**Введение**

Одним из конституционных принципов человека является обеспечение права на жилье, также обеспечение неприкосновенности жилья.

В данной работе рассматривается вопрос о понятии жилого помещения, его видах, а также требованиях, предъявляемых к ним.

Помещение признается жилым, если оно конструктивно, функционально предназначено и пригодно по санитарному, техническому и иному потребительскому состоянию к постоянному проживанию граждан. Жилые помещения должны удовлетворять здоровому и безопасному проживанию, отвечать санитарным нормам и требованиям по площади, дневной освещенности, безопасности, водоснабжению, постоянному отоплению, проветриванию и другим условиям, обеспечивающим нормальное, здоровое проживание людей.

Признак, отличающий жилое помещение от нежилого, связан с понятием «постоянное проживание». Интерес представляет эволюция этой связи. Жилищный кодекс РСФСР и сложившаяся в соответствии с ним судебная практика под жилыми понимали жилые дома и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитии. Помещения, не предназначенные для этих целей (производственные, сборно – разборные, вагончики и т.п.), не включались в состав жилищного фонда и не рассматривались в качестве жилых независимо от характера фактического использования для целей постоянного проживания. Таким же образом, т.е. исходя из предназначенности для постоянного проживания, определяет понятие жилого помещения Жилищный кодекс Республики Беларусь 1999 года, в котором жилыми считают помещения, пригодные для постоянного проживания.

Актуальность выбранной темы исследования определяется тем, что в юридической литературе неоднозначно относятся к понятию жилого помещения, а также к требованиям, предъявляемым к ним. Некоторые именитые юристы считают некоторые характеристики завышенными (речь идет о материалах, используемых для наружной отделки домов).

Однако статистика свидетельствует, о том, что именно ужесточение требований и стандартов приведет к улучшению качества помещений, а следовательно и улучшения условий проживания в нем.

Целью исследования является разрешение общетеоретических, правовых и практических проблем, касающихся понятия, видов и требований, предъявляемых к жилым помещениям, а также выработка рекомендаций по совершенствованию норм действующего жилищного законодательства.

В соответствии с поставленной целью задачами данного исследования являются:

1. Комплексное исследование сущности жилого помещения и выделение его основных черт;
2. Детальное изучение особенностей жилых помещений и разграничение по видам;
3. Определение назначения и требований, предъявляемых к жилым помещениям.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие и развивающиеся в процессе создания, использования жилых помещений.

Предметом изучения является законодательство, которое исследуется в данной курсовой работе, а также учебная литература. Причем, основываясь на явном сходстве и на некоторых различиях законодательства Республики Беларусь и Российской Федерации в определении понятия помещений, предметом исследования явилась учебная литература и монографии не только белорусских, но и российских ученых-правоведов.

В разработке темы работы использовались труды некоторых ученых, как говорилось ранее, представляющих интересы не только Республики Беларусь, но и Российской Федерации. Так, к примеру, использовались работы таких правоведов как И. Кузьмина, Э.Ф. Мичулис, В.Ф. Бохан, М.Г. Бруй и другие.

Следует отметить, что при исследовании данной проблематики были использованы как общие, так и частные методы. В числе общих выделяются дедуктивный, индуктивный, исторический, диалектический методы. Как частный метод имеется ввиду такой специально-юридический метод исследования как сравнительно-правовой.

**1. Понятие жилого помещения**

Надлежащее жилье является одним из элементов понятия достойного жизненного уровня.

Жилые помещения являются объектами обязательственного права, права собственности и других вещных прав, имеющих особый правовой режим.

Ключевым термином действующего жилищного законодательства Республики Беларусь является термин «жилое помещение». Однако так сложилось, что термин жилое помещение в том смысле, в котором он употребляется в жилищном законодательстве в качестве объекта жилищных правоотношений, не полностью соответствует понятию изолированного жилого помещения как объекта гражданских прав, иными словами, жилое помещение, как это ни странно, не всегда может быть признано объектом недвижимого имущества в отношении которого осуществляется государственная регистрация. В результате, на сегодняшний день, в некоторых случаях, когда мы говорим о жилом помещении, это жилое помещение не является зарегистрированным объектом недвижимого имущества и, следовательно, не всегда может быть, например, продано, или разделено на несколько объектов недвижимого имущества.

