Санкт-Петербургский институт внешнеэкономических связей, экономики и права

Юридический факультет

Предмет Жилищное право

Контрольная работа

Тема Понятие и признаки жилого помещения

Санкт-Петербург, 2008г.

**Содержание**

Введение

1. Понятие жилого помещения

2. Признаки жилого помещения

2.1 Изолированность

2.2 Признание жилого помещения недвижимым имуществом

2.3 Признание помещения жилым

2.4 Пригодность для постоянного проживания

Заключение

Список использованной литературы

**Введение**

До принятия Жилищного кодекса РФ, да и после его принятия, в нормативно-правовых актах наряду с термином жилое помещение использовались (используются) такие термины, как жилище (ст. 40 Конституции РФ), жилье. Это вызывает необходимость решить вопрос о соотношении названных правовых категорий.

В условиях проведения новой Федеральной жилищной реформы была установлена тенденция к становлению различных форм собственности на жилье, что обусловливает необходимость фундаментальной проработки признаков жилого помещения.

Неоднозначность подхода к определению важнейшей категории гражданских и жилищных прав отмечается в юридической литературе, однако среди авторов также отсутствует единое мнение по вопросу о признаках жилого помещения. В одних нормах законодателем при определении жилого помещения используется критерий предназначенности жилого помещения для проживания, в других – пригодности его для проживания, в-третьих – соответствие его санитарным и техническим требованиям.

Представленной работой рассматривается тема: «Понятие и признаки жилого помещения». Тема будет рассматриваться с позиций следующих вопросов: - понятие жилого помещения; - его признаки: общие с иными объектами гражданских прав и особенные. Исследование данных аспектов темы я и определяю как цель и задачи своей работы.

**1. Понятие жилого помещения**

По мнению Ю.П. Свит, понятие «жилище» является более широким чем «жилое помещение». Им, полагает автор, «является любое помещение, даже не включенное в жилищный фонд, но пригодное хотя ба для временного проживания в нём. Итак, жилищем может признаваться номер в гостинице, доме отдыха и т.д., занимаемые гражданином»[[1]](#footnote-1).

Принципиально новую конструкцию правовой категории «жилище» предлагает А.В. Халдеев. Автор полагает, что «жилище» – термин, используемый Конституцией РФ, «определяет национальную систему удовлетворения жилищных потребностей граждан, жилищное законодательство конкретизирует, наполняет и обогащает эту систему»[[2]](#footnote-2).

Это позволяет сделать вывод, что категории «жилище» и «жилое помещение» имеют разную отраслевую принадлежность6 «жилище» – это объект конституционных прав граждан, «жилое помещение» используется законодателем преимущественно в отраслях гражданского и жилищного законодательства.

Как и Ю.П. Свит, Халдеев А.В., основываясь на том, что в нашем обществе жилищные потребности удовлетворяются за счет проживания в сборно-разборных домах, бараках, вагончиках, номерах гостиниц и т.п., жилищем является место проживания человека. Никаких правовых ограничений в данном случае не установлено, когда же речь идёт о жилом помещении, такие требования законом предусмотрены.

Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ. 28 января 2006 года Постановлением Правительства утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу[[3]](#footnote-3).

Определение жилого помещения, содержащееся в ст.15 ЖК РФ и названном положении имеют некоторое несовпадение. Так, ЖК РФ определяет: жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан. Положение расширяет возможности признания помещения жилым, не предусмотрев в качестве обязательного условия возможность постоянного проживания в нем.

Такое расхождение, которое имеет место и при сравнении статей 15 и 17 ЖК РФ, В.Н. Литовкин характеризует как противоречие, обосновывая это тем, что «жилое помещение – это место жительства, которое гражданским законодательством определяется как место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает (ст.20 ГК РФ). Значит, во всех случаях функциональное назначение жилого помещения в постоянном проживании человека»[[4]](#footnote-4).

Определение жилого помещения, данное в ЖК РФ, а также анализ законодательства позволяют выделить существенные признаки, которые отличают жилые помещения от нежилых.

