Оглавление

Введение

Глава 1. Понятие «объекта» жилищных прав

Глава 2. Жилое помещение как объект жилищного права

§ 1 Порядок признания помещения жилым помещением

§ 2 Признание жилого помещения непригодным

§ 3 Площадь жилого помещения

Глава 3. Виды жилых помещений

Глава 4. Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением. Государственная регистрация прав на жилое помещение

Заключение

Литература

Введение

Тема моей работы: «Жилое помещение как объект жилищного права». На мой взгляд, данная тема является актуальной и сегодня, поскольку по своей сути жилые помещения относятся к сложным объектам, так как образуются из вещей, которые составлены искусственно из нескольких соединенных между собой частей.[[1]](#footnote-1) В состав таких объектов всегда в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан

Цель моей работы:

1) разобраться и дать полный и исчерпывающий ответ на следующие вопросы: что представляет собой жилое помещение? каково его назначение? почему и в каких случаях жилое помещение может быть непригодным? Это далеко не весь перечень вопросов, которые возникают в ходе исследования;

2) исследуя данный вопрос мы можем всесторонне и многогранно дать представление о том, что жилое помещение это не просто научное понимание, а проблема, в которой всегда будут видны те не заметные на первый взгляд моменты, касающиеся того что наряду с помещением в состав объекта входят другие вещи либо имущественные права, которые играют далеко не последнюю роль в жизни практически каждого человека.

Понятие жилого помещения является ключевым, основным понятием жилищного права. В доктрине под жилищными отношениями принято понимать различные виды общественных отношений, возникающих по поводу жилища: по пользованию жилыми помещениями, по предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и другие.[[2]](#footnote-2) Таким образом, самые разнородные общественные отношения, которые регулируются жилищным законодательством, возникают именно по поводу жилых помещений.

Из этого мы можем сделать вывод о многогранности и сложности рассматриваемого мной вопроса и перейти к его исследованию.

Глава 1. Понятие «объекта» жилищных прав

Первостепенное значение при разрешении жилищных проблем имеет точное юридическое определение объекта права собственности - материального блага, удовлетворяющего жилищные потребности человека. Таким благом являются жилые помещения, которые рассматриваются в качестве одной из важнейших разновидностей недвижимого имущества.

В Жилищном кодексе Российской Федерации не приводится понятия «объекта» жилищных прав, но в статье 15 ЖК говорится: «Объектами жилищных прав являются жилые помещения».

Объектом субъективного права признается явление реальной действительности, в отношении которого в соответствии с законодательством установлено данное право.

В соответствии с наиболее распространенной точкой зрения объектом правоотношения является то, по поводу чего складывается данная правовая связь. Жилищные правоотношения возникают по поводу жилых помещений. Поэтому в ч. 1 комментируемой статьи указано, что объектами жилищных прав являются жилые помещения. Оно является недвижимым имуществом и, следовательно, подлежит государственной регистрации в установленном порядке. Следует отметить, что отнесение жилого помещения к недвижимости не является новеллой.

Понятие недвижимого имущества (недвижимости) дано в ст. 130 ГК и, в развитие положений данной статьи, в ст. 1 ФЗ о государственной регистрации прав. Недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации, - это 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, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса, многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы. Заметим, что недвижимость в жилищной сфере имеет одну отличительную особенность, которая необязательна для объектов в других сферах народного хозяйства: все объекты в жилищной сфере действительно являются недвижимыми, то есть они "связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно". В других отраслях народного хозяйства к недвижимости отнесены и фактически перемещаемые вещи (воздушные и морские суда, автомобильный транспорт и др.), которые также подлежат государственной регистрации.[[3]](#footnote-3)

Глава 2. Жилое помещение как объект жилищного права

Понятие жилого помещения установлено п. 2 ст. 15 ЖК РФ. Так, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

Таким образом, жилое помещение, согласно ЖК РФ, обладает целым рядом юридических признаков.

Во-первых, под жилым помещением всегда понимается именно изолированное помещение, то есть отделенное от других жилых помещений, а также отграниченное от остального пространства. Изолированные жилые помещения представляют собой часть или целое строение, которое в силу своих характеристик может быть отграничено (юридически отделено) от других жилых помещений. В этой связи нельзя признать жилым помещением и одновременно объектом жилищных прав часть комнаты, не изолированную часть квартиры, иными словами, "угол". Эти части составляют единое целое с остальными жилыми площадями и не могут отчуждаться или приобретаться отдельно.

Следовательно, первый признак объекта жилищных прав - изолированность. Этот признак не является новым для жилищного законодательства. Во-вторых, объектом жилищных прав является жилое помещение, признаваемое недвижимым имуществом. Как говорилось ранее, понятие недвижимого имущества установлено в Гражданском кодексе Российской Федерации. В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся 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, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Признак "недвижимости" объектов жилищных прав означает, что жилым помещением может признаваться только помещение, представляющее собой здание или строение, перемещение которого на другое место без ущерба его назначению невозможно.

Следовательно, жилым помещением не могут быть признаны всевозможные приспособленные для жилья сооружения и предметы, как то: вагоны, бытовки, палатки и так далее. Жилое помещение - это всегда объект недвижимого имущества. В-третьих, жилым помещением и объектом жилищных прав может быть признано лишь то помещение, которое пригодно для постоянного проживания граждан. Признак пригодности для постоянного проживания граждан заключается в том, что жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам. Эти санитарные и технические правила и нормы устанавливаются Правительством Российской Федерации [[4]](#footnote-4).

