**Содержание**

Введение

1. Понятие и виды жилищных фондов. Государственный учет жилищного фонда

2. Понятие и виды жилого помещения. Перевод жилого помещения в нежилое помещение

2.1 Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений

2.2 Перевод жилого помещения в нежилое помещение

3. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Заключение

Библиографический список

**Введение**

Для жилищного права важнейшее значение имеет категория «жилое помещение» («жилой дом»). Раскрытие ее содержания важно для правильного применения законов и нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения, при осуществлении сделок с ним, выполнения конструктивных изменений и для организации государственного учета жилых помещений (строений).

Понятие «жилое помещение» («жилое строение») употребляется в законодательстве в нескольких смыслах: в одних случаях — в качестве родового понятия, охватывающего все виды жилых помещений (квартиры, жилые дома и т. п.), которые могут быть объектом договора найма жилого помещения (см., например, ст. 673 ГК РФ); в других случаях — как часть жилого дома, например, жилое помещение (квартира, комната в многоквартирном доме); в третьих — в качестве учетной категории наряду с жилым домом. На практике встречаются строения смешанного типа, в которых наряду с жилыми имеются также нежилые помещения: административные, лечебные, коммунально-бытовые и т. п., жилые помещения, расположенные в таких домах, входят в состав жилищного фонда и часто при решении вопросов, касаемых оформления сделок с данными видами имущества могут возникать трудности.

Для подробного изучения данной темы необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть понятие жилого помещения, как объекта правоотношений в жилищном праве;

- рассмотреть понятие и виды жилищных фондов, провести анализ государственного учета жилищного фонда;

- проанализировать механизмы действий при переустройстве и перепланировке жилого помещения.

Структура работы обусловлена целями и задачами исследования. Работа состоит из введения, трех глав, объединяющих четыре параграфа, заключения и библиографического списка.

**1. Понятие и виды жилищных фондов. Государственный учет жилищного фонда**

Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ, т. е. в жилищный фонд входят все многоквартирные жилые дома и другие постройки любой формы собственности, предназначенные для проживания граждан. Те помещения, которые предназначены для иных целей, например для размещения офисов, в жилищный фонд не входят.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

1) частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);

3) муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (п. 2 ст. 19 ЖК РФ).

В собственности граждан могут находиться индивидуальные жилые дома или их часть, квартиры и комнаты. Частная собственность неприкосновенна, и лишение ее возможно только по решению суда.

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 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 и (или) проживания 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 собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) пользование (п. 3 ст. 19 ЖК РФ).[[1]](#footnote-1)

**Государственный учет жилищного фонда**

Частный жилой фонд учитывается наравне с государственным и муниципальным.

Основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.[[2]](#footnote-2)

Государственный учет жилищного фонда в РФ включает в себя технический (оперативный) учет, бухгалтерский учет и официальный статистический учет.

Порядок ведения технического учета устанавливает Государственный комитет РФ по жилищной и строительной политике. Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее – БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация.

Технический паспорт жилого помещения составляется при приемке такого помещения в эксплуатацию или при его включении в жилищный фонд. Органы исполнительной власти субъектов РФ могут утверждать дополнительные виды информации к техническому паспорту жилого помещения, содержащие необходимые для них технические сведения. Выписки и копировки отдельных видов информации из технического паспорта образуют самостоятельные документы, порядок выдачи которых определяется органами исполнительной власти субъектов РФ.

Паспортизация и плановая техническая инвентаризация жилых помещений проводятся БТИ за счет средств их собственников по ставкам, утвержденным органами исполнительной власти субъектов РФ. Внеплановые обследования могут производиться БТИ по заявкам собственников жилых помещений по договорным ценам.

Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Государственным комитетом РФ по статистике и его территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ.[[3]](#footnote-3)

**2. Понятие и виды жилого помещения. Перевод жилого помещения в нежилое помещение**

**2.1 Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений**

Жилые помещения предназначены для проживания граждан и могут находиться в государственной собственности, муниципальной собственности, в собственности граждан и юридических лиц.[[4]](#footnote-4)

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.[[5]](#footnote-5)

Жилые помещения являются объектами жилищных прав. Жилым признается изолированное помещение. Значит ли это, что объектом жилищных прав может быть лишь изолированное помещение.