Итак, Жилищный кодекс Республики Беларусь дает следующее определение жилого помещения – помещение, предназначенное и пригодное для проживания граждан. При этом определение не содержит ссылок на конкретные технические характеристики жилых помещений, такие, например, как обязательное наличие замкнутого внутреннего объема и наличие стен, или регистрация помещения в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Можно утверждать, что понятие жилого помещения по жилищному законодательству основывается, прежде всего, на целевом назначении такого помещения – для проживания граждан. Все остальные признаки жилого помещения являются следствием того, что данное помещение предназначено для проживания граждан [5, ст. 1].

Признаки жилого помещения можно раскрыть следующим образом:

1. помещение предназначено для проживания граждан, т.е. фактически в техническом паспорте на объект недвижимости, которым является помещение, либо на объект, в состав которого входит жилое помещение (т.е. частью которого является, не являясь при этом самостоятельным объектом), указано одно из следующих назначений объекта:

– «квартира»;

– «секция (ячейка жилая) общежития»;

– «жилая комната»;

– «специальное жилое помещение»;

– «здание одноквартирного жилого дома»;

– «здание жилое специального назначения»;

– «здание общежития»;

– «здание спального корпуса школ-интернатов, детских домов»;

– «здание дома для престарелых и инвалидов»;

– «памятник исторический, идентифицированный в основном как жилой дом».

2. помещение пригодно для проживания, т.е. отсутствуют основания для признания данного помещения непригодным для проживания и существует определенная благоустроенность жилого помещения. Дефекты, при которых помещения признаются непригодным для проживания содержатся в Условиях, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания.

К таким дефектам относятся:

1) физический износ каменных жилых домов свыше 70%, а жилых домов деревянных и со стенами из прочих материалов – свыше 65%, установленный детальным обследованием в соответствии с техническими нормативными правовыми актами;

2) аварийное состояние жилых помещений, устранение которого невозможно. В случае если помещение обладает одним из вышеуказанных признаков, то такое помещение признается нежилым решением областного исполнительного комитета или исполнительного комитета города Минска.

Однако следует отметить, что соответствие жилого помещения санитарным и техническим требованиям, уровню благоустроенности и установленным размерам жилой площади – самостоятельные понятия. Санитарные и технические требования предусматривают условия, при которых возможно проживание человека без вреда для его здоровья. Благоустроенность определяется наличием в жилом помещении коммунальных удобств (водопровода, канализации и т.д.). Таким образом, помещение может отвечать санитарным и техническим требованиям, но быть не полностью благоустроенным, и наоборот [10].

Следует отметить, что уровень благоустройства жилья в разных населенных пунктах далеко не одинаков. Например, в сельской местности Республики Беларусь уровень благоустройства домов (исключая принадлежащие гражданам на праве собственности) центральным отоплением составляет 49,2% (в Гомельской и Могилевской областях соответственно 41 и 45%), горячим водоснабжением – 33,3% (в Могилевской и Гродненской областях – 24%, в Гомельской области – 25,3%). Вопрос о благоустроенности предоставляемого жилого помещения законодательство связывает с конкретными условиями данного населенного пункта. Соответствие жилого помещения уровню благоустроенности, достигнутому в данном населенном пункте, определяется из наличия коммунальных удобств в домах государственного жилищного фонда.

На практике благоустроенным считается жилое помещение, оборудованное всеми коммунальными удобствами, имеющимися в большинстве (более 50%) жилых домов государственного жилищного фонда в данном населенном пункте. Так, если горячее водоснабжение имеется лишь в 20% указанных домов, то предоставляемое жилье, в котором отсутствует такой вид благоустройства, можно считать благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта. Известно, что квартиры в домах, построенных по типовым проектам начиная с 1958 года, относились к числу благоустроенных независимо от их планировки. То обстоятельство, что в проектах некоторых серий указанных домов предусматривались кухни и ванные комнаты уменьшенного размера с установкой в них полуванн либо душевых кабин вместо ванн, не являлось основанием для того, чтобы считать жилые помещения в этих домах неблагоустроенными. Если же говорить об обеспечении населения природным газом, то государственная программа газификации Беларуси, которая началась еще в Советском союзе в 60-е годы, только в этом году в декабре была успешно реализована: природным газом был обеспечен последний из списка городов – город Березино. Однако следует учесть, что помимо городов идет активная газификация населенных пунктов сельской местности.