Из данного определения следует, во-первых, что на жилые помещения распространяется правовой режим недвижимого имущества (ст. 130 ГК РФ). На практике это означает, что: а) отчуждение и приобретение жилых помещений и прав на них осуществляется исключительно в режиме гласности, ассоциируемой с необходимостью государственной регистрации сделок с ними (ст. 131, 164, 223 ГК РФ), доступной для ознакомления третьими лицами; б) приобретение прав на жилое помещение осуществляется только способами и на основаниях, предусмотренными для недвижимого имущества (ст. 17 Закона о государственной регистрации), что подтверждает и ст. 10 ЖК РФ; в) споры о праве собственности и иных вещных правах на жилое помещение рассматриваются с определенными процессуальными особенностями - не в месте нахождения ответчика (ст. 28 ГПК РФ) или в месте, определяемом по выбору истца (ст. 29 ГПК РФ), а по месту нахождения недвижимых вещей (ст. 30 ГПК РФ).

Следует отметить, что действующее законодательство использует не только термин «жилое помещение», но также оперирует такими похожими понятиями, как "жилище" и "помещение".

В частности, понятие "жилище" используется в Конституции РФ (ст. 25), однако оно в ней не раскрывается. Понятие "жилище", используемое в указанной статье Конституции, шире понятия "жилое помещение" и имеет, скорее, социально-политическое, чем юридическое значение. Жилищем является не только то помещение, которое может быть объектом, к примеру, договора найма жилого помещения. Чум, юрта, пещера или другое естественное укрытие природы издавна служили человеку жилищем, однако их нельзя рассматривать как жилые помещения. С другой стороны, многие из рукотворных помещений (укрытий) жилищем не назовешь в силу их специфического предназначения, хотя в них и можно пребывать (жить) в течение определенного времени. Таковы, например, больница, тюрьма, бомбоубежище, школа и так далее. Интересно определение жилища, которое было дано в ст. 139 УК РФ, согласно которой под жилищем понимается индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания.

Следует отметить, что в новом Жилищном кодексе РФ также используется понятие "жилище". В частности, этот термин упоминается в ст. 1 ЖК. Так, в указанной статье говорится о праве на жилище, неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения, однако само понятие в Кодексе также не расшифровывается. Таким образом, можно прийти к выводу о том, что жилище - это некая абстрактная социально-экономическая категория, которая не имеет четких юридических признаков, а призвана идентифицировать одну из важнейших потребностей человека - в жилье. Тогда как жилое помещение - это конкретный объект жилищных и гражданских прав, определение которого дано в законе и которое имеет свои признаки. Жилищное право, как правильно было отмечено, имеет дело лишь с частью объектов, охватываемых понятием "жилище" - помещения, включенные в жилищный фонд и пригодные для постоянного проживания.[[5]](#footnote-5)

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

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

Следует отметить, что впервые вопрос о правовом положении части многоэтажного здания (помещения) возник еще в Древнем Риме. Согласно действовавшим в то время нормам собственник земельного участка приобретал право собственности на все здание, и деление последнего могло осуществляться только вертикально с обязательным разделом земельного участка. При этом особым режимом обладали общие стены, которые не подлежали разделу и в отношении которых не действовало право запрета совершения каких-либо действий.[[6]](#footnote-6) Возможность деления здания по горизонтали активно дискутировалась в России в дореволюционный период.

В действующем законодательстве РФ вопрос о делимости здания по горизонтали был решен окончательно с момента признания права собственности на квартиры и другие жилые помещения в многоквартирных жилых домах.

Упоминается понятие помещения и в других правовых актах. Так, согласно ч. 2 п. 6 ст. 12 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" помещения - это объекты, входящие в состав зданий и сооружений.

Для того чтобы помещение участвовало в гражданских правоотношениях, право на помещение (как на разновидность недвижимости) должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) (поскольку это разновидность недвижимого имущества). Возникает вопрос о том, может ли один объект права (здание) включать в себя его часть (помещение), которую рассматривают как отдельный объект права и, соответственно, права на который подлежат отдельной государственной регистрации. Это возможно в том случае, если законодатель установил критерии, по которым возможно признать его в качестве объекта права. В частности, законодатель сделал это в отношении жилого помещения, дав как его общее определение, так и перечислив его основные разновидности и установив специальный правовой режим использования.

Понятие жилого помещения дается в целом ряде правовых актов. В Гражданском кодексе Российской Федерации (ст. ст. 288, 558) дается обобщающее понятие "жилое помещение", которое объединяет ряд однопорядковых понятий: "жилой дом", "часть жилого дома", "квартира", "часть квартиры". В ст. 1 ранее действовавшего Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 года "Об основах федеральной жилищной политики" в определение жилищного фонда включалась совокупность всех жилых помещений, которая состоит из жилых домов, специализированных домов, квартир, служебных помещений и помещений в иных строениях, пригодных для проживания. Согласно ч. 2 п. 6 ст. 12 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" помещение (жилое и нежилое) представляет собой "объект, входящий в состав зданий и сооружений". Можно также дать понятие жилого помещения в узком смысле, под которым понимается помещение, имеющее выход в места общего пользования соответственно дома или квартиры.

§ 1 Порядок признания помещения жилым помещением

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом РФ, другими Федеральными законами (п. 3 ст. 15 ЖК РФ).

Комментируемая статья не упоминает о таком требовании, как благоустройство. Однако для человека важна комфортность проживания, сумма потребительских качеств жилья. Существенной частью комфортности является благоустройство. Отсюда следует, что жилое помещение должно отвечать не только санитарным и техническим требованиям, но и определенной степени благоустройства для того, чтобы оно могло быть объектом жилищных прав.

Требования об обеспечении жилого помещения определенными видами "благоустройства" содержатся в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47.

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

Порядок признания помещения жилым и требования, которым оно должно отвечать, устанавливаются Правительством РФ.

ГК РФ (ст. 673) устанавливает свои критерии, впрочем, схожие с вышеперечисленными определениями жилого помещения, определяя его как "изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания", и перечисляет их как квартиру, жилой дом, часть квартиры или жилого дома. Далее ГК ссылается на то, что пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

Настоящий Жилищный кодекс устанавливает высокие социальные требования к жилому помещению. Прежде всего, оно должно отвечать такому минимальному, но непременному качеству, как изолированность. Будучи изолированным, оно становится жилым при условии, если его уровень санитарной и технической пригодности соответствует возможности постоянного проживания в нем, что отличает жилье от нежилого помещения. Например, возможность проживания в помещении не только в теплый период времени года, но и при низкой температуре воздуха, чем жилое помещение отличается от дачного помещения.[[7]](#footnote-7)

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение содержатся в соответствующих правилах в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47. Действие этого Положения распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации (п. 2). Действие этого акта не распространяется на жилые помещения, находящиеся в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Гражданским кодексом РФ (п. 3).

В названном Положении достаточно обстоятельно для акта такого уровня определяются требования, которым должно отвечать жилое помещение. В частности, формулируются требования к несущим и ограждающим конструкциям жилого помещения (п. 10), обустройству и оборудованию жилого помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (прежде всего с тем, чтобы предупредить риск получения травм, обеспечить удобство и безопасность передвижения и размещения) (п. 11), инженерным системам (п. 12 – 14).

Положением предусматривается, что жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем (п. 16); доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта (п. 17); размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается (п. 23); размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается (оборудование уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней возможно в квартирах, расположенных в двух уровнях) (п. 24).

В Положении содержатся также требования к объемно-планировочным решениям жилых помещений (п. 20), инсоляции (п. 21), высоте помещений (п. 22), напряженности электрического поля, индукции магнитного поля (п. 30). При этом нередко формулируются нормативно-технические указания. Так, в жилом помещении на расстоянии 0,2 м от стен и окон и на высоте 0,5 - 1,8 м от пола напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц и индукция магнитного поля промышленной частоты 50 Гц не должны превышать соответственно 0,5 кВ/м и 10 мкТл (п. 30); внутри жилого помещения мощность эквивалентной дозы облучения не должна превышать мощность дозы, допустимой для открытой местности, более чем на 0,3 мкЗв/ч, а среднегодовая равновесная объемная активность радона в воздухе эксплуатируемых помещений не должна превышать 200 Бк/куб. м (п. 31).

Естественно, при определении требований, которым должны отвечать жилые помещения, используются и отсылочные нормы. Так, в жилом помещении допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах (п. 27). Аналогичное указание дается и в отношении допустимого уровня инфразвука (п. 28).

В некоторых случаях требования определяются путем отсылки с одновременным установлением некоего предела. Например, в жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октановых полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в нормативных правовых актах, и не превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах: в дневное время суток - 55 дБ, в ночное - 45 дБ (п. 26).

Иногда требования к жилым помещениям формулируются с использованием оценочных категорий. Так, несущие и ограждающие конструкции жилого помещения должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения, в частности деформативности (а в железобетонных конструкциях - в частности трещиностойкости), не приводят к нарушению работоспособности к несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования (п. 10).

Таким образом, установление того, соответствует ли помещение требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, представляет собой достаточно сложный процесс.[[8]](#footnote-8) Приходится обращаться к большому числу нормативных актов, проводить экспертизы, замеры и так далее.

§ 2 Признание жилого помещения непригодным

Основания и порядок признания жилого помещения непригодным для проживания также устанавливаются Правительством РФ (ч. 4 статьи 15 ЖК).

В Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 также говорится в каких случаях признание жилого помещения является непригодным.

Согласно этому Положению непригодными для проживания признаются жилые дома, жилые помещения: имеющие определенный физический износ; находящиеся в аварийном состоянии; в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания (разд. III Положения).

Таким образом, непригодность определяется степенью износа жилья (крайняя степень - аварийность), а именно: наличием неустранимых неисправностей инженерных сетей, несоблюдением строительных норм при застройке близлежащей к дому территории и прочее.

Критерии отнесения жилья к непригодному по причине вредного воздействия факторов среды обитания предусматриваются государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами.

При решении вопроса о пригодности или непригодности жилого помещения для проживания учитываются также положения Закона о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Согласно п. 1 ст. 23 указанного Закона 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. Кроме того, Постановлением Правительства РФ от 24.07.2000 N 554 было утверждено Положение о санитарно-эпидемиологическом нормировании, в котором конкретизируются положения указанного Закона.

Можно выделить также и формальный признак жилого помещения - включение помещения в соответствующий жилищный фонд.

Отдельные субъекты Российской Федерации и органы местного самоуправления устанавливают стандарт, которому должно отвечать пригодное для постоянного проживания помещение. Так, в Программе дальнейшего развития реформы жилищно-коммунального хозяйства, утвержденной Постановлением правительства г. Москвы от 1 июля 1997 года N 497 для города был установлен следующий стандарт - дом (квартира) со всеми видами удобств: электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванная (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение (централизованное или газовая колонка), лифт и мусоропровод независимо от материала стен. Было предусмотрено также, что нормативы будут совершенствоваться с периодичностью в 5 лет.[[9]](#footnote-9)

Вопросы о признании жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания решаются межведомственными комиссиями.