Обратимся к ст. 76 ЖК РФ, согласно которой наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе передать в поднаем часть жилого помещения, т.е. и часть комнаты. Таким образом, объектом жилищных прав может быть не только изолированное помещение.

Предметом (объектом) договора жилищного найма может быть только изолированное жилое помещение (ст. 62 ЖК, ст. 104 ЖК).[[6]](#footnote-6)

Жилые помещения являются недвижимым имуществом. Статья 130 ГК к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относит земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.[[7]](#footnote-7)

Одним из требований, предъявляемых к жилому помещению, является пригодность для постоянного проживания, т.е. жилое помещение должно по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и иных излучений соответствовать **санитарным** правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания.[[8]](#footnote-8)

Необходимой характеристикой жилого помещения является его функциональное назначение — жилое помещение предназначено для проживания граждан. Данная позиция содержится в ст. 17 ЖК (ч. 1). Статья 288 ГК (п. 2) также устанавливает функциональное назначение жилья — «жилые помещения предназначены для проживания граждан».

Гостиницы, санатории, дома отдыха, пансионаты и т.п. имеют иное функциональное назначение, т.е. являются местом отдыха, лечения. Такие помещения используются для временного пребывания, в отличие от места жительства. Местом жительства согласно ст. 20 ГК признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает.

Отличия места жительства от места пребывания были обозначены Законом РФ от 25.06.93 № 5242-I «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации». Согласно постановлению Правительства РФ от 17.07.95 № 7133 местом жительства является место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), социального найма и т.д.[[9]](#footnote-9)

Жилое помещение должно отвечать не только санитарным и техническим требованиям, но и определенной степени благоустройства(в зависимости от уровня благоустройства в населенном пункте) для того, чтобы оно могло отвечать требованиям, предъявляемым к жилому помещению и быть объектом жилищных прав.

Степень благоустройства в городах и иных поселениях различна. В этом плане удачна была формулировка ст. 40 ЖК РСФСР («Требования, предъявляемые к жилым помещениям»), предусматривающей, что жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным «применительно к условиям данного населенного пункта».

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

Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу утверждено постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.[[10]](#footnote-10)

Согласно Постановлению непригодными для проживания признаются жилые дома, жилые помещения вследствие ухудшения уровня надежности здания, а также в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания.

Непригодность определяется степенью износа жилья (крайняя степень — аварийность), наличием неустранимых неисправностей инженерных сетей. Несоблюдение строительных норм при застройке близлежащей к дому территории может служить основанием признания жилья непригодным для проживания.

Критерии отнесения жилых домов, жилых помещений к категории непригодных для проживания по причине вредного воздействия факторов среды обитания предусматриваются государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами. [[11]](#footnote-11)

Вопросы о признании жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания решаются межведомственной комиссией, создаваемой: федеральным органом исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

В состав комиссии включаются также представители органа архитектуры и градостроительства, государственной санитарно-эпидемиологической службы, государственной противопожарной службы, органов, осуществляющих федеральный надзор в области промышленной безопасности, организации технической инвентаризации и других органов и организаций.

К участию в работе комиссии привлекается собственник жилищного фонда или представитель собственника, осуществляющий функции по управлению жилищным фондом, в отношении жилого дома (жилого помещения) которого рассматривается вопрос о признании его непригодным для проживания, а в случае необходимости — представители проектно-изыскательских организаций.

Комиссия после изучения представленных документов, перечень которых предусмотрен п. 45 Положения, принимает одно из следующих решений:

о пригодности жилого дома (жилого помещения) для проживания;

о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (с приведением соответствующих технико-экономических обоснований);

о непригодности жилого дома (жилого помещения) для проживания с указанием дефектов, которые не могут быть устранены технически или устранение которых экономически нецелесообразно;

о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (п. 47 Положения).

Соответствующий орган исполнительной власти, орган местного самоуправления на основании решения комиссии принимает решение и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ (п. 49 Положения).

Статья 16 ЖК определяет виды жилых помещений, дает определения каждому виду жилого помещения.

К жилым помещениям относятся (ч. 1): жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

«Жилой дом» понимается в данном случае как одноквартирный. Когда под понятием «жилой дом» понимается многоквартирный дом, на это специально указывается (п. 2 ст. 673 ГК, гл. 6 ЖК).