К жилым помещениям относятся: жилые (в том числе многоквартирные) дома и коттеджи, отдельные квартиры и иные жилые помещения, зарегистрированные в этом качестве в органе по государственной регистрации недвижимого имущества, права на него и сделок с ним, осуществляющем учет такого рода недвижимости [1, с. 18].

Жилое помещение социального пользования – жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма.

Жилое помещение типовых потребительских качеств – жилое помещение, предназначенное и пригодное для проживания граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям и благоустроенное применительно к условиям данного населенного пункта.

Таким образом, согласно статье 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь под жилым помещением понимается помещение, предназначенное и пригодное для проживания граждан [5].

Использование не по назначению пригодных для проживания жилых помещений не допускается.

Предполагается, что понятие жилого помещения по жилищному законодательству основывается, прежде всего, на целевом назначении такого помещения – для проживания граждан. Все остальные признаки жилого помещения являются следствием того, что данное помещение предназначено для проживания граждан.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нем граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства. Так, 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.

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.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Если собственник жилого помещения использует его не по назначению или систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, то орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они вызывают разрушение помещения – назначить соразмерный срок для ремонта. Если собственник и после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей либо использовать его не по назначению, без уважительных причин не произведет необходимого ремонта, то суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения [2].

**2. Виды жилых помещений**

В соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь жилым может признаваться только помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом и т.д.). Пригодность для постоянного проживания означает возможность проживания в помещении в течение всех сезонов года, а не только, например, в летнее время, поэтому не признаются жилыми помещениями дачные некапитальные строения, так как они по общему правилу не предназначены для проживания в них зимой. Не относятся к жилым помещениям различные временные сооружения типа бытовок, вагонов, сборно-разборных домиков и так далее.

К жилым помещениям относят жилые дома и коттеджи, отдельные квартиры и иные жилые помещения, которые зарегистрированы в органе государственной регистрации жилых помещений [1, с. 19].

В жилых помещениях выделяют:

1. общую площадь, то есть площадь всех жилых комнат и вспомогательных помещений (кухня, балкон и т.д.) в границах одного жилого помещения (например, внутри квартиры);
2. жилую площадь, которая включает только жилые комнаты.

Выделение этих двух понятий имеет большое практическое значение. Например, норма жилой площади на одного человека должна быть не менее четырнадцати квадратных метров.

Согласно жилищному законодательству к жилым помещениям относят:

1. жилой дом;
2. блокированный жилой дом;
3. многоквартирный жилой дом;
4. одноквартирный жилой дом.

Так, жилым домом признается здание (строение), в котором жилыми помещениями занята вся площадь или более половины площади пола. Причем согласно законодательству Российской Федерации площадь жилого помещения рассчитывается в первую очередь с учетом полезности.

Блокированным жилым домом признается жилой дом, состоящий из двух или более квартир, вход в каждую из которых организован непосредственно с придомовой территории.

Многоквартирный жилой дом – это жилой дом, состоящий из двух или более квартир, входы в которые организованы из вспомогательных помещений жилого дома.

Одноквартирный жилой дом – к данному типу жилых помещений относят жилой дом, состоящий из одной квартиры, вход в которую организован с придомовой территории [5, ст. 1].

Следует разграничивать не только дома как здания, представляющие целостную структуру, также следует более расчленить его на определенные жилые помещения в подобных домах.

Так, к жилым помещениям в домах относят:

1. Квартира – это конструктивно обособленная часть жилого дома (здания), предназначенная для постоянного проживания и имеющая отдельный выход на улицу или лестничную клетку, а если поточнее, то квартирой признается жилое помещение, состоящее из одной либо нескольких жилых комнат, кухни и других подсобных помещений, вход в которое организован с придомовой территории или из вспомогательных помещений жилого дома.
2. Жилая комната – отдельное помещение для проживания в квартире (одноквартирного жилого дома).
3. Изолированная жилая комната – жилая комната, вход в которую организован непосредственно из подсобного помещения.
4. Неизолированная жилая комната – жилая комната, связанная с другой комнатой общим входом.