**2. Признаки жилого помещения**

Итак, жилое помещение обладает следующими признаками:

1) изолированно от других жилых помещений;

2) является недвижимым имуществом;

3) признание помещения жилым;

4) пригодно для постоянного проживания[[5]](#footnote-5).

2.1 Изолированность

Обязательное условие признания помещения жилым. Требование изолированности было закреплено в Основах гражданского законодательства СССР 1961г., ГК РСФСР 1964 г. (ст.300), а затем и в ЖК РСФСР (ст.52) в качестве одного из условий заключения договора найма жилого помещения.

Изолированность жилых помещений не является абсолютной. В ЖК РФ речь идет об относительной изолированности. Значение «изолированности» заключается в обособлении индивидуального жизненного пространства человека от непосредственной среды обитания других лиц. Можно утверждать, что в признаке «изолированности» жилых помещений заложено одно из основных условий осуществления и защиты конституционного права граждан на неприкосновенность жилища[[6]](#footnote-6).

Жилое помещение как вещь имеет границу. Эта граница может быть установлена на том уровне, на каком помещение обладает свойством «изолированности» (будь то жилой дом, квартира или комната) и, следовательно, может выступать самостоятельным объектом гражданских и жилищных прав. Исключение из этого правила допускается в случаях, предусмотренных ч.1 ст.685 ГК РФ и ч.1 ст.76 ЖК РФ, когда предметом договора поднайма жилого помещения может выступать часть жилого помещения. В этом случае законом не исключена вероятность того, что объектом прав может стать также неизолированное жилое помещение либо часть помещения – жилая площадь. Такие объекты не могут быть отнесены к жилым помещениям, поскольку не обладают признаком «изолированности» (ч.2 ст.15 ЖК РФ). В связи с этим, возможность возникновения прав и обязанностей по договору поднайма в отношении неизолированных частей жилого помещения не согласуется с положениями ч.1 ст.15 ЖК РФ, согласно которой объектами жилищных прав являются жилые помещения. Представляется, что наличие данного противоречия является следствием непоследовательности законодателя при описании системы объектов жилищных прав в гл.2 разд.1 ЖК РФ.

Следовательно, первый признак объекта жилищных прав – изолированность.

2.2 Признание жилого помещения недвижимым имуществом

Помещение должно являться недвижимым имуществом. Деление вещей на движимые и недвижимые производилось еще в римском праве. В русском законодательстве данная классификация была впервые закреплена в изданном Петром I Указе «О единонаследии», согласно которому «вотчины» и «поместья» объединялись под одним общим наименованием «недвижимое имущество»[[7]](#footnote-7).

В настоящее время признак «недвижимости» прямо включен законодателем в определение «жилого помещения» как родовой категории объектов жилищных прав (ч.2 ст.15 ЖК). Это означает, что помещение не являющееся недвижимым имуществом не может быть признано жилым.

С принятием Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. деление имущества на движимое и недвижимое было упразднено, поскольку земля и другая недвижимость были национализированы и исключены из гражданского оборота. И только в начале 90-х гг., т.е. впервые после длительного перерыва, было восстановлено деление вещей на движимые и недвижимые Законом РСФСР от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР»[[8]](#footnote-8) и Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г.[[9]](#footnote-9)

Как показывает анализ ст. 130 ГК РФ, жилые помещения прямо не включены в состав недвижимости. В то же время в других нормах Кодекса имеются прямые указания на определение помещений как недвижимого имущества. В частности, п. 1 ст. 549 ГК РФ к недвижимому имуществу относит один из видов жилых помещений – квартиру.

Главным признаком, позволяющим отнести жилые помещения к недвижимости, согласно Гражданскому кодексу и перечисленным законам является «прочная связь объекта с землей и невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению». Применение законодателем указанных свойств в качестве основного критерия, разграничивающего недвижимое и движимое имущество, не совсем удачно, поскольку «современные технические достижения позволяют перемещать даже монументальные здания на значительное расстояние не только без несоразмерного, но и без всякого ущерба их назначению»[[10]](#footnote-10). Более правильным представляется формулировка, согласно которой жилое помещение должно иметь прочную связь с землей и изначально не быть предназначенным для перемещения в пространстве и иметь стационарный характер. Исходя из этого нельзя относить к недвижимости отдельно стоящие помещения, хотя и поставленные на землю, но фундаментально в нее не укрепленные (например, сборно-разборные сооружения, бытовки, летние садовые домики)[[11]](#footnote-11). Однако в судебной практике имели место случаи, когда строения, не имеющие фундамента, с учетом характера их использования признавались жилыми[[12]](#footnote-12).