Определение жилого помещения, содержащееся в ст. 15, воспроизводит положения ст. 673 ГК, которая определяет жилое помещение как квартиру, жилой дом, часть квартиры или жилого дома.[[12]](#footnote-12)

Следует обратить внимание, что эта статья ГК не обозначает в качестве самостоятельного объекта жилищных прав комнату. И это правильно. Комната — есть часть квартиры, таким образом она «поглощается» предыдущей позицией определения объектов жилищных прав — «часть квартиры».[[13]](#footnote-13)

Примечательно, что ст. 52 ЖК РСФСР в качестве жилого помещения (как предмета договора жилищного найма) определяла квартиру, одну или несколько комнат. Статья 673 ГК не содержится в перечне статей (ст. 672 ГК), правила которых подлежат применению к договору социального найма. Таким образом, жилищное законодательство вправе самостоятельно решать данный вопрос.

Жилые помещения как объекты права собственности имеют специфический правовой режим. Особая социальная значимость жилья обусловила строго целевое назначение данного объекта недвижимости. Этот принцип закреплен в норме статьи 288 ГК РФ, согласно которой жилые помещения предназначены для проживания граждан, а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению ими должно производиться в соответствии с целевым назначением этих объектов недвижимости. Специфика правового режима жилья как объекта недвижимости обусловлена и нормами о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.[[14]](#footnote-14)

**2.2 Перевод жилого помещения в нежилое помещение**

Перевод жилого помещения в нежилое является обязательнымусловием возможного размещения в нем предприятий, учреждений, организаций. [[15]](#footnote-15)

Сделки, связанные с использованием организациями жилых помещений, не имеющие целью проживание граждан, если помещения не переведены в нежилые, не соответствуют требованиям закона (ст. 288 ГК) и, следовательно, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК.

Перевод независимо от формы собственности жилого помещения осуществляет орган местного самоуправления (ч. 1 и 2 ст. 23 ЖК).

Переводу в нежилые помещения подлежат жилые помещения (жилые дома) по инициативе их собственников и свободные от иных обязательств.[[16]](#footnote-16)

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).[[17]](#footnote-17)

Орган, осуществляющий перевод, не вправе требовать представления других документов, кроме вышеобозначенных.

Статьей 22 ЖК РФ предусматривается, что перевод жилого помещения в нежилое и наоборот не допускается, если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц. Отсутствие обременений должно быть указанов заявлении о переводе, как одно из основных условий рассмотрения (решения) данного вопроса.

Решение о переводе либо об отказе доводится до сведения заявителя в установленный срок. Орган, осуществляющий перевод, информирует собственников помещений, примыкающих к переводимому, о таком решении (ч. 5 ст. 23 ЖК).

Правительством РФ (постановление от 10.08.2005 № 5021) утверждена форма уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение.

Согласно утвержденной форме в уведомлении следует указать: кому направляется уведомление (ф.и.о. гражданина, наименование юридического лица); адрес; наименование органа местного самоуправления, осуществляющего перевод; адрес подлежащего переводу помещения; характер перевода (из жилого в нежилое или нежилого в жилое) и цель использования.

Указывается принятое решение:

1. Перевести:

а) без предварительных условий;

б) при условии проведения работ по переустройству и (или) перепланировке, иных необходимых работ (ремонт, реконструкция, реставрация).

2. Отказать в переводе с указанием оснований, установленных ч. 1 ст. 24 Кодекса.[[18]](#footnote-18)

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое и наоборот может последовать в случаях:

- непредставления определенных ч. 2 ст. 23 ЖК документов;

- представления документов в ненадлежащий орган;

- несоблюдения условий перевода помещения, предусмотренных ст. 22 ЖК;

- несоответствия проекта переустройства жилого помещения требованиям законодательства РФ[[19]](#footnote-19).

Обращают на себя внимание п. 1 и 2 ч. 1 ст. 24 ЖК. Наличие их представляется крайне сомнительным.

О каком решении может идти речь, если документы не представлены (п. 1)? Можно говорить лишь об отказе в рассмотрении вопроса о «перепрофилировании» помещений. В этом случае об этом (отказе в рассмотрении вопроса) следует сообщить заявителю с предложением оформить обращение должным образом.