Следует обратить внимание и на такой вид помещений в домах как подсобные помещения – помещения, находящиеся внутри квартиры (одноквартирного жилого дома) и предназначенные для хозяйственно-бытовых нужд проживающих. К таким помещениям относят коридоры, санузлы, кладовые, прихожие кухни и иные нежилые помещения [5, ст. 1].

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.

Подобное деление жилых помещений имеет исключительное значение, поскольку, право пользования жилыми помещениями возникает во многих случаях на основании договора найма или поднайма жилого помещения, а согласно Гражданскому кодексу Республики Беларусь, предметом договора найма жилого помещения может быть лишь жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом либо одна или несколько комнат).

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома [3, с. 269].

**3. Назначение и требования, предъявляемые к жилым помещениям**

Жилые помещения должны соответствовать типовым потребительским качествам жилых помещений, которые обеспечивают безопасное проживание, санитарно-гигиенический комфорт и иные социальные функции.

Так, приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 7 октября 1999 года №303 были утверждены Указания по определению типовых потребительских качеств жилых помещений (далее Указания). Данные указания были разработаны и утверждены во исполнение постановления Совета Министров Республики Беларусь от 9 сентября 1999 года №1404 «О типовых потребительских качествах жилых помещений [10].

Указания устанавливают архитектурно-планировочные и технические характеристики квартирных жилых домов, обеспечивающие гарантируемые государством безопасность проживания, санитарно-гигиенический комфорт, социально-функциональные требования в соответствии с государственным стандартом Республики Беларусь.

Указания применяются для расчета показателя стоимости одного метра квадратного общей площади, используемого для определения размера льготного кредита, одноразовых безвозмездных субсидий и выделения бюджетных средств на строительство жилых помещений в городах, поселках городского типа, в сельской местности.

Пункт 3 Указаний устанавливает архитектурно-планировочные и технические характеристики квартирных жилых домов, возводимых в сельской местности, которые определены на основе положений строительных норм Республики Беларусь 3.02.04–03 «Жилые здания» и других технических нормативных правовых актов к проектным решениям жилых домов [6].

К архитектурно-планировочным характеристикам относятся:

1. типы жилых домов (квартир);
2. деление дома (квартиры) на жилую и хозяйственную зоны;
3. наличие подсобных помещений;
4. наличие чердачного пространства;
5. наличие в квартирах санитарно-гигиенических помещений (уборная, санузел, ванная);
6. наличие в составе усадьбы построек для ведения личного подсобного хозяйства;
7. благоустройство придомовой территории по заданию заказчика в размерах установленной предельной стоимости [11, п. 3].

К техническим характеристикам относятся:

1. отопление (централизованное от общепоселковых сетей, от поквартирных теплогенераторов, печное);
2. электроснабжение, водоснабжение хозяйственно-питьевое, пожарное, горячее (от общепоселковых сетей, от автономных систем водоснабжения);
3. канализация в общепоселковые сети или создание локальных (групповых) систем очистки;
4. радиофикация, телефикация;
5. обеспечение нормативных требований по теплотехническим характеристикам ограждающих конструкций;
6. оборудование зданий приборами учета и регулирования;
7. применение строительных конструкций, материалов, оборудования в соответствии с нормами [11, п. 3].

При создании жилых помещений типовых потребительских качеств в сельской местности должны обеспечиваться:

1. долговечность и архитектурно-художественная выразительность конструктивных элементов и наружной отделки домов – защита выступающих конструкций, цоколей от атмосферных воздействий, наружный организованный водосток с кровель, устройство отмосток, козырьков над входами, крылец, применение для стен эффективных видов штукатурки, использование долговечных красящих составов;
2. выполнение внутренних отделочных работ в соответствии с определенными строительными нормами.

Пунктом 4 Указаний регулируются архитектурно-планировочные и технические характеристики квартирных жилых домов, возводимых в городах и поселках городского типа, которые основаны на определенных технических нормативных правовых актов к проектным решениям жилых домов.

Так, согласно Указаниям к архитектурно-планировочным характеристикам относятся:

1. типы жилых домов (квартир) – в соответствии с государственным стандартом Республики Беларусь с учетом архитектурно-планировочных особенностей типовых серий жилых домов, возводимых в районах массовой застройки в областях республики;
2. функциональное зонирование квартиры с выделением групп жилых, подсобных помещений, открытых помещений (в том числе остекленных лоджий, не являющихся эвакуационными, с разработкой соответствующих архитектурных и конструктивных решений), для индивидуальных жилых домов – наличие веранд, чердачного пространства (с возможностью его приспособления в перспективе под жилье);
3. наличие санитарно-гигиенических помещений (санузел, ванная, уборная);
4. организация для первых этажей зданий под лоджиями помещений, используемых в качестве хозяйственных кладовых (с обеспечением условий дымоудаления из подвальных и цокольных этажей согласно действующим нормам);
5. архитектурно-планировочное обеспечение требований инсоляции помещений;
6. благоустройство придомовой территории с созданием мощения, озеленения, необходимых по нормативам площадок и оборудования, организация перед фасадом (исключая фасады, ориентированные на магистрали и улицы) озелененных приквартирных участков с выходом на них непосредственно из квартир первого этажа [11].

К техническим характеристикам квартирных жилых домов, возводимых в городах и поселках городского типа относятся

1. обеспечение источниками теплоснабжения, электроснабжение, водоснабжение, канализация, радиофикация, телефикация, телефонизация, мусороудаление;
2. обеспечение нормативных требований по теплотехническим характеристикам ограждающих конструкций;
3. оборудование зданий приборами учета и регулирования;
4. обеспечение вентилирования жилых помещений;
5. устройство защитных ограждений лоджий первых этажей (не являющихся эвакуационными), усиленной конструкции дверей для выходов на озелененный приквартирный участок;
6. обеспечение защиты инженерного оборудования жилых домов от доступа посторонних лиц и преднамеренного или случайного механического воздействия на источники электрического освещения и электровыключатели во вспомогательных помещениях жилого дома, на элементы наружного освещения;
7. установка укрепленных входных дверей в жилые дома (подъезды домов), оборудование входов в многоквартирные жилые здания домофонами с учетом выпускающихся в Республике Беларусь охранно-переговорных устройств либо кодовыми устройствами;
8. применение строительных конструкций, материалов, оборудования в соответствии со строительными нормами [11, п. 4].

При создании жилых помещений типовых потребительских качеств квартирных жилых домов, возводимых в городах и поселках городского типа также как и при создании квартирных жилых домов, возводимых в сельской местности следует обеспечивать:

1. долговечность и архитектурно-художественную выразительность конструктивных элементов и наружной отделки домов;
2. защиту выступающих конструкций цоколей от атмосферных воздействий, устройство козырьков над входами;
3. создание эксплуатируемых чердаков в зданиях высотой до пяти этажей включительно, использование высокоэффективных кровельных материалов в случае устройства плоской кровли над жилыми домами высотой более пяти этажей;
4. организованный водосток с кровель для стен эффективных видов отделки, использование долговечных красящих составов.

Также следует обратить внимание на то, что помимо архитектурно-планировочных характеристик и технических норм следует учитывать санитарное состояние жилого помещения. Так, каждое жилое помещение должно соответствовать санитарно-техническим нормам и требованиям, обеспечивающим комфортное и, в первую очередь, безопасное проживание в жилом помещении. При несоответствии данным характеристикам жилое помещение признается непригодным для проживания.

Рассмотрение вопросов признания жилых помещений непригодными для проживания или несоответствия их санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, возлагается на постоянно действующую межведомственную комиссию, образуемую районным, городским, районным в городе исполнительным или распорядительным органом [9, п. 5].

Постоянно действующая межведомственная комиссия состоит из заместителя председателя (главы администрации) исполнительного или распорядительного органа (председатель комиссии), руководителя органа управления жилищно-коммунального хозяйства исполнительного или распорядительного органа, представителей органов санитарно-эпидемиологического надзора и государственного пожарного надзора, соответствующего домового комитета, а также органов, ведающих вопросами архитектуры и строительства, осуществляющих регистрацию и техническую инвентаризацию.

При рассмотрении вопроса о непригодности для проживания жилых помещений, расположенных в поселках городского типа и сельских населенных пунктах, в состав указанной комиссии включается также председатель или секретарь поселкового, сельского исполнительного или распорядительного органа.