Необходимо обратить внимание на то, что жилое помещение является индивидуально-определенной вещью в силу как естественных причин (например, расположение дома на определенном земельном участке), так и причин юридических (например, кадастровый и технический учет), в результате чего каждый объект индивидуализируется, то есть получает характеристики, позволяющие отнести его к недвижимости[[13]](#footnote-13).

2.3 Признание помещения жилым

Согласно ч.3 ст.15 ЖК РФ порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Признание помещения жилым – юридическая процедура подтверждения наличия у некоторой совокупности объектов, объединенных в сложную вещь, функционального свойства: пригодности для постоянного проживания.

В настоящее время такая процедура регламентирована Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (далее – Положение), утвержденное постановлением Правительства РФ от 28 января 2006г. № 47[[14]](#footnote-14), в соответствии с требованиями ЖК РФ.

Исходя их п.3 Положения, объектом процедуры признания помещения жилым является жилое помещение, введенное в установленном порядке в эксплуатацию и поставленное на государственный учет. Очевидно, что такое жилое помещение представляет собой объект градостроительной деятельности и только лишь после завершения процедуры признания его жилым оно может рассматриваться в качестве одноименного объекта гражданских и жилищных прав.

Решение о признании помещения жилым, по общему правилу, вытекающему из п.7 Положения, принимается межведомственными комиссиями, в состав которых, помимо собственника жилищного фонда, включаются представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемилогической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека и др.

Исключение сделано для частного жилищного фонда. Решение о признании в нем помещения пригодным для постоянного проживания принимается органом местного самоуправления, который, может делегировать свои полномочия в полном объеме созданной при нем межведомственной комиссии.

Решение о признании помещения жилым, принятое уполномоченным органом, является индивидуальным правовым актом, с которым связано изменение правового режима помещения, а, следовательно, возникновение новых прав и обязанностей у его собственника или иного законного владельца. Решение о признании помещения жилым, принимаемое уполномоченным государственным органом, способствует возникновению у граждан обоснованной уверенности в том, что такое помещение соответствует национальному стандарту, безопасности, надежности[[15]](#footnote-15).

2.4 Пригодность для постоянного проживания

Следует заметить, что под понятием возможности «проживания» понимается не сам факт длительности проживания семьи или гражданина в помещении, а его изначальная, по замыслу строительства либо переоборудования, проектная предназначенность к этому. Данный признак означает, например, пригодность к проживанию в течение всех сезонов года, всепогодность жилья, а не только в летнее время, чем жилое помещение отличается, допустим, от дачного, капитальное - от временного[[16]](#footnote-16).

Пригодность для постоянного проживания представляет систему требований, которым должны отвечать жилые помещения. Такие требования названы в Положении, к ним относятся требования в отношении несущих конструкций жилых помещений и домов; безопасности их обустройства и оборудования; оснащенности инженерными системами и безопасности этих систем; пожарной безопасности; объемно-планировочных решений жилых помещений, размещения вспомогательных помещений; уровня инсоляции и искусственного освещения и др.

В содержание элемента «пригодности для постоянного проживания» также включены требования, регламентирующие допустимую степень воздействия на жилые помещения окружающей среды. Такие требования относятся к уровню шума, вибрации, инфразвука, электромагнитного облучения, концентрации вредных веществ в воздухе жилого помещения; интенсивности электромагнитного излучения и напряженности электрического поля в жилом помещении.