Еще более невразумителен п. 2 этой статьи — представление документов в ненадлежащий орган. В данном случае вообще нельзя вести речь о рассмотрении вопроса в надлежащем органе (у него нет оснований на это), тем более о вынесении решения об отказе.

Решение об отказе в переводе помещения должно быть обоснованным.

Основанием отказа, как представляется, должно также являться нарушение при переводе помещений прав и законных интересов собственников примыкающих к переводимому помещений, а также пользователей соседними помещениями. Положение ч. 5 ст. 23 ЖК означает, что при принятии соответствующего решения следует учитывать мнение собственников примыкающих к переводимому помещений (иначе каков смысл в информировании). Их мнение следовало бы учитывать при решении вопроса о переводе; строго говоря, это должно быть одним из основных условий перевода, разумеется, кроме случаев непригодности жилья.

Решение об отказе в соответствующем переводе может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.[[20]](#footnote-20)

**3.** **Переустройство и перепланировка жилого помещения**

Согласно ст. 25 ЖК переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, а перепланировка жилого помещения — изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство (переоборудование) жилых помещений может включать в себя:

- установку бытовых электроплит вместо газовых плит или кухонных очагов;

- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;

- устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.[[21]](#footnote-21)

Перепланировка жилых помещений может включать в себя:

- перенос и разборку перегородок;

- перенос и устройство дверных проемов;

- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;

- устройство дополнительных кухонь и санузлов;

- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;[[22]](#footnote-22)

- ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения;

- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Реконструкцию жилого помещения следует отличать от переустройства и перепланировки, определяемых ст. 25 ЖК РФ.[[23]](#footnote-23)

Согласно этим Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда указанные работы, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. Правилами предусматривается также Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда, в результате которого возможны также переустройство и перепланировка (приложение № 8 к Правилам).

Следует отметить, что ст. 678 ГК (подлежащая применению к договору социального найма — ст. 672 ГК) содержит иную терминологию, нежели предложенная ЖК. Данная статья ГК предусматривает производство переустройства и реконструкции. [[24]](#footnote-24)

Что касается требования ст. 678 ГК о проведении переустройства и реконструкции жилья с согласия наймодателя, то данное положение некоторым образом согласуется с положениями ст. 26 ЖК, согласно которой наниматель может быть «заявителем» только в качестве уполномоченного наймодателем.[[25]](#footnote-25)(п. 5 ч. 2).

Переустройство или перепланировка жилого помещения проводится по согласованию с органом местного самоуправления, в который надлежит представить:

заявление по форме, утвержденной Правительством РФ;

правоустанавливающие документы на жилое помещение;

проект переустройства или перепланировки;

технический паспорт жилого помещения;

согласие нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи (в порядке и на условиях, обозначенных ч. 2 ст. 26 ЖК);

заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения обозначенных работ.

Требование о представлении других документов является неправомерным.[[26]](#footnote-26)

Решение о согласовании или об отказе в переустройстве или перепланировке доводится до сведения заявителя в установленный срок путем выдачи документа о согласовании (органом, осуществляющим согласование таких работ). Данный документ является основанием для проведения работ по переустройству или перепланировке.

Правительством РФ утверждены форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки.

При применении утвержденных форм заявления и документа необходимо обратить внимание на следующие их положения.

Согласно ч. 2 ст. 26 ЖК перечень представляемых документов является закрытым. Частью 3 этой статьи установлено, что орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представления других документов, кроме установленных ч. 2 этой статьи.[[27]](#footnote-27)

Вместе с тем пунктом 6 перечня, содержащегося в форме заявления, предусматривается представление иных документов. Такие документы, как доверенность, выписка из устава, могли бы быть обозначены в примечании на с. 1. Что касается перечня документов, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки, то его следует сделать «закрытым».

Пункт 3 формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, обязывает заявителя осуществить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с соблюдением требований нормативного правового акта субъекта РФ или акта органа местного самоуправления, регламентирующего порядок проведения таких работ.

Необходимо отметить, что определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений отнесено Жилищным кодексом к компетенции органов государственной власти РФ (ст. 12). Субъекту РФ и органу местного самоуправления не предоставлено право устанавливать порядок проведения таких работ (см. ст. 13 и 14).