Во время осмотров состояния жилых помещений проверяются:

1. техническое состояние основных конструктивных элементов – фундаментов, подвальных помещений, стен (включая стыки панелей в крупнопанельных жилых домах), перекрытий, перегородок, полов, лестниц, крыш и кровель, чердачных помещений, балконов, лоджий, входов, карнизов, козырьков и других элементов фасадов, дверей и окон, а также инженерного оборудования жилых помещений;
2. степень благоустройства жилого помещения и придомовой территории (наличие холодной и горячей воды и снабжение ею, состояние канализации, электроснабжения и газоснабжения, дорог, отмосток, тротуаров, коммуникационных сетей и сооружений, зеленых насаждений, газонов, детских площадок);
3. санитарно-гигиенические условия (инсоляция, степень вибрации, шум) [9].

Условия, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания (далее Условия), устанавливаются Министерством жилищно-коммунального хозяйства по согласованию с Министерством архитектуры и строительства и Министерством здравоохранения.

Также данные условия определяют перечень дефектов, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, и непригодными для проживания [12].

Для жилых помещений в зависимости от значимости и наличия дефектов устанавливаются две категории санитарно-технического состояния:

1. к первой категории относятся жилые помещения, пригодные для проживания, но не соответствующие санитарным и техническим требованиям;

2. ко второй категории относятся жилые помещения, непригодные для проживания.

Невозможность устранения дефектов первой категории санитарно-технического состояния в отдельных жилых комнатах и признание их не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, могут рассматриваться только в том случае, если отдельные жилые комнаты являются предметом самостоятельного договора найма жилого помещения или принадлежат гражданину на праве собственности.

Пункт 5 Условий определяет перечень дефектов жилых помещений первой категории санитарно-технического состояния:

1. размещение жилых помещений в цокольных этажах жилых домов, за исключением тех, в которых санитарные и технические показатели соответствуют допустимым и исключена возможность их затопления ливневыми водами и канализационными фекалиями (в случае засоров);
2. жилые помещения, устроенные в чердаках, за исключением тех, в которых санитарные и технические показатели соответствуют допустимым;
3. наличие в домах встроенных помещений, запрещаемых Строительными нормами Беларуси 3.02.04–03 «Жилые здания», утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26 августа 2003 г. №165, и СанПиН №9–27–94 «Санитарные правила устройства, оборудования и содержания жилых домов», утвержденными заместителем Министра здравоохранения Республики Беларусь, Главным государственным санитарным врачом Республики Беларусь, к размещению в жилых зданиях [6];
4. отсутствие специальной вентиляции и звукоизоляции встроенных нежилых помещений;
5. отсутствие кухонь;
6. отсутствие естественного освещения и вентиляционных каналов в кухнях;
7. несоблюдение санитарных правил и норм по инсоляции;
8. высота этажа от пола до потолка в жилых помещениях менее 2,4 м;
9. окно (окна) жилой комнаты выходят под арку или в крытую галерею, если такая жилая комната не имеет других окон;
10. расстояние между окнами жилой комнаты и стеной противоположного здания или сооружения до 3 м включительно при отсутствии других окон в жилой комнате;
11. вход в уборную осуществляется непосредственно из жилой комнаты;
12. наличие отдельных конструктивных элементов, техническое состояние которых близкое к аварийному;
13. жилые комнаты находятся над помещениями с большим тепловыделением, и температура воздуха на расстоянии 1,5 м от уровня пола в ней превышает 25 градусов С при температуре пола выше 28 градусов С;
14. несоответствие параметров микроклимата санитарным правилам;
15. расположение жилых помещений в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий, в которых степень загрязнения атмосферного воздуха, уровень шума, вибрации, напряжения электромагнитных полей превышают предельно допустимые концентрации и предельно допустимые уровни;
16. расположение жилых домов по отношению к транспортным дорогам меньше размеров, указанных в нормативных документах;
17. применение в конструкциях жилых помещений материалов, запрещенных санитарно-эпидемиологическими нормами [12];

Перечень дефектов жилых помещений второй категории санитарно-технического состояния устанавливается пунктом 6 Условий. Так, к ним относят:

1. физический износ каменных жилых домов свыше 70%, а жилых домов деревянных и со стенами из прочих материалов – свыше 65%, установленный детальным обследованием в соответствии с техническими нормативными правовыми актами;

2. аварийное состояние жилых помещений, устранение которого невозможно [12].

Если во время обследования жилых помещений будет выявлено несоответствие этих жилых помещений санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, которые можно и целесообразно устранить путем проведения ремонта, жилищно-эксплуатационная организация (собственник) решает в установленном порядке вопрос о производстве такого ремонта за счет средств собственника жилых помещений либо юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого он находится.

В случае невозможности или нецелесообразности проведения ремонта жилищно-эксплуатационная организация (собственник) вносит предварительные списки с актами обследования жилых помещений на рассмотрение постоянно действующей межведомственной комиссии.

В акте обследования состояния жилого помещения должен содержаться вывод о несоответствии жилого помещения санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, и невозможности или нецелесообразности проведения ремонта с соответствующими обоснованиями. К акту обследования прилагается технический паспорт жилого помещения с данными о его физическом износе, а при необходимости – заключения проектной или научно-исследовательской организации, органов санитарно-эпидемического надзора.

Подготовка акта о признании жилого помещения не соответствующим санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, или непригодным для проживания производится постоянно действующей межведомственной комиссией, которая:

1. рассматривает представленные жилищно-эксплуатационной организацией (собственником) документы;

2. проверяет обоснованность заключений о невозможности или нецелесообразности проведения ремонта жилого помещения;

3. обследует при необходимости состояние жилого помещения и составляет соответствующий акт;

4. устанавливает причины неудовлетворительного состояния жилого помещения и при наличии вины в этом должностных лиц ставит вопрос о привлечении их к ответственности;

5. при признании жилого помещения непригодным для проживания вносит в исполнительный или распорядительный орган соответствующее предложение [9, п. 7].

Исполнительный или распорядительный орган рассматривает представленные постоянно действующей межведомственной комиссией материалы и принимает решение относительно пригодности жилого помещения для проживания.

В случаях, когда исполнительный или распорядительный орган придет к заключению о возможности и целесообразности устранения несоответствия жилого помещения санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, путем проведения ремонта, он принимает решение о производстве такого ремонта за счет средств собственника жилого помещения либо юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого он находится.

Если жилое помещение признается исполнительным или распорядительным органом не соответствующим санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, и непригодным для проживания, то указанный орган вносит в областной (Минский городской) исполнительный комитет предложение о восстановлении жилых помещений для использования по назначению, переоборудовании для использования в других целях (переводе в нежилое) или сносе непригодного для проживания жилого помещения. При этом решение согласовывается с собственником либо юридическим лицом, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находится такое помещение.

В городах с районным делением такое предложение в областной исполнительный комитет вносится городским исполнительным органом.

Областной (Минский городской) исполнительный комитет рассматривает представленные материалы и принимает решение о восстановлении для использования по назначению, переоборудовании для использования в других целях (переводе в нежилое) или сносе непригодного для проживания жилого помещения [9].

Местные исполнительные и распорядительные органы либо образованные ими органы управления жилищно-коммунального хозяйства, а также организации, в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении которых имеются жилые помещения, ведут учет непригодных для проживания жилых помещений.

Решение о признании жилого помещения не соответствующим санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, выдается районным, городским, районным в городе исполнительным и распорядительным органом.

Итак, подводя итог вышесказанному, следует уяснить, что жилые помещения должны соответствовать типовым потребительским качествам жилых помещений, которые обеспечивают безопасное проживание, санитарно-гигиенический комфорт и иные социальные функции.

Так, приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь №303 были утверждены Указания по определению типовых потребительских качеств жилых помещений.

Указания устанавливают архитектурно-планировочные и технические характеристики квартирных жилых домов, обеспечивающие гарантируемые государством безопасность проживания, санитарно-гигиенический комфорт, социально-функциональные требования в соответствии с государственным стандартом Республики Беларусь.

Законодательством Республики Беларусь установлены также и условия, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания, которые устанавливаются Министерством жилищно-коммунального хозяйства по согласованию с Министерством архитектуры и строительства и Министерством здравоохранения.

Также данные условия определяют перечень дефектов, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, и непригодными для проживания.

Что же касается назначения жилого помещения, то исходя, в первую очередь, из определения жилого помещения и различных архитектурно-планировочных, технических и санитарных характеристик, то самым основным назначением данного помещение является возможность комфортного и безопасного проживания человека. Именно на этом основана государственная политика в области жилищного законодательства.