В Российской Федерации оптимальные и предельно допустимые уровни влияния на организм человека факторов его среды обитания, максимально или минимально допустимые значения указанных факторов, требования к атмосферному воздуху в поселениях и жилых помещениях, а также требования к жилым помещениям устанавливаются в результате мероприятий государственного санитарно-эпидемиологического нормирования[[17]](#footnote-17). Действующие на территории РФ санитарно-эпидемиологические правила (санитарные правила и нормы) являются обязательными при проектировании, строительстве и реконструкции жилых помещений и в случае противоречия имеют приоритет перед другими государственными стандартами, строительными нормами и правилами.

Санитарно-эпидемилогические показатели, как правило, являются результатом специальных научных и опытных исследований. Например, требования к продолжительности инсоляции в жилых помещениях, установленные в п.21 Положения, ранее были закреплены СанПиН[[18]](#footnote-18) и неоднократно подвергались судебной проверке в порядке нормоконтроля. Соглашаясь с требованиями СанПиН, Верховный Суд РФ отметил, что критерии инсоляции разработаны на основании научных исследований и международного опыта учеными – специалистами в области санитарно-эпидемиологического нормирования, а проект СанПиН прошел комплексную экспертизу в комиссии по государственному эпидемиологическому нормированию при Минздраве России[[19]](#footnote-19).

Несмотря на объемный характер, перечень требований к жилым помещениям, установленный Положением, нельзя считать исчерпывающим. По мере развития прогресса в современном обществе существенно изменяются факторы среды обитания человека, воздействующие на его здоровье, личную и семейную жизнь[[20]](#footnote-20).

**Заключение**

Итак, настоящей работой рассмотрена и исследована тема: «Понятие и признаки жилого помещения».

Таким образом, признаками, отличающими жилые помещения от нежилых, являются: пригодность для постоянного проживания, признание помещения жилым, изолированность помещения и принадлежность к недвижимому имуществу.

Хочу отметить, что в целом же описание жилого помещения с использованием признака «помещение» в ч.2 ст.15 ЖК РФ, как мне кажется, нельзя признать удачным. Оно приводит к противоречиям указанной нормы с положениями ч.2 ст.16 ЖК РФ, в которой одним из видов жилых помещений признается жилой дом – «индивидуально-определенное здание». В результате непоследовательного использования законодателем понятий, «здание», как родовой по отношению к «помещению» объект, в тексте ЖК РФ приравнено к его разновидности.

Значение категории «жилое помещение» заключается в формировании единой универсальной правовой модели объектов прав, характеристики которой являются общими и обязательными для всех видов жилых помещений. С учетом того, что жилой дом, квартира и комната обладают рядом общих признаков, потребность и целесообразность введения в законодательство в целях эффективного регулирования единой (описывающей их) родовой категории сомнений не вызывает.

Учитывая, что помещение является видовым понятием по отношению к зданию и представляет собой его часть, расположенную в пределах здания. Разрешить допущенной в тексте ЖК РФ противоречие, сохранив при этом родовое значение категории «жилое помещение», на мой взгляд, можно, если не определять жилое помещение как изолированное «помещение», а использовать другой признак – родовой по отношению к зданию (жилому дому) и помещению (квартире, комнате). Функции такого признака может выполнить категория «объект недвижимости[[21]](#footnote-21)».

В этом случае жилое помещение можно описать как изолированный объект недвижимого имущества, признанный пригодным для постоянного проживания. При таком определении внутренние противоречия в системе объектов жилищных прав исчезают, а жилое помещение сохраняет функции родовой категории.

В работе рассмотрены и определены понятие и признаки жилого помещения. На мой взгляд, признак, отличающий жилое помещение от нежилого, связан с понятием «постоянное проживание», поэтому включение данного критерия в определение жилого помещения является, несомненно, важным шагом законодателя.

В работе использованы различные литературные источники, поскольку мнения авторов по различным вопросам часто не совпадают.

**Список использованной литературы**

*Нормативно-правовая:*

1. Конституция РФ. – М.: «Славянский дом книги», 1999.

2. Жилищный кодекс РФ. – Новосибирск: Сиб.у нив.изд-во, 2007.

3. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006г. №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»//СЗ РФ.2006. №6. Ст.702.

4. Постановление Правительства РФ от 24.07.2000г. №554 «Об утверждении Положения о государственном санитарно-эпидемилогическом нормировании»//СЗ РФ. 2000. «31. Ст.3295.