В форме заявления на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения наряду с нанимателем и собственником жилья, обозначаемых в настоящей статье в качестве потенциальных заявителей, упоминается арендатор жилого помещения. Видимо, требует пояснения целесообразность (возможность) обозначения арендатора в таком качестве, поскольку ст. 26 ЖК его не упоминает. Следует при этом обратить внимание на ст. 671 ГК, согласно которой арендатором жилого помещения может быть лишь юридическое лицо.

В завершение следует отметить необоснованность упоминания в постановлении ст. 28 ЖК. Поручения в отношении и формы заявления, и формы документа содержатся в ст. 26 (п. 1 ч. 2 и п. 5).

Статьи 25-29 ЖК, посвященные переустройству и перепланировке, не содержат следующие, столь серьезные, позиции:

переустройство и перепланировка жилого помещения производится с целью благоустройства помещения;

такие работы должны проводиться с учетом соответствующих норм и правил;

такие работы не должны нарушать прав и интересов иных лиц, проживающих в доме (см., в частности, ст. 209 ГК). Последняя позиция отражена в ст. 29 ЖК в связи с необходимостью судебного решения, как последствия самовольных переустройства или перепланировки. Однако данное положение должно применяться в качестве условия проведения таких работ, а также в качестве основания отказа в согласовании этих работ.

Статья 84 ЖК РСФСР предусматривала, что переустройство и перепланировка жилого помещения осуществляются только в целях повышения благоустройства квартиры. Такая позиция была закреплена рядом определений Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ.

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Акт приемочной комиссии направляется в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества для внесения необходимых изменений в инвентаризационные документы.

Статья 29 ЖК устанавливает последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Самовольными являются работы, проведенные при отсутствии предусмотренных ст. 26 ЖК оснований или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

Самовольное переустройство и (или) перепланировка влекут ответственность, предусмотренную законодательством. Последствием этого может явиться расторжение договора социального найма жилого помещения, принудительное изъятие жилья. В подобных случаях может возникнуть административная ответственность (ст. 7.21 КоАП).

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме одного исключения: согласно части 3 статьи 222 ГК РФ, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку. Помимо сноса предусмотрено и более мягкое наказание - штраф.[[28]](#footnote-28)

Собственник или наниматель жилого помещения обязаны привести жилое помещение (самовольно переустроенное или перепланированное) в прежнее состояние в установленный (разумный) срок. В случае невыполнения этого требования судом по иску органа, осуществляющего согласование, может быть принято решение о расторжении договора социального найма (в отношении нанимателя), о принудительном изъятии жилья (в отношении собственника).[[29]](#footnote-29)

**Заключение**

Итак, из данной работы можно сделать следующие выводы. Под жилищным фондом понимается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Это легальное определение включает в понятие жилищного фонда все жилые помещения независимо от отнесения их к той или иной форме собственности. В зависимости от классификационных оснований жилищные фонды дифференцируются на различные виды.

Так, в зависимости от форм собственности жилищный фонд согласно п. 2 ст. 19 ЖК подразделяется на:

1) частный жилищный фонд,

2) государственный жилищный фонд,

3) муниципальный жилищный фонд.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется в соответствии с п. 3 ст. 19 ЖК РФ на:

1) жилищный фонд социального использования,

2) специализированный жилищный фонд,

3) индивидуальный жилищный фонд,

4) жилищный фонд коммерческого использования.

Практическое значение приведенной дифференциации жилищных фондов на указанные состоит в том, что законодатель связывает правовой режим жилого помещения с тем, в каком жилищном фонде оно находится. Наряду с указанными фондами, которые можно, условно говоря, назвать на сегодняшний день основными, существуют по крайней мере два фонда, которые носят вспомогательный характер. К таковым следует отнести:

1) Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства;

2) Аварийный жилищный фонд.

Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства образуется и действует в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий, предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда путем создания некоммерческой организации, осуществляющей функции по предоставлению такой финансовой поддержки, определяет компетенцию, порядок создания и деятельности некоммерческой организации.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) //СПС КонсультантПлюс (Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004)// СПС КонсультантПлюс//(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.)
3. Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»//СПС КонсультантПлюс//(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.)

Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" (изм. от 30.04.2009г.)//СПС КонсультантПлюс//(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.)

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170//(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.)

Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. - "Юстицинформ", 2007 г., 179с.

Шешко Г.Ф. Жилищное право: Учебное пособие. — М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ», Издательство «АСТ МОСКВА», 2007. — 256с.

Жилищное право. Учебник под ред.И.А. Еремичева, П.В. Алексия. 4-е изд. перераб. и доп. – ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2007. – 335с.

1. Пименова Е.Н.Жилищное право. Конспект лекций. Издательство: itteachvideo, 2007
2. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. 478с.
3. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2008 года" (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 17.09.2008) (ред. от 05.12.2008).

1. Пименова Е.Н.Жилищное право. Конспект лекций. Издательство: itteachvideo, 2007 [↑](#footnote-ref-1)
2. п.1 Постановления Правительства РФ от 13 октября 1997 г. N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" (изм. от 30.04.2009г.)//СПС КонсультантПлюс//(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.) [↑](#footnote-ref-2)
3. Пименова Е.Н.Жилищное право. Конспект лекций. Издательство: itteachvideo, 2007 [↑](#footnote-ref-3)
4. ч.2.3 ст.19 Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004)// СПС КонсультантПлюс//(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.) [↑](#footnote-ref-4)
5. Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. - "Юстицинформ", 2007 г., с.49 [↑](#footnote-ref-5)
6. Шешко Г.Ф. Жилищное право: Учебное пособие. — М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ», Издательство «АСТ МОСКВА», 2007. — с.63. [↑](#footnote-ref-6)
7. . 3 ст.401 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) //СПС КонсультантПлюс//(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.) [↑](#footnote-ref-7)
8. ст. 23 Федерального закона от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» //СПС КонсультантПлюс//(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.) [↑](#footnote-ref-8)
9. Шешко Г.Ф. Жилищное право: Учебное пособие. — М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ», Издательство «АСТ МОСКВА», 2007. — с.64. [↑](#footnote-ref-9)
10. Пименова Е.Н.Жилищное право. Конспект лекций. Издательство: itteachvideo, 2007, с.75. [↑](#footnote-ref-10)
11. Шешко Г.Ф. Жилищное право: Учебное пособие. — М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ», Издательство «АСТ МОСКВА», 2007. — с.63. [↑](#footnote-ref-11)
12. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 47 [↑](#footnote-ref-12)
13. Шешко Г.Ф. Жилищное право: Учебное пособие. — М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ», Издательство «АСТ МОСКВА», 2007. — с.63. [↑](#footnote-ref-13)
14. Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. - "Юстицинформ", 2007 г., с.50 [↑](#footnote-ref-14)
15. Ст.288 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) //СПС КонсультантПлюс//(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.) [↑](#footnote-ref-15)
16. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 93 [↑](#footnote-ref-16)
17. Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. - "Юстицинформ", 2007 г., с.50 [↑](#footnote-ref-17)
18. Шешко Г.Ф. Жилищное право: Учебное пособие. — М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ», Издательство «АСТ МОСКВА», 2007. — с.63. [↑](#footnote-ref-18)
19. п.4 ч.1 ст.24 Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004)// СПС КонсультантПлюс//(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.) [↑](#footnote-ref-19)
20. Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. - "Юстицинформ", 2007 г., с.52 [↑](#footnote-ref-20)
21. Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. - "Юстицинформ", 2007 г., с.51 [↑](#footnote-ref-21)
22. п. 1.7.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170////(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.) [↑](#footnote-ref-22)
23. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2008 года" (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 17.09.2008) (ред. от 05.12.2008) [↑](#footnote-ref-23)
24. Шешко Г.Ф. Жилищное право: Учебное пособие. — М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ», Издательство «АСТ МОСКВА», 2007. — с.63. [↑](#footnote-ref-24)
25. п.5 ч.2 ст.29 Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004)// СПС КонсультантПлюс//(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.) [↑](#footnote-ref-25)
26. п.3 ст.26 Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004)// СПС КонсультантПлюс//(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.) [↑](#footnote-ref-26)
27. п.2 ст.26 Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004)// СПС КонсультантПлюс//(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.) [↑](#footnote-ref-27)
28. Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. - "Юстицинформ", 2007 г., с.54 [↑](#footnote-ref-28)
29. п.3 ст.29 Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004)// СПС КонсультантПлюс//(Версия 4000.00.32. Последнее обновление 26.11.2010г.) [↑](#footnote-ref-29)