Федеральный орган исполнительной власти создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации. В состав комиссии включаются представители этого федерального органа исполнительной власти. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного федерального органа исполнительной власти.

Таким же образом создают свои комиссии: орган исполнительной власти субъекта РФ - для оценки жилых помещений регионального жилищного фонда; орган местного самоуправления - для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда.

К участию в работе комиссии следует привлекать собственника жилищного фонда или представителя собственника, осуществляющего функции по управлению жилищным фондом, в отношении жилого дома (жилого помещения) которого рассматривается вопрос о признании его непригодным для проживания, а в случае необходимости - представителя проектно-изыскательских организаций, производившего обследование этого жилого дома (жилого помещения).

Комиссия по заявлению собственника помещения или заявлению гражданина (нанимателя) либо по заключению органов государственного контроля и надзора оценивает соответствие помещения установленным в Положении требованиям.

После изучения представленных документов, перечень которых предусмотрен п. 45 Положения, и, при необходимости, осмотра жилого дома (жилого помещения) комиссия принимает решение:

о пригодности жилого дома (жилого помещения) для проживания;

о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью привести утраченные в процессе эксплуатации характеристики жилого помещения в соответствие с установленными в Положении требованиями и после их завершения - о продолжении процедуры оценки;

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

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

Решение комиссии может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

В случае признания жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания по причине аварийного состояния либо вредного воздействия факторов среды обитания, представляющего особую опасность для жизни и здоровья людей, решение должно указать собственнику (уполномоченному собственником лицу) о необходимости немедленно отселить граждан.[[10]](#footnote-10)

§ 3 Площадь жилого помещения

В соответствии с ч. 5 статьи 15 общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей 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, террас.

Если взять экспликацию к любой квартире, можно заметить, что отдельно указывается общая площадь квартиры, ее жилая площадь и прочие летние помещения.

Расчет общей площади квартиры особенно важен, когда мы сталкиваемся в суде с такими вопросами, как определение порядка пользования квартирой (жилым домом), определение доли в совместной собственности.

ЖК устанавливает особый порядок определения границ жилого помещения. Согласно ч. 5 ст. 15 ЖК в состав жилого помещения включаются также помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Данный подход является странным, поскольку помещение представляет собой недвижимую вещь, элементы (части) которой лишены какой-либо самостоятельности и не могут рассматриваться в качестве объектов гражданских прав. Между тем в данном случае законодатель исходит из обратного и допускает наличие помещения в помещении. Принцип "матрешки" противоречит существующему применительно к объектам недвижимости принципу: придание самостоятельного юридического значения части целого исключает самостоятельность целого, превращающегося в этом случае в совокупность его частей. Кроме того, вызывает удивление тот факт, что по смыслу ЖК балконы, лоджии, веранды, террасы к жилому помещению не относятся. По сути, это означает, что указанные объекты участвуют в гражданском обороте отдельно от жилых помещений, а это, совершенно очевидно, нонсенс.[[11]](#footnote-11)

Глава 3. Виды жилых помещений

К жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. (ст. 16ЖК РФ).

Комментируемая статья воспроизводит норму ст. 673 ГК РФ, которая определяет жилое помещение как квартиру, жилой дом, часть квартиры или жилого дома. Причем и в гражданском, и в жилищном законодательстве "жилой дом" понимается как одноквартирный. Когда под этим понятием подразумевается многоквартирный дом, на это специально указывается (п. 2 ст. 673 ГК РФ, а также гл. 6 ЖК РФ).

В отличие от Жилищного кодекса ГК РФ не называет комнату самостоятельным объектом жилищных прав. И это правильно. Совершенно очевидно, что под частью квартиры в качестве объекта жилищных отношений (изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания) понимается только комната. Остальные части квартиры являются помещениями вспомогательного пользования кухня, ванная комната и прочее.

Следует отметить, что употребление обобщающего понятия "жилое помещение" для жилого дома, части дома, квартиры, части квартиры, комнаты имеет определенные недостатки применительно к объекту жилищных отношений. Квартира и комната, наряду с помещениями вспомогательного характера, составляют части единого целого - жилого дома.

Исходя из указанного толкования признака изолированности жилого помещения смежная комната не является самостоятельным объектом жилищных правоотношений.

Главным признаком дома как жилого помещения является его индивидуально-определенная обособленность на местности. Он состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Отличительным признаком квартиры является ее структурная обособленность в многоквартирном доме, обеспечивающая возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме. Она состоит из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната - это часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

По своему предназначению комнаты подразделяются на жилые (спальни, гостиные и др.) и вспомогательные (коридоры, кухня, ванная комната, туалет, кладовые). Жилой комнатой считается обособленная постоянными стенами часть помещения, предназначенная и используемая для жилья. Площадь жилой комнаты или жилых комнат квартиры является площадью основного (главного) назначения. Указанное деление имеет важное значение, так как согласно ст. 16 и 60 ЖК РФ и ст. 673 ГК РФ предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в том числе одна или несколько комнат. Не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), подсобные помещения

Действующее законодательство не содержит четкого юридического определения части дома и части квартиры, однако из сложившейся правоприменительной практики и требований об изолированности жилого помещения можно предположить, что часть квартиры - это жилое помещение, состоящее более чем из одной комнат в пределах квартиры; при этом одна из комнат должна обеспечивать возможность доступа (посредством коридора или самостоятельно) к помещениям общего пользования в многоквартирном доме. Часть дома - это жилое помещение, состоящее из одной и более комнат в пределах жилого дома, которые (одна из которых) обеспечены возможностью самостоятельного доступа на территорию, расположенную вне пределов дома (улицу).[[12]](#footnote-12)

Необходимо помнить, что жилое помещение представляет собой индивидуально-определенную вещь, так как это определенное недвижимое имущество. Эта определенная вещь (за исключением комнаты) относится к категории сложных вещей, включающих в себя комнаты и некоторые другие помещения, которые имеют обязательное функциональное назначение, т.е. пригодны для постоянного проживания граждан и удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в них. Помещения вспомогательного использования (беседки, гаражи, сараи, погреба и т.п.), обособленные от жилого дома, квартиры, не относятся к жилым помещениям. Комната может выступать в качестве самостоятельного объекта жилищных прав только тогда, когда она является изолированной. Ныне нередко встречается ситуация, когда жилые помещения (квартиры, комнаты) расположены в строениях смешанного типа, то есть эти помещения используются также лечебными учреждениями, под офисы, магазины. По всей видимости, отнесение таких зданий к категории жилых (многоквартирных) домов зависит, в том числе и от того, какая доля в них занята жилыми помещениями. В юридической литературе высказывается точка зрения о том, что эта доля должна составлять не менее половины общей площади строения.[[13]](#footnote-13)

Как видно, законодатель не отнес к жилым помещениям часть комнаты. Однако если в установленном законом порядке будет проведено переустройство или перепланировка комнаты и она будет разделена на две, три изолированных комнаты, то они в последующем могут быть признаны самостоятельными жилыми помещениями. Жилым помещением может одновременно являться весь дом в целом, составляющие его квартиры, комнаты. Отдельным жилым помещением может быть квартира. Если в будущем, например в результате развода супругов, потребуется разделить данную квартиру, то при условии соответствия техническим, санитарным и иным требованиям отдельные составляющие ее комнаты могут быть признаны жилыми помещениями после того, как суд определит в своем решении вопросы собственности бывших супругов относительно квартиры и определит порядок пользования комнатами в квартире. При этом такая квартира перестанет являться самостоятельным объектом собственности, самостоятельным жилым помещением. В результате образуется два самостоятельных жилых помещения и места общего пользования (коридоры, кухня, санузел). В результате, если ранее на кухню, коридоры и санузел в квартире как самостоятельном объекте недвижимого имущества распространялось правовое положение жилого помещения, то теперь, когда на месте квартиры образовалось два самостоятельных жилых помещения, на данные места общего пользования перестанут распространяться правила, регулирующие жилые помещения, они "выйдут" из категории жилых.[[14]](#footnote-14)

Глава 4. Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением. Государственная регистрация прав на жилое помещение

Цель использования жилого помещения - проживание граждан. Основной закон Российской Федерации - Конституция РФ определяет, что "каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства". Статья 20 ГК РФ определяет местом жительства место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. Соответственно, местом пребывания является место временного проживания граждан.

Исходя из указанного предназначения жилого помещения, жилищные права и обязанности, объектом которых могут быть комната, квартира (часть квартиры), жилой дом (часть жилого дома), могут возникать из договора аренды жилого помещения, договора безвозмездного пользования, договора найма (если жилое помещение служит местом пребывания участника жилищных отношений) и из любого другого законного основания. Основанием постоянного проживания граждан может являться их постоянная регистрация по месту нахождения жилого помещения.

ГК РФ, другие нормативные акты РФ устанавливают специальные правила пользования жилыми помещениями, исходящими из договоров аренды, коммерческого и социального найма, и другие. В той части, где они не противоречат настоящему Кодексу, они также подлежат применению.

Исходя из указанной статьи настоящего Кодекса, жилое помещение может использоваться для извлечения прибыли лицами, зарегистрированными в установленном законом порядке для этого. Иными словами, жилое помещение может сдаваться в аренду, по договору найма или на другом законном основании собственником такого помещения для использования его лицами (арендаторами или нанимателями) по назначению - проживанию либо с целью извлечения прибыли, но не нарушающими при этом установленный законом порядок пользования жилыми помещениями.[[15]](#footnote-15)

Жилое помещение предназначено для проживания граждан п. 1 статьи 17 ЖК). Комментируемая статья (как и иные положения ЖК РФ, а также ГК РФ) однозначно определяет, что жилые помещения должны использоваться в соответствии с их назначением. Так, ст. 67 ЖК РФ обязывает нанимателя использовать жилое помещение по назначению и в установленных пределах; ст. 678 ГК РФ устанавливает, что наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания; ст. 30 ЖК РФ требует, чтобы собственник использовал принадлежащее ему жилье по назначению; согласно ст. 288 ГК РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан.

Наниматель жилого помещения может передать его гражданину по договору поднайма (ст. 76 ЖК РФ, ст. 685 ГК РФ), собственник - по договору найма (ст. 30 ЖК РФ, гл. 35 ГК РФ). Но при этом должны быть соблюдены требования ст. 17 ЖК РФ - использование жилья для проживания граждан.

Если жилое помещение используется не по назначению, это влечет расторжение договора жилищного найма и выселение (ст. 83 и 91 ЖК РФ; ст. 687 и 688 ГК РФ). Согласно ст. 293 ГК РФ использование собственником своего жилья не по назначению может повлечь его принудительное изъятие.

Согласно п. 1 комментируемой статьи общим предназначением жилого помещения является проживание в нем граждан. Исключение из этого правила установлено в п. 2 ст. 17, согласно которому жилое помещение может быть использовано для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности.

Для такого использования жилого помещения необходимо соблюдение следующих условий. Во-первых, для профессиональной или предпринимательской деятельности жилое помещение могут использовать только граждане, проживающие в нем на законных основаниях.

Во-вторых, использование жилого помещения для профессиональной или предпринимательской деятельности допускается, если при этом не нарушаются права и законные интересы других граждан.

В-третьих, использование жилого помещения для профессиональной или предпринимательской деятельности не должно создавать предпосылки для нарушения требований, предъявляемых к жилым помещениям, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации.[[16]](#footnote-16)

Согласно ч. 3 ст. 17 ЖК РФ в жилых помещениях не допускается размещение промышленных производств. В этом случае жилое помещение не будет использоваться для целей проживания, кроме того, будет нарушено нормальное использование соседних жилых помещений для проживания там граждан, то есть будут нарушены права соседей.

В отношении пользования жилыми помещениями должны соблюдаться не только права и законные интересы соседей, но и требования по санитарно-гигиеническому благополучию, технической и пожарной безопасности и так далее, а также Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ. В настоящее время действуют Правила, разработанные и утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25.

Действующие теперь Правила от 21 января 2006 г. построены таким образом, что разделяют виды пользования жилыми помещениями в зависимости от вида жилого фонда (по назначению его использования, а не по собственнику). Никаких технических требований к использованию данных жилых помещений новый нормативный акт не устанавливает. Что можно назвать серьезным упущением, поскольку, например, если ранее действовала норма, согласно которой громкую музыку в домах можно было слушать с 7.00 утра и до 23.00 вечера, то теперь такой нормы нет. Все виды использования жилого помещения подразделены на:

- пользование жилыми помещениями в домах социального жилищного фонда;

- пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда;

- и общие правила использования жилого помещения в любом типе жилого фонда.

Что касается первых двух пунктов по виду использования жилых помещений, то законодатель установил только те требования к их использованию, которые указаны в типовых договорах найма таких помещений, то есть по своему содержанию это собственно права, а не система запретов как ранее. Приведем некоторые общие требования к использованию жилого помещения, которые действуют независимо от вида жилищного фонда жилого помещения.

В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право:

- вселять по взаимному согласию с наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении к родителям их несовершеннолетних детей такое согласие не требуется;

- разрешать по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов;

- передавать с согласия наймодателя часть или все жилое помещение в поднаем.

В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

1. использовать жилое помещение только для проживания;

2. обеспечивать сохранность жилого помещения;

3. поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии;

4. не осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя;

5. своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

6. производить текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования.

Применительно к жилым помещениям установлены Правила пожарной безопасности, которые утверждены МЧС России. Согласно Правилам в квартирах жилых домов, жилых комнатах общежития, номерах гостиниц запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, в которых применяются и хранятся взрывоопасные, взрывопожароопасные и пожароопасные вещества и материалы, а также изменять функциональное назначение указанных квартир, комнат и номеров, в том числе при сдаче их в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормами проектирования.

В индивидуальных жилых домах, квартирах и жилых комнатах допускается хранение (применение) не более 10 л легковоспламеняющейся жидкости (далее - ЛВЖ) и горючей жидкости (далее - ГЖ) в закрытой таре. ЛВЖ и ГЖ в количестве более 3 л должны храниться в таре из негорючих и небьющихся материалов. Не допускается хранение баллонов с горючими газами (далее - ГГ) в индивидуальных жилых домах, квартирах и жилых комнатах, а также на кухнях, на путях эвакуации, в цокольных этажах, в подвальных и чердачных помещениях, на балконах и лоджиях. Газовые баллоны (рабочий и запасной) для снабжения газом бытовых газовых приборов (в том числе кухонных плит, водогрейных котлов, газовых колонок) должны, как правило, располагаться вне зданий в пристройках (шкафах или под кожухами, закрывающими верхнюю часть баллонов и редуктор) из негорючих материалов у глухого простенка на расстоянии не ближе 5 м от входов в здание, цокольные и подвальные этажи.

Пристройки и шкафы для газовых баллонов должны запираться на замок и иметь жалюзи для проветривания, а также иметь предупреждающие надписи "Огнеопасно. Газ".

В помещениях зданий для проживания людей (гостиницы, кемпинги, мотели, общежития, школы-интернаты, дома для престарелых и инвалидов, детские дома и другие здания, за исключением жилых домов) запрещается пользоваться электронагревательными приборами (в том числе кипятильниками, электрочайниками, электроутюгами, электроплитками), не имеющими устройств тепловой защиты, без подставок из негорючих теплоизоляционных материалов, исключающих опасность возникновения пожара.

Постановлением Госстроя РФ утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда от 27 сентября 2003 г. N 170. Согласно им инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

В случае если собственник, наниматель жилого помещения систематически нарушает правила его эксплуатации, в зависимости от степени тяжести последствий он подлежит административной или уголовной ответственности. В любом случае возможна и уголовная ответственность. [[17]](#footnote-17)

Государственная регистрация прав на жилые помещения

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящим Кодексом (статья 18 ЖК).

Согласно ст. 18 ЖК РФ и ст. 4 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" регистрации подлежат все вещные права на жилые помещения. Ограничения вещных прав (например сервитут) подлежат регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Права, подлежащие государственной регистрации, обозначены ст. 131 ГК РФ; содержание права собственности определено ст. 209 ГК РФ; перечень вещных прав, наряду с правом собственности, - ст. 216 ГК РФ.

Так, согласно ст. 131 ГК РФ государственной регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных гражданским законодательством. Причем регистрируется не только возникновение этих прав, но и переход их к другим лицам, а также прекращение прав.

Регистрация осуществляется учреждениями юстиции. Гражданский кодекс РФ устанавливает случаи регистрации недвижимого имущества и сделок с ним (ст. 558, 574, 584 и др.). Так, в соответствии со ст. 558 договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Статьями 574 и 584 предусматривается регистрация соответственно договора дарения недвижимого имущества и договора, предусматривающего отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты. Регистрация договора об ипотеке (прямо предусмотренная ст. 131 ГК РФ) обозначена ст. 339 ГК РФ.

Жилищный кодекс РФ также предусматривает случаи государственной регистрации прав на недвижимое имущество (их возникновение, переход и прекращение). В частности, ст. 32 установлено, что регистрации подлежит решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка. Согласно ч. 3 ст. 33 гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования таким помещением.

Законодатель не предусматривает регистрации прав на жилье, возникающих из договора социального найма (гл. 8 ЖК РФ), а также из договора "коммерческого" найма (гл. 35 ГК РФ).

Права на недвижимое имущество регистрируются в соответствии с Законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним утверждены Постановлением Правительства РФ от 18.02.98 N 219 Приказом Министерства юстиции РФ от 06.08.2001 N 233 была утверждена Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения.

Государственная регистрация является единственным доказательством того, что то или иное право на недвижимость действительно существует. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в суде.

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр. Государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав. Несоблюдение в случаях, установленных законом, требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность; такая сделка считается ничтожной (п. 1 ст. 165 ГК РФ).

Участниками отношений, возникающих при государственной регистрации, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, в том числе: граждане Российской Федерации; иностранные граждане и лица без гражданства; российские и иностранные юридические лица; международные организации; иностранные государства; Российская Федерация; субъекты РФ и муниципальные образования (с одной стороны) и органы, осуществляющие государственную регистрацию (с другой стороны).

Отказ в государственной регистрации прав на недвижимость или сделки с ней либо уклонение соответствующего органа от регистрации могут быть обжалованы в суд.

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае именно решение суда будет основанием регистрации сделки.[[18]](#footnote-18)

Государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, включая жилые помещения. При этом в соответствии с ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" N 122-ФЗ государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, что по существу означает презумпцию правильности регистрации прав. Соответственно зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

Заключение

Без преувеличения можно сказать, что жилищное право затрагивает интересы каждого гражданина независимо от возраста или имущественного положения. Каждый день, знает об этом человек или нет, его "житие-бытие" регулируется нормами жилищного законодательства. И от того, какие это нормы, каково их наполнение и содержание, в значительной степени зависит его жизнь.

В работе было рассмотрено ряд вопросов: что представляет собой жилое помещение как объект? каковы порядок и требования признания жилого помещения пригодным (непригодным)? виды жилого помещения? На мой взгляд, эти вопросы освещены достаточно полно.

Элементы системы объектов жилищных прав, а именно: жилой дом, квартира, комната, являются связанными между собой, причем связь эта носит постоянный характер. Состав элементов системы жилищных прав обусловлен тем, что все они имеют общее функциональное назначение, то есть, предназначены для постоянного проживания в них граждан. Тем не менее, каждый элемент, включаемый в систему, в данном случае в систему объектов жилищных прав, наряду с тем, что имеет общие, свойственные для всех объектов признаки, также обладает определенной самостоятельностью.

Одним из специфических объектов гражданских правоотношений является жилое помещение. В гражданском праве эта категория имеет самостоятельное значение.

Основное назначение указанной правовой категории в конституционном праве - обеспечение прав человека на личную жилую площадь независимо от ее юридического статуса (частная или публичная собственность) и правового режима (собственность или иное вещное право).

Данное право исторически гарантировано конституциями всех цивилизованных стран мира как неотъемлемое право человека и гражданина, в том числе на международном уровне и представляет собой неотъемлемое право человека и гражданина; врожденное и догосударственное, главнейшее материальное условие жизни человека. [[19]](#footnote-19)

Подводя итог сказанному, необходимо отметить следующее.

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

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

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

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

4. Для жилых помещений законодателем установлен специальный правовой режим, а именно: система правил, определяющих место жилого помещения в сфере гражданско-правового регулирования, а также возможность участвовать в гражданском обороте.[[20]](#footnote-20)

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1, 2.

2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации.

4. Жилищный кодекс РСФСР. (действовал ранее до 1 марта 2005, использование здесь с оговоркой).

5. Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 года «Об основах федеральной жилищной политики» (оговорка: действовал ранее).

6.Закон от 30.03. 1999 № 52-ФЗ (в ред. от 30.12.2008) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

7. Конституция Российской Федерации.

8. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» от 27 сентября 2003 г. N 170.

9. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. N 25. (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Привил пользования жилыми помещениями»

10. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 (ред. от 02. 08. 2007) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу».

# 11. Постановление Правительства РФ от 24.07.2000 N 554 (в ред от 15.09.2005) «Об утверждении положения о государственной санитарно-эпидемиологической службе российской федерации и положения о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании»

12. Постановление Правительства г. Москвы от 1 июля 1997 года N 497. «Программа дальнейшего развития реформы жилищно-коммунального хозяйства».

13.Постановление Правительства РФ от 18.02.98 N 219 «Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

14. Приказ МЧС России от 12.12.2007 № 645 «Об утверждении норм пожарной безопасности». «Обучение мерам пожарной безопасности работников организаций» (в ред от 27.01.2009).

15. Приказ Министерства юстиции РФ от 06.08.2001 N 233 (в ред. от 24.12.2004, с изм. от 15.12.2008) «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения».

16. Федеральный Закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

17.Федеральный закон от 15 июня 1996 года "О товариществах собственников жилья», (использую с оговоркой на то, что утратил силу в связи с принятием нового Жилищного кодекса РФ).

18. Уголовный кодекс Российской Федерации.

19. О.Г. Алексеева. «Жилое помещение: фикция, пространство, материальный объект?» «Семейное и жилищное право», 2008, N 1.

20. А.В. Афонина, Е.В. Гурьева, Л.П. Герасимова. «Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации» (постатейный). Издательство "Экзамен", 2006. – 143 с.

21. А.А. Батяев. «Азбука жилья. Жилищный кодекс от А до Я».Феникс, 2007. – 115 с.

22. Г.В. Бойцов, М.Н. Долгова. «Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации» ГроссМедиа, 2006. – 196 с.

23. С.П. Гришаев. «Правовой режим недвижимого имущества». 2007.- 172с.

24. В.В. Глазов. «Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (постатейный)" ЗАО Юстицинформ, 2007. – 117 с.

25. И.А. Дроздов. «Понятие жилого помещения». "Закон", 2006, N 8

26.В.Б. Ельяшевич Развитие форм поземельного оборота на Западе. СПб., 1913. – 235 с.

27.Д.В.Карпухин. «Административно-правовой режим жилого помещения и жилищного фонда РФ». «Административное и муниципальное право», 2008, N 8.

28. П.В. Крашенинников. «Комментарий Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». «Семейное и жилищное право», 2008, NN 4, 5, 6.

29. П.И. Седугин «Жилищное право»: Учебник для вузов. М., 1997. – 436с.

30. А.А. Титов. «Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации» (постатейный). Юрайт-Издат, 2005.- 87 с.

31. В. М. Хвостов. Система римского права: Учебник по изд. 1908 г. М.: СПАРК, 1996. 327 с.

32. Г.Ф. Шешко. «Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации» (постатейный). "КОНТРАКТ", "ИНФРА-М", 2008. – 148 с.

1. В. М. Хвостов. Система римского права: Учебник по изд. 1908 г. М.: СПАРК, 1996. С. 126. [↑](#footnote-ref-1)
2. П.И. Седугин Жилищное право: Учебник для вузов. М., 1997. С. 2. [↑](#footnote-ref-2)
3. А.А. Титов. "Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации" (постатейный). Юрайт-Издат, 2005. с. 23. [↑](#footnote-ref-3)
4. В.В. Глазов. "Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (постатейный)" ЗАО Юстицинформ, 2007. С. 18. [↑](#footnote-ref-4)
5. С.П. Гришаев. "Правовой режим недвижимого имущества". 2007. С. 106. [↑](#footnote-ref-5)
6. В.Б. Ельяшевич Развитие форм поземельного оборота на Западе. СПб., 1913. С. 105. [↑](#footnote-ref-6)
7. Г.В. Бойцов, М.Н. Долгова. "Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации" ГроссМедиа, 2006. С. 28. [↑](#footnote-ref-7)
8. П.В. Крашенинников. "Комментарий Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". "Семейное и жилищное право", 2008, NN 4, 5, 6. [↑](#footnote-ref-8)
9. С.П. Гришаев. "Правовой режим недвижимого имущества". 2007. С. 110. [↑](#footnote-ref-9)
10. Г.Ф. Шешко. "Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации" (постатейный). "КОНТРАКТ", "ИНФРА-М", 2008. С. 25. [↑](#footnote-ref-10)
11. И.А. Дроздов. "Понятие жилого помещения". "Закон", 2006, N 8. С. 5. [↑](#footnote-ref-11)
12. Д.В. Карпухин. "Административно-правовой режим жилого помещения и жилищного фонда РФ". "Административное и муниципальное право", 2008, N 8. С. 5. [↑](#footnote-ref-12)
13. А.В. Афонина, Е.В. Гурьева, Л.П. Герасимова. "Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации" (постатейный). Издательство "Экзамен", 2006. С. 15. [↑](#footnote-ref-13)
14. А.А. Батяев. "Азбука жилья. Жилищный кодекс от А до Я".Феникс, 2007. С. 2. [↑](#footnote-ref-14)
15. Г.В. Бойцов, М.Н. Долгова. "Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации" ГроссМедиа, 2006. С. 29. [↑](#footnote-ref-15)
16. В.В. Глазов. "Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (постатейный)".2007. С. 20. [↑](#footnote-ref-16)
17. А.А. Батяев. "Азбука жилья. Жилищный кодекс от А до Я" Феникс, 2007. С. 3. [↑](#footnote-ref-17)
18. Г.Ф. Шешко. "Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации" (постатейный). "КОНТРАКТ", "ИНФРА-М", 2008. С. 27. [↑](#footnote-ref-18)
19. П.И. Седугин. Жилищное право. М.: Норма, 2004. С. XI. [↑](#footnote-ref-19)
20. О.Г. Алексеева. "Жилое помещение: фикция, пространство, материальный объект?" "Семейное и жилищное право", 2008, N 1. С. 8. [↑](#footnote-ref-20)