Садикова. М.: Контракт. 2008. – 514 с. [↑](#footnote-ref-20)
21. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г.] Собрание законодательства РФ.-.2002.-№ 46.-ст. 4532. [↑](#footnote-ref-21)
22. 1 Извлечение из постановления Президиума Самарского областного суда № 0706/493 от 21.09.2006 // Судебная практика (Приложение к информационному бюллетеню управления Судебного департамента в Самарской области). – 2007. – № 4 (23). – С.5. [↑](#footnote-ref-22)
23. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст]: [Федеральный закон № 102-ФЗ, принят 16.07.1998 г.] //Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400. [↑](#footnote-ref-23)
24. Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1996. – № 9. – С. 41. [↑](#footnote-ref-24)
25. Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 63-ФЗ, принят 31.05.2002 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 23. – Ст. 2102. [↑](#footnote-ref-25)
26. Определение Конституционного Суда РФ № 262-О, от 21.12.2000 г. // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2001. – № 7. – С. 43. [↑](#footnote-ref-26)
27. Обзор судебной практики главного управления Федеральной Регистрационной службы по Самарской области за 2005 год//Судебная практика(Приложение к информационному бюллетеню управления Судебного департамента в Самарской области).- 2006.- № 2(21).-С.12. [↑](#footnote-ref-27)
28. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Проспект. 2007. – С. 46. [↑](#footnote-ref-28)
29. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 188-ФЗ, принят 29.12.2004 г.] Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14. [↑](#footnote-ref-29)
30. Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. – 2008. – № 3. – С. 21. [↑](#footnote-ref-30)
31. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут. 2004. – С.39; Чимов, З.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере - субинститут института государственной регистрации // Бюллетень нотариальной практики. – 2008. – № 3. – С. 23. [↑](#footnote-ref-31)
32. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2000 года. // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2000. – № 9. – С. 15. [↑](#footnote-ref-32)
33. Кузьмина И. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. – 2001. – № 9. – С. 36. [↑](#footnote-ref-33)
34. Малумовм Г.Ю., Малумов Г.Ю. Жилье и ваши права: консультации по жилищным вопросам. М.: Юстицинформ. 2008. – С. 47. [↑](#footnote-ref-34)
35. Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 47, от 28.01.2006 г.] //Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 6. – Ст. 702. [↑](#footnote-ref-35)
36. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения [Текст]: [Федеральный закон № 52-ФЗ, принят 30.03.1999 г.] //Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 14. – Ст. 1650. [↑](#footnote-ref-36)
37. Санитарные правила и нормы «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий. СанПиН 2.2.1/2.1.1 1278-03»: Утверждены Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ № 34, от 06.04.2003 г. // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2003. – № 31. – С. 31. [↑](#footnote-ref-37)
38. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 25, от 21.01.2006 г.]//Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 5. – Ст. 546. [↑](#footnote-ref-38)
39. О техническом регулировании [Текст]: [Федеральный закон № 184-ФЗ, принят 27.12.2002 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 52 (ч. 1). – Ст. 5140. [↑](#footnote-ref-39)
40. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 190-ФЗ, принят 29.12.2004 г.] //Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16. [↑](#footnote-ref-40)
41. О пожарной безопасности [Текст]: [Федеральный закон № 69-ФЗ, принят 21.12.1994 г.] //Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 35. – Ст. 3649. [↑](#footnote-ref-41)
42. Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда [Текст]: [Постановление Госстроя РФ № 170, от 27.09.2003 г.]//Российская газета. – 2003. – № 214. – С. 9. [↑](#footnote-ref-42)
43. Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 47, от 28.01.2006 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 6. – Ст. 702. [↑](#footnote-ref-43)
44. Мокроусова Л.М. Договор коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. – 2003. – № 2. – С. 21. [↑](#footnote-ref-44)
45. Брагинский М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: Статут. 2002. – С. 99. [↑](#footnote-ref-45)
46. Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Жилищное право. – 2007. – № 3. – С. 26. [↑](#footnote-ref-46)
47. Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юрайт. 2008. – С. 218. [↑](#footnote-ref-47)
48. Гражданское право России. Обязательственное право: Курс лекций Ч. 2. М.: Норма. 2004. – С. 261. [↑](#footnote-ref-48)
49. Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер. 2008. – С.460, 462. [↑](#footnote-ref-49)
50. Гражданское право. Учебник Т. 2. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект. 2008. – С. 255-256. [↑](#footnote-ref-50)
51. Гонгало Б.М. Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. – 2007. – № 2. – С. 27. [↑](#footnote-ref-51)
52. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный). М.: ЗАО Юстицинформ. 2008. – С. 49. [↑](#footnote-ref-52)
53. О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 541, от 29.08.2005 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 36. – Ст. 3706. [↑](#footnote-ref-53)
54. О жилище [Текст]: [Закон Самарской области № 139-ГД, от 05.07.2005 г.] //Самарские известия, № 204 (4700), 29.10.2005. [↑](#footnote-ref-54)
55. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 25, от 21.01.2006 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 5. – Ст. 546. [↑](#footnote-ref-55)
56. Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., ТК "Велби". 2008. – С. 50. [↑](#footnote-ref-56)
57. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей [Текст]: [Федеральный закон № 129-ФЗ, принят 08.08.2001 г.] //Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 33 (часть I). – Ст. 3431. [↑](#footnote-ref-57)
58. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения [Текст]: [Федеральный закон № 52-ФЗ, принят 30.03.1999 г.] // Собрание законодательства РФ.-1999.- № 14.- ст. 1650. [↑](#footnote-ref-58)
59. Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям. Санитарные правила и нормативы. СанПиН 2.1.2.1002-00 [Текст]: [Утверждены Главным государственным санитарным врачом РФ 15.12.2000 г.]// Бюллетень нормативных и методических документов Госсанэпиднадзора. – 2001. – № 2. – С. 37. [↑](#footnote-ref-59)
60. О пожарной безопасности [Текст]: [Федеральный закон № 69-ФЗ, принят 21.12.1994 г.] // Собрание законодательства РФ.-1994.- № 35. ст. 3649. [↑](#footnote-ref-60)
61. Гришаев С.А. Правовое регулирование недвижимости // Государство и право. – 2008. – № 3. – С. 42. [↑](#footnote-ref-61)
62. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г.] // Собрание законодательства РФ. - 1997. - № 30. - Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-62)
63. Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [ Постановление Правительства РФ № 219, принято 18.12.1998 г.]// Собрание законодательства РФ.-1998.-№ 8.- ст. 963. [↑](#footnote-ref-63)
64. Ширинская Е.Ю. Сделки с недвижимостью: последствия несоблюдения требований о государственной регистрации [Текст] // Юрист. – 2005. – № 1. – С. 34. [↑](#footnote-ref-64)
65. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // Бюллетень Министерства Российской Федерации. – 2001. – № 1. – С. 21. [↑](#footnote-ref-65)
66. Жилкин Д.Г. Регистрация недвижимости по-новому // Жилищное право. – 2007. – № 6. – С. 14. [↑](#footnote-ref-66)
67. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 1998. - № 1. - С. 81 - 82. [↑](#footnote-ref-67)
68. Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. М.: Городец. 2008. – С. 145-146. [↑](#footnote-ref-68)
69. Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [ Постановление Правительства РФ № 219, принято 18.12.1998 г.]// /Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 8. - Ст. 963 [↑](#footnote-ref-69)
70. Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Постановлением Правительства РФ № 273, принято 09.04.2001 г. .]//Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 16. - Ст. 1602. [↑](#footnote-ref-70)
71. О порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения [Текст]: [Приказ Минюста № 233-ФЗ, принят 06.08.2001 г.]//Российская газета. 2001. 22 августа. [↑](#footnote-ref-71)
72. Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на землю: Вводный комментарий к гл. 17 Гражданского кодекса Российской Федерации. М.: Статут. 2001. – С.144. [↑](#footnote-ref-72)
73. Заремба Е.С. Особенности жилищных споров по российскому законодательству // Адвокатская практика. – 2008. – № 3. – С. 26. [↑](#footnote-ref-73)
74. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ// Журнал российского права. – 2006. – № 8. – С. 11. [↑](#footnote-ref-74)
75. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). М.: Юрайт-Издат. 2007. – С.34. [↑](#footnote-ref-75)
76. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Проспект. 2007. – С. 320. [↑](#footnote-ref-76)
77. Агафонова Н.Н. Право частной собственности граждан на квартиру: Автореф. дис... канд. юрид. наук. М.: 1994. – С. 6 - 7. [↑](#footnote-ref-77)
78. Волкова Н.А. О некоторых особенностях правового режима жилых помещений// Законодательство и экономика. – 2006. – № 1. – С. 35. [↑](#footnote-ref-78)
79. Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер. 2008. – С.109-110. [↑](#footnote-ref-79)
80. Крашенинников П.В., Маслов, Н.В. Указ. раб.- С. 5. [↑](#footnote-ref-80)
81. Порошков В.А. Права на чужие недвижимые вещи по гражданскому праву России: Автореф. дис. канд. юрид. наук. М.: 1997. – С. 13. [↑](#footnote-ref-81)
82. Шипунова Е.А. Изменение правового режима жилых помещений в общежитиях // Жилищное право. – 2008. – № 2. – С. 27. [↑](#footnote-ref-82)
83. Собрание законодательств РФ. – 1998. – № 45. – Ст. 5603. [↑](#footnote-ref-83)
84. Сокол П.В. Приватизация жилых помещений в общежитиях // Право и экономика. – 2006. – № 8. – С. 11. [↑](#footnote-ref-84)
85. Курбатова Г.В. Некоторые формы приобретения жилья по новому Жилищному кодексу Российской Федерации // Юридический мир. – 2006. – № 9. – С. 44. [↑](#footnote-ref-85)
86. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.06.2007 г. по делу № 5-В07-68// Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2007. – № 10. – С. 15. [↑](#footnote-ref-86)
87. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17.11.2007 г по делу № 19пв-07 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2007. – № 3. – С. 35. [↑](#footnote-ref-87)
88. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 15.09.2007 г. по делу № 78-Г07-36 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2008. – № 2. – С. 35. [↑](#footnote-ref-88)
89. Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1993. – № 11. – С. 36 [↑](#footnote-ref-89)
90. Извлечение из кассационного определения Судебной коллегии по гражданским делам от 25.09.2006// Судебная практика (Приложение к информационному бюллетеню Управления Судебного департамента в Самарской области). – 2007. – № 4 (23). – С. 17. [↑](#footnote-ref-90)
91. Эрделевский А.М. О некоторых вопросах нового Жилищного кодекса // Законодательство. – 2008. – № 5. – С. 35. [↑](#footnote-ref-91)
92. Кодификация российского частного права/Под ред. Д.А. Медведева М.,Статут, 2008.-С.123. [↑](#footnote-ref-92)
93. Малумов Г.Ю., Малумов Г.Ю. Жилье и ваши права: консультации по жилищным вопросам. М. Юстицинформ, 2008.-С.12. [↑](#footnote-ref-93)
94. Никифорова Е.И. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение// Жилищное право. – 2008. – № 9. – С. 23. [↑](#footnote-ref-94)
95. Шешко Г.Ф., Вишнякова А.В.Справочник по жилищным вопросам. М., ИНФРА-М, 2008.- С.122. [↑](#footnote-ref-95)
96. Литовкин В.Н. Перевод жилого помещения в нежилое как предмет совместного Регулирования Российской Федерации и ее субъектов. Комментарий судебной практики. Вып. 11 / Под ред. К.Б. Ярошенко. М.: Юридическая литература. 2005. – С. 87. [↑](#footnote-ref-96)
97. Рыжов А.Б. Координация государством интересов собственников помещений в многоквартирном доме при переустройстве, перепланировке, переводе жилого помещения в нежилое // Жилищное право. – 2008. – № 3. – С. 24. [↑](#footnote-ref-97)
98. Обзор судебной практики главного управления Федеральной Регистрационной службы по Самарской области за 2005 год//Судебная практика (Приложение к информационному бюллетеню управления Судебного департамента в Самарской области).- 2006№ 2(21).-С.11. [↑](#footnote-ref-98)
99. Сухова Е.А. Перепланировка жилого помещения и перевод жилого помещения в нежилое: условия, порядок, судебная практика, образцы необходимых документов М.: ГроссМедиа. 2007. – С. 102. [↑](#footnote-ref-99)
100. О государственном кадастре недвижимости [Текст]: [Федеральный закон № 221-ФЗ, принят 24.07.2007 г.] //Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 31. – Ст. 4017. [↑](#footnote-ref-100)
101. Афонина А.В. Жилищное право: учебное пособие. М., Издательско-торговая корпорация "Дашков и К", 2007.-С.44. [↑](#footnote-ref-101)
102. 1 Обзор судебной практики главного управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области за 2008 год// Судебная практика (Приложение к информационному бюллетеню управления Судебного департамента в Самарской области).- 2008.-№ 4(26).-С.17. [↑](#footnote-ref-102)
103. 1 Обзор судебной практики главного управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области за 2008 год// Судебная практика (Приложение к информационному бюллетеню управления Судебного департамента в Самарской области).- 2008.-№ 4(26).-С.17. [↑](#footnote-ref-103)
104. 1 Обзор судебной практики главного управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области за 2008 год// Судебная практика (Приложение к информационному бюллетеню управления Судебного департамента в Самарской области).- 2008.-№ 4(26).-С.17. [↑](#footnote-ref-104)
105. 1 Обзор судебной практики главного управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области за 2008 год// Судебная практика (Приложение к информационному бюллетеню управления Судебного департамента в Самарской области).- 2008.-№ 4(26).-С.17. [↑](#footnote-ref-105)