*Основная:*

1. Баранов В.А., Гущин В.В. Жилищное право. – М.: Норма, 2006.

2. Вишневская И.С. Жилищное право РФ. – Ростов н/Д.: Феникс, 2007.

3. Литовкин В.Н. Комментарий к ЖК РФ. – М.: Проспект, 2005.

4. Свит Ю.П. Жилищное право. – М.: Юристъ, 2005.

*Дополнительная:*

1. Волкова Н.А. О некоторых особенностях правового режима жилых помещений // Законодательство и экономика. 2006. №1.

2. Свит Ю.П. Проблемы определения объекта жилищных прав и его правового статуса в современном жилищном законодательстве // Жилищное право. 2005. №11.

3. Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. №3.

4. Халдеев А.В. Соотношение правовых категорий «жилое помещение» и «жилище»: теоретические и практические аспекты // Жилищное право. 2006. №6.

5. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе Российской Федерации // Журнал российского права. 2006. №8.

1. Свит Ю.П. Проблемы определения объекта жилищных прав и его правового статуса в современном жилищном законодательстве. // Жилищное право. №11. 2005. С. 27. [↑](#footnote-ref-1)
2. Халдеев А.В. Соотношение правовых категорий «жилое помещение» и «жилище»: теоретические и практические аспекты // Жилищное право. №6. 2006. С. 38-39. [↑](#footnote-ref-2)
3. СЗ РФ. №6. 2006. Ст.702. [↑](#footnote-ref-3)
4. Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ (постатейный). М., 2005. С. 41. [↑](#footnote-ref-4)
5. Вишневская И.С. Жилищное право РФ: Учебник. Ростов н/Д. 2007. С.39. [↑](#footnote-ref-5)
6. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в ЖК РФ // Журнал российского права. 2006. №8. С.105. [↑](#footnote-ref-6)
7. См.: Ефремова Н.Н. Судебная защита права собственности в России XVIII в. // Собственность: Право и свобода. Сб. ст. / Отв. ред. Е.А. Скрипилев. М., 1992. С. 45. [↑](#footnote-ref-7)
8. Ведомости РСФСР. 1990. N 3. Ст. 416. [↑](#footnote-ref-8)
9. Ведомости СССР. 1991. N 26. Ст. 733. [↑](#footnote-ref-9)
10. См.: Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. N 8. С. 91. [↑](#footnote-ref-10)
11. Свит Ю.П. Жилищное право: Учебное пособие. М., 2005. С.41. [↑](#footnote-ref-11)
12. БВС РФ. 2000. №8. [↑](#footnote-ref-12)
13. Баранов В.А., Гущин В.В. Жилищное право: Учебник. М., 2006. С. 38. [↑](#footnote-ref-13)
14. СЗ РФ. 2006. №6. Ст. 702. [↑](#footnote-ref-14)
15. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в ЖК РФ / Журнал российского права, 2006. №8. С.113. [↑](#footnote-ref-15)
16. Баранов В.А., Гущин В.В. Указ. соч. С. 42. [↑](#footnote-ref-16)
17. Положение о государственном санитарно-эпидемилогическом нормировании, утв. Постановлением Правительства РФ от 24 июля 2000г. №554 // СЗ РФ. 2000. №31. Ст. 3295. [↑](#footnote-ref-17)
18. Пункты 3.1, 3.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» // РГ. 2001. 21 ноября. [↑](#footnote-ref-18)
19. См.: Решение ВС РФ от 5 апреля 2002г. №ГКПИ 2002-318, 2002-326 оставлено без изменения определением Кассационной коллегии ВС РФ от 30.05.2002г. № КАС 02-229. [↑](#footnote-ref-19)
20. К примеру Н.А. Волкова обращает внимание на существование недостаточно изученных геопатогенных зон, крайне отрицательно влияющих на здоровье человека (Волкова Н.А. О некоторых особенностях правового режима жилых помещений // Законодательство и экономика. 2006. №1). [↑](#footnote-ref-20)
21. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в ЖК РФ / Журнал российского права. 2006. №8. С.107-108. [↑](#footnote-ref-21)