ПРЕДМЕТ: ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

КУРСОВАЯ РАБОТА

НА ТЕМУ: "ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ"

Владимир 2009 г.

Содержание

Введение

1. Жилые помещения как объект правоотношений в жилищном праве

2. Понятие и виды жилищных фондов, их классификация

3. Учет жилищного фонда

4. Эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда

Заключение

Список используемой литературы

## Введение

*Степень разработанности проблемы.* Теоретической базой исследования являются научные труды Грудцына Л.Ю., Данилова Е.П., Камышанского В.П., Куншина Л.В., Макарова С.Ю., Михеева Л.Ю., Пчелинцева Л.М., Шешко Г.Ф., Шомина Е.С., Эрделевского А.М. и других ученых.

*Предметом исследования* стали нормы жилищных отношений.

*Объектом исследования* стало понятие и виды жилых помещений. Данные правовые гарантии представляются принципиально важными, поскольку являются обеспечиваемым государством залогом надлежащего осуществления субъективного права.

*Цели и задачи исследования.* Недостаточная разработанность темы предопределила цель и задачи ее исследования. Основной целью работы является разработка системы теоретических основ и практических рекомендаций по вопросам регулирование жилых помещений.

Данные цели достигаются посредством постановки и решения следующих задач:

раскрыть понятие жилых помещений, как объекта правоотношений в жилищном праве;

рассмотреть понятие и виды жилищных фондов, их классификация;

провести анализ учета жилищного фонда;

раскрыть эксплуатацию, обслуживание и ремонт жилищного фонда.

*Методологическая и теоретическая основы исследования.* Методологическую базу исследования составили основные положения диалектического метода научного познания. Также в работе использовались общенаучные и специальные методы познания: исторический, логический, сравнительно-правовой, социологический, статистический анализ, системный подход и некоторые иные.

*Нормативно-правовая и эмпирическая базы исследования.* Нормативной базой исследования являются различные отечественные законодательные и иные правовые акты, действующие на момент исследования: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ; Налоговый кодекс РФ, Бюджетный кодекс РФ, Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ, Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

## 1. Жилые помещения как объект правоотношений в жилищном праве

Объектом жилищных правоотношений являются жилые помещения. Жилое помещение - это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) [[1]](#footnote-1). Данное определение дано в ст.15 ЖК РФ.

При этом оно не является единственным в законодательстве РФ. В п.10 ст.5 УПК РФ жилым помещением назван индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и используемое для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящее в жилищный фонд, но используемое для временного проживания.

В ст.16 ЖК РФ выделяются следующие виды жилых помещений[[2]](#footnote-2):

1) жилой дом, часть жилого дома. 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;

2) квартира, часть квартиры. 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;

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

Обратим внимание на тот факт, что в указанной статье выделено такое жилое помещение, как комната. Кроме того, в ряде статей ЖК РФ определен правовой статус коммунальной квартиры, права собственников комнат в коммунальной квартире, а также названы иные нормы, регулирующие правоотношения лиц, проживающих в данном виде жилых помещений. То есть в тексте ЖК РФ используется понятие коммунальной квартиры. Исходя из этого можно говорить о том, что коммунальная квартира также представляет собой жилое помещение, состоящее из двух и более комнат, занимаемых несколькими гражданами как по отдельным договорам найма, так и принадлежащих им на праве частной собственности.

К предоставляемому гражданам для проживания жилому помещению предъявляются определенные требования. Ранее они содержались в ст. ст.40, 52 ЖК РСФСР. В действующем ЖК РФ данные нормы отсутствуют. Но при этом в Постановлении СМ РСФСР от 31 июля 1984 г. N 335 "О порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР", которое было принято на основании ЖК РСФСР, но тем не менее не признано утратившим силу с прекращением его действия, установлено, что жилое помещение:

1) должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям;

2) предоставляется гражданам на одного человека в размере, установленном субъектом Федерации, и не может быть менее социальной нормы площади жилья, эквивалентной минимальному размеру предоставления жилых помещений;

3) при предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше 9 лет, кроме супругов;

4) предоставляется с учетом состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств;

5) не подлежит заселению двумя и более семьями, если по своему размеру оно не обеспечивает установленных санитарных требований для проживания более одной семьи.

Кроме того, Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 было утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. В части 2 указанного документа содержатся требования, которым, в частности, должно отвечать жилое помещение[[3]](#footnote-3):

1) жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории;

2) несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях - в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

Основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом;

3) жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. При этом уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения;

4) жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно - и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных;

5) инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами;

6) 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 при помощи конструктивных средств и технических устройств, и т.д.

В ст.17 ЖК РФ определено назначение жилого помещения и пределы его использования. Жилое помещение предназначено для проживания граждан. Размещение в жилых помещениях промышленных производств не допускается.

Но при этом введена новая норма, в соответствии с которой допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами. Для того чтобы указанные лица могли воспользоваться этим правом, должны соблюдаться следующие условия:

1) это не должно нарушать прав и законных интересов других граждан;

2) это не должно нарушать требования, которым должно отвечать жилое помещение.

В качестве примера можно привести соответствующие права адвоката, учредившего адвокатский кабинет[[4]](#footnote-4). Согласно ей адвокат вправе использовать для размещения адвокатского кабинета жилые помещения, принадлежащие ему либо членам его семьи на праве собственности, с согласия последних. Жилые помещения, занимаемые адвокатом и членами его семьи по договору найма, могут использоваться адвокатом для размещения адвокатского кабинета с согласия наймодателя и всех совершеннолетних лиц, проживающих совместно с адвокатом.

## 2. Понятие и виды жилищных фондов, их классификация

В ст. 19 ЖК РФ раскрывается понятие жилищного фонда. Он представляет собой совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ. То есть в него включены жилые помещения независимо от форм собственности и целей использования (общежития, гостиницы, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, дома для одиноких престарелых и т.д.).

Таким образом, в состав жилищного фонда в соответствии с ЖК РФ вошли жилые помещения, которые пригодны для проживания в них и удовлетворяют потребность населения в жилье. В зависимости от оснований классификации, в зависимости от формы собственности на жилые помещения выделяют следующие категории[[5]](#footnote-5):

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

а) фонд, который находится в собственности граждан;

б) фонд, принадлежащий юридическим лицам, он является построенным или приобретенным за их счет;

2) государственный жилищный фонд также классифицируется на два вида. Первый представляет собой совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и второй - жилые помещения, принадлежащие на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);

3) муниципальный жилищный фонд - это совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (муниципальным предприятиям, ведомствам, учреждениям). Это фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений. Данные жилые помещения формируют жилищные фонды социального использования и специализированный жилищный фонд.

Второй вариант классификации основывается на целях использования жилищного фонда. В этом случае он подразделяется на[[6]](#footnote-6):

1) жилищный фонд социального использования - в него входят предоставляемые гражданам по договорам социального найма жилые помещения. В социальный найм возможно предоставлять жилые помещения, которые входят в государственный и муниципальный жилищные фонды;

2) специализированный жилищный фонд - разделом 4 ЖК РФ предусмотрена возможность предоставления для проживания отдельным категориям граждан жилых помещений. Специализированный жилой фонд также формируется из государственного и муниципального жилищных фондов. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

а) служебные жилые помещения;

б) жилые помещения в общежитиях;

в) жилые помещения маневренного фонда;

г) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;

д) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

е) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

ж) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;

3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда (частные жилые дома, приватизированные квартиры, квартиры в ЖСК с выплаченной стоимостью и т.д.). Собственниками выступают юридические или физические лица. Данный вид жилищного фонда используется гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования - жилые помещения, которые входят в данную категорию, используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, могут быть предоставлены гражданам по иным договорам, а также различным лицам во владение и (или) в пользование.

## 3. Учет жилищного фонда

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством РФ. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

В целях ускорения проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства и приведения в соответствие с законодательством РФ государственного учета жилищного фонда Постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" было утверждено Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации (далее - Постановление Правительства РФ "О государственном учете жилищного фонда").

Согласно ему 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[[7]](#footnote-7).

Государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Включение жилых строений и жилых помещений в жилищный фонд и исключение из жилищного фонда производятся в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя:

1) технический (оперативный) учет - это основа государственного учета, он осуществляется независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений. Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация. Указанные организации осуществляют технический учет жилищного фонда в городских и сельских поселениях независимо от его принадлежности, заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики;

2) официальный статистический учет - он осуществляется Государственным комитетом РФ по статистике и его территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных организациями технической инвентаризации, с периодичностью и в сроки, определяемые в ежегодных федеральных программах статистических работ. Формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, методология, порядок и сроки их заполнения и представления разрабатываются и утверждаются Государственным комитетом РФ по статистике по согласованию с Государственным комитетом РФ по жилищной и строительной политике. При этом важным является необходимость соответствия показателей технического учета жилищного фонда показателям официального статистического учета;

3) бухгалтерский учет - он производится в соответствии с Федеральным законом от 21 ноября 1996 г. N 129-ФЗ "О бухгалтерском учете" и иными нормативными правовыми актами.

Так как основу государственного учета составляет технический учет, необходимо обратить внимание на функции, которые выполняют организации, его осуществляющие, в частности БТИ:

а) техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда;

б) контроль технического состояния жилых строений и жилых помещений;

в) оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;

г) информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

Инвентаризационные сведения и иные данные технического учета жилищного фонда обязательны для применения в следующих случаях:

а) составление государственной статистической и бухгалтерской отчетности по жилищному фонду;

б) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

в) исчисление и контроль базы налогