1. Жилищный фонд: понятие и виды

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

Согласно ч. 2 ст. 19 ЖК РФ[[1]](#footnote-1), в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

1) частный - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц;

2) государственный - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации) и ее субъектам (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) муниципальный - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи или иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются их собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение или в пользование.

В соответствии со ст. 20 ЖК РФ государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, над соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям проводят уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами.

Согласно ч. 4 ст. 19 ЖК РФ, жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством России. Основная задача государственного учета жилищного фонда - получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов жилищного фонда и изменении этих показателей. Государственный учет наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Учету в бюро технической инвентаризации подлежат построенные и принятые в эксплуатацию жилые здания (помещения), а также жилые здания (помещения), включаемые в жилищный фонд. Государственный учет жилищного фонда в России включает в себя технический (оперативный) учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет. Основу государственного учета составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений. Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организации.

Государственный учет жилого помещения имеет большое практическое значение: если помещение не учтено в составе жилищного фонда, то к отношениям, возникающим применительно к данному помещению, не подлежат применению нормы жилищного законодательства, в частности о проживании, вселении, выселении.

* 1. Частный жилищный фонд

Согласно ч. 2 ст. 19 ЖК РФ частный жилищный фонд включает в себя:

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

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

Собственность рассматривается в нескольких смыслах. Как юридическая категория собственность - это принадлежность имущества определенным лицам, индивидам или коллективам, на определенных условиях и в определенных формах (право собственности в субъективном смысле). Как экономическая категория собственность - это общественно-производственное отношение по поводу присвоения лицами, индивидуумами и коллективами предметов природы, естественных и созданных трудом.[[2]](#footnote-2)

Приватизация - это процесс разгосударствления собственности на средства производства, имущество, жилье, землю, природные ресурсы[[3]](#footnote-3). Приватизация проводится посредством продажи или безвозмездной передачи объектов государственной и муниципальной собственности в руки коллективов и частных лиц с образованием на этой основе корпоративной, акционерной, частной собственности. Приватизация может иметь скрытый характер - когда осуществляется в юридической форме аренды государственного имущества на длительный срок частными лицами или компаниями; может быть частичной - когда распродается, например, лишь определенная часть акций; может быть в форме денационализации - когда национализированное имущество передается в частную собственность прежних или иных владельцев. Одна из форм приватизации - аренда имущества на определенный срок, с правом последующего выкупа частными лицами или компаниями. Кроме аренды используют следующие виды приватизации: распродажа посредством аукциона, денационализация, распродажа генеральной доли акций - контрольного пакета.

Приватизация различается по: - масштабам; - сферам экономической деятельности; - видам собственности; - способам осуществления;- формам проведения (продажа, раздача - полная или частичная; выкуп; передача); - методам (аукцион, конкурсные торги, выкуп работниками предприятия или менеджером).

#

# 1.2 Государственный жилищный фонд

Государственный жилищный фонд включает в себя:

1) жилищный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности (государственные предприятия и учреждения не обладают правом собственности на закрепленное за ними имущество);

2) жилищный фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации или в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, созданных субъектами Федерации.

Государственная собственность - это закрепление права контроля объектов над государством. Государственная собственность в странах развитого капитализма сосредоточена в крайне ограниченном спектре отраслей, которые по тем или иным причинам малорентабельны или убыточны, что делает их непривлекательными для частного капитала.

Предприятия, именуемые государственными, либо целиком принадлежат государству, либо оно владеет контрольным пакетом акций (или, по меньшей мере, обладает солидным блокирующим меньшинством). Юридически их собственником выступают в федеративных государствах федеральные и земельные органы (как, например, земли в Германии или штаты в США, т.е. образования, похожие на субъекты федерации в России), а в унитарных государствах - центральные и региональные учреждения. Фирмы и учреждения (например, в сферах образования или здравоохранения), в которых государство участвует на уровне ниже блокирующего меньшинства, можно назвать смешанными.

Поскольку в дореформенный период (до 1990-х гг.) в России государство было собственником основной массы имущества, то при переходе к рыночным отношениям государство, будучи не в состоянии непосредственно хозяйствовать с принадлежащими ему объектами и одновременно не желая утратить на них право собственности (и для того, чтобы избежать социальных потрясений от скачкообразного перехода к рынку - в случае продажи (приватизации) большей части имущества в частную собственность), объективно было вынуждено выпускать в имущественный оборот "самостоятельных" юридических лиц - "предприятия" и "учреждения", закрепляя за ними свое имущество на определенном вещном праве. Это и стало важнейшей причиной появления наряду с другими вещными правами права хозяйственного ведения, правовой статус которого определен статьями 294, 295, 299 и 300 ГК РФ[[4]](#footnote-4).

Право хозяйственного ведения имуществом - это особое ограниченное вещное право. Лицо, имеющее имущество на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом. Следовательно, можно сделать вывод, что законодатель закрепил за лицом с правом хозяйственного ведения имуществом права, которые характерны для права собственника имущества (п. 1 ст. 209 ГК РФ), т.е. вещные права, которые, хотя и производны от права собственности, тем не менее не равнозначны правам собственника имущества: они имеют особый ограниченный правовой статус.

В соответствии с п. 1 ст. 296 ГК РФ право оперативного управления - это право учреждения или казенного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться закрепленным за ним имуществом собственника в пределах, установленных законом, в соответствии с целями его деятельности, заданиями собственника и назначением имущества. Субъектами данного права теперь могут быть как унитарные (казенные) предприятия, строго говоря, относящиеся к категории коммерческих организаций, так и финансируемые собственниками учреждения, относящиеся к некоммерческим организациям. Составляющие право оперативного управления правомочия имеют целевой характер, обусловленный функциями, которые выполняет учреждение (или казенное предприятие). Собственник устанавливает таким юридическим лицам прямые задания по целевому использованию выделенного им имущества (в частности, в утвержденной им смете расходов учреждения). Объектом рассматриваемого права выступает имущественный комплекс - все виды имущества, закрепленного собственником за учреждением или приобретенного им в процессе участия в гражданских правоотношениях.

#

# 1.3 Муниципальный жилищный фонд, жилищный фонд социального использования

Муниципальный жилищный фонд представляет собой фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также закрепленный за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Согласно ст. 29 ФЗ от 28 августа 1995 г. N 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в состав муниципальной собственности входит муниципальный жилищный фонд. С 1 января 2006 г. в собственности муниципальных образований находится жилищный фонд лишь социального использования, который предназначен для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда (ст. 50 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации").

Согласно п. 1 ст. 672 ГК РФ[[5]](#footnote-5), в государственном и муниципальном жилищном фондах социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма.

Договор социального найма жилого помещения - это разновидность договора найма жилого помещения, предусмотренного ст. 671 ГК РФ, согласно ч. 1 которой по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Особенности договора социального найма состоят в следующем:

1) объектом договора является изолированное жилое помещение, что не обязательно для договора коммерческого найма;

2) объект договора социального найма находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном фонде);

3) в качестве наймодателя выступает орган государственной власти Российской Федерации, ее субъекта или местного самоуправления;

4) в качестве нанимателя выступает физическое лицо;

5) по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении;

6) проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и выполняют все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем;

7) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами;

8) договор социального найма носит бессрочный характер.

# 1.4 Специализированный жилищный фонд

В специализированный жилищный фонд входят служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях и домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения маневренного фонда, фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также жилые помещения, предназначенные для социальной защиты некоторых категорий граждан.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органами государственной власти и местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, назначением на государственную должность Российской Федерации или ее субъекта либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или местного самоуправления. Служебный жилищный фонд формируется из жилищного фонда органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, органов по контролю над оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенных органов и внутренних войск Министерства внутренних дел, а также из помещений, выделяемых органами исполнительной власти для сотрудников (военнослужащих), содержащихся за счет средств бюджетов всех уровней в соответствии с российским законодательством.

Обязанность предоставления служебного помещения, особенности их предоставления и освобождения предусматриваются федеральными законами и другими нормативными правовыми актами.

Порядок предоставления и правовой режим жилых помещений в общежитиях определяется Примерным положением об общежитиях, утвержденным постановлением СМ РСФСР от 11 августа 1988 г. N 328; Типовым положением о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации, утвержденным постановлением Госкомвуза России от 31 мая 1995 г. N 4; Положением об общежитиях для лиц, страдающих психическими расстройствами, утративших социальные связи, утвержденным постановлением Правительства России от 25 мая 1994 г. N 522; Санитарными правилами устройства, оборудования и содержания общежитий для рабочих, студентов, учащихся средних специальных учебных заведений и профессионально-технических училищ, утвержденными Главным государственным санитарным врачом СССР 1 ноября 1988 г. N 4719, и другими нормативными правовыми актами в части, не противоречащей Жилищному кодексу России.

Общежития предназначаются для проживания рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы или учебы, для проживания одиноких граждан и семей (преимущественно молодых).

Студенческое общежитие (студенческий городок) образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации предназначается для размещения иногородних студентов, аспирантов, докторантов, стажеров, слушателей подготовительных отделений институтов и факультетов повышения квалификации и других форм послевузовского и дополнительного профессионального образования на период обучения.

В отдельных случаях учебные заведения вправе принять решение о размещении в общежитии студентов, постоянно проживающих в данной местности. Иностранные граждане, принятые на обучение в учебные заведения России по межгосударственным соглашениям (контрактам), размещаются в общежитии на общих основаниях с российскими учащимися, обучающимися в данном учебном заведении. Проживание в общежитии носит временный характер. Общежитие должно быть специально оборудовано для проживания. Не допускается использование для общежития жилых помещений в жилых домах, предназначенных для постоянного проживания, пользование которыми осуществляется по договору найма жилого помещения.

На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. Если наниматель и члены его семьи отказываются от переселения в это жилое помещение, наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя (ч. 1 ст. 88 ЖК РФ). Законодатель не предусматривает возможности переселения собственников жилых помещений дома, подлежащего капитальному ремонту или реконструкции.

# 1.5 Жилищный фонд коммерческого использования

Индивидуальный жилищный фонд принадлежит на праве собственности гражданам и юридическим лицам и не может использоваться для извлечения прибыли.

Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются их собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

В отличие от индивидуального жилищного фонда, жилые помещения в фонде коммерческого использования используются для извлечения прибыли путем заключения договоров возмездного пользования. Жилищный фонд коммерческого использования может принадлежать на праве собственности как частным лицам, так и публичным образованиям. Согласно ч. 4 ст. 19 ЖК РФ, жилищный фонд, в том числе коммерческого использования, подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством России.

2. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое

Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса и законодательства о градостроительной деятельности (ст. 22 ЖК РФ).

Законодательство о градостроительной деятельности, упоминаемое в ч. 1 ст. 22 ЖК РФ, согласно ст. 3 Градостроительного кодекса[[6]](#footnote-6) России, состоит из Градостроительного кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Федерации. По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить Градостроительному кодексу России.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством. Жилищный кодекс не устанавливает оснований для перевода помещений из жилых в нежилые и наоборот.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается, только если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Согласно п. 2 ч. 3 ст. 288 ГК РФ, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

Переводу в нежилые помещения подлежат жилые помещения (жилые дома) по инициативе их собственников и свободные от иных обязательств.

Порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое состоит в следующем. Собственник помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) представляют следующие документы в орган местного самоуправления, занимающийся переводом помещений, по месту нахождения переводимого помещения:

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 (если переводимое помещение жилое - его технический паспорт);

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

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

Данный перечень закрытый, поэтому орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представления других документов, кроме указанных выше. Например, в соответствии со ст. 6 Закона Московской области от 16 апреля 2004 г. N 55/2004-ОЗ "О порядке и условиях перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые", принятого постановлением Московской областной Думы от 31 марта 2004 г. N 5/93-П, решение о переводе жилых помещений (жилых домов) в нежилые независимо от форм собственности жилищного фонда принимает правительство Московской области в течение одного месяца после представления документов межведомственной комиссией. В комиссию муниципального образования включаются представители межведомственной комиссии, организации, выполняющей функции управления жилищным фондом и его содержания, а также органов архитектуры и градостроительства, организации технической инвентаризации, органов государственного архитектурно-строительного надзора, государственной противопожарной службы, государственной жилищной инспекции, государственной санитарно-эпидемиологической службы. При необходимости к работе в комиссии муниципального образования могут привлекаться экологи, эксперты-проектировщики и другие специалисты.

На заседание комиссии муниципального образования приглашается собственник жилого помещения (жилого дома). Комиссия в течение одного месяца рассматривает полученное заявление о переводе жилого помещения (жилого дома) в нежилое, изучает представленные документы, обязательно проверяет их на месте и принимает одно из следующих решений: ходатайствовать перед межведомственной комиссией о переводе жилого помещения (жилого дома) в нежилое или отказать в таком ходатайстве. В последнем случае должны быть указаны причины отказа в переводе. Заключение комиссии муниципального образования должно носить мотивированный характер.

Комиссия муниципального образования направляет в межведомственную комиссию документы вместе с составленным актом. Межведомственная комиссия рассматривает документы в течение одного месяца после представления документов комиссией муниципального образования в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 11 ноября 1994 г. N 560-РМ "Об упорядочении перевода жилых помещений в нежилой фонд и оформления документов о разрешении перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах". Вопросы, связанные с переводом жилых домов в нежилой фонд, рассматриваются только в городской межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда. В случае обжалования решения межведомственных комиссий муниципального (территориального управления) или административного округов эти вопросы рассматриваются в городской межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда. Решения межведомственных комиссий административного округа или городской комиссии утверждаются Департаментом муниципального жилья. Перевод в нежилой фонд жилых домов осуществляется по постановлению Правительства Москвы.

Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений. Решение о переводе или об отказе в нем должно быть принято по результатам рассмотрения пакета предоставленных документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через 45 дней со дня представления этих документов в данный орган. Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из решений. Форма и содержание данного документа устанавливаются Правительством России.

Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю документа информирует о принятии решения собственников помещений, примыкающих к помещению, которое предполагается перевести в другой фонд, жилой или нежилой. Если необходимы переустройство, перепланировка переводимого помещения или иные работы в нем, то указанный в ч. 5 ст. 23 ЖК РФ документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо. Этот документ подтверждает окончание перевода помещения и служит основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, или перепланировки, или иных работ.

Завершение указанных в ч. 8 ст. 23 ЖК РФ переустройства, или перепланировки, или иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Последний орган направляет составленный акт в организацию по учету объектов недвижимого имущества. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в жилое или нежилое. При дальнейшем использовании переведенного помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое допускается (ст. 24 ЖК РФ), если:

1) не представлены определенные ч. 2 ст. 23 ЖК РФ документы;

2) документы представлены в ненадлежащий орган;

3) не соблюдены предусмотренные ст. 22 ЖК РФ условия перевода помещения;

4) проект переустройства или перепланировки жилого помещения не отвечает требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч. 1 ст. 24 ЖК РФ; оно выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Перечень оснований для отказа в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое является исчерпывающим.

Не допускается перевод жилого помещения в нежилое, если:

- доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, специально для этого предназначенных;

- отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ;

- переводимое помещение является частью жилого помещения или используется его собственником или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;

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

Перевод жилого помещения в нежилое возможен, если:

- такое помещение не отвечает установленным требованиям;

- отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

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

Кроме того, основанием для отказа в переводе может быть несоблюдение требований Жилищного кодекса и законодательства о градостроительной деятельности, например, если:

- в разряд нежилых переводятся жилые помещения (жилые дома), занимаемые гражданами по договору социального найма;

- жилая площадь в результате перевода помещения в нежилое уменьшается до уровня ниже нормы предоставления жилья с учетом проживающих на данной жилой площади граждан;

- будут нарушены права несовершеннолетних детей, проживающих в переводимом жилом помещении;

- жилые помещения (жилые дома) признаны в установленном порядке аварийными.

3. Задача

В юридическую консультацию обратилась Ковалева со следующей проблемой:

«Когда мы в 1994 году приватизировали квартиру, в ЖКО сказали, что в договор приватизации необходимо включить, кроме меня и мужа, еще и сына, его жену и их двоих детей, поскольку тогда они были у нас прописаны. Так и сделали. Теперь сын с семьей живет отдельно (купили квартиру), из нашей квартиры они выписались. В бюро технической инвентаризации сказали, что нам с мужем принадлежит по 1/6 квартиры. Так ли это? У нас есть еще дочь. Какую часть унаследует она после нашей с мужем смерти? Как теперь поступить, чтобы сын и дочь унаследовали поровну? Можно и нужно ли переделать договор приватизации?»

Дайте обоснованное разъяснение.

Да, так принадлежит по 1/6 квартиры.

Если мать и отец составят завещание или дарственную на дочь, то она унаследует 1/6+1/6=2/6. Если не будет завещания или дарственной, то наследниками первой очереди будут сын и дочь, и они унаследуют поровну т. е. по 1/6 каждый. У сына и его семьи в сумме 4/6, у дочки, если мать и отец оставят ей все доли, будет 2/6, унаследовать поровну квартиру сыну и дочки ни как не получится.

Договор приватизации переделать не возможно, т. к. во-первых прошел срок исковой давности, он составляет три года, а во-вторых ни чьи права не были нарушены.

Список использованных источников

1 Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.] с изм. ФКЗ от 25.03.2004 г. № 1-ФКЗ//Российская газета № 237

2 Жилищный кодекс РФ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г.] в ред. ФЗ от 17.12.2009 N 316-ФЗ//СЗ 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14

3 Гражданский Кодекс Российский Федерации часть первая: [принят Государственной Думой 21 октября 1994 г.] в ред. ФЗ от 18.07.2009 N 181-ФЗ//СЗ РФ 05.12.1994, N 32, ст. 3301

4 Гражданский Кодекс Российский Федерации часть вторая: [Принят Государственной Думой 22 декабря 1995 г. ] в ред. ФЗ от 25.12.2008 N 280-ФЗ, с изм., внесенным Постановлением Конституционного Суда РФ от 23.12.1997 N 21-П//"Российская газета", N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996

5 Гражданский Кодекс Российский Федерации часть третья: [принят Государственной Думой 1 ноября 2001 г.] в ред. ФЗ от 30.06.2008 N 105-ФЗ//СЗ РФ 03.12.2001, N 49, ст. 4552

6 Градостроительный кодекс РФ: [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г.] в ред. ФЗ от 27.12.2009 N 343-ФЗ/СЗ 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16,

7 Жилищный Кодекс РФ: [принят Государственной Думой 29 декабря 2004 г.] в ред. ФЗ от 17.12.2009 N 316-ФЗ/СЗ 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14

8 Сухарева А.Я. , Крутских В.Е. Большой юридический словарь/ А.Я. Сухарева, В.Е. Крутских. - М.: Городец, 2002. – 217 с.

9 Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь/ Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева- М.: Юрайт-Издат, 2003. – 214 с.

10 Филипова Е. С. Жилищное право: учебник для вузов/ Е. С. Филиппова. – М.: Дашков и К, 2007 . – 448 с.

11 Шешко Г.Ф. Жилищное право: учебное пособие/ Г.Ф. Шешко.— М.: АСТ МОСКВА, 2007. — 256 с.

12 Крашенинников П.В. Жилищное право: учебник/ П.В. Крашенинников- 6-е изд., перераб. и доп.– М.: Статут, 2008. – 379 с.

13 Афонина А. В. Жилищное право: учебное пособие/ А. В. Афонина. – М.: Дашков и К, 2008 . – 376 с.

14 Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: учебник / Л.Ю.Грудцына, Н.М. Коршунова. - М.: Изд-во Эксмо, 2005. 656 с.

1. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ в ред. ФЗ от 17.12.2009 N 316-ФЗ//СЗ 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14 [↑](#footnote-ref-1)
2. Под ред. А.Я. Сухарева, В.Е. Крутских. Большой юридический словарь/ М. 2002. С. 217 [↑](#footnote-ref-2)
3. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь/М., 2003. С. 214 [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданский Кодекс Российский Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ в ред. ФЗ от 18.07.2009 N 181-ФЗ//СЗ РФ 05.12.1994, N 32, ст. 3301 [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданский кодекс РФ от 22 декабря 1995 г. № 14-ФЗ в ред. 17.07. 2009 № 145-ФЗ // СЗ РФ 1996 № 5 [↑](#footnote-ref-5)
6. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ в ред. ФЗ от 27.12.2009 N 343-ФЗ/СЗ 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16, [↑](#footnote-ref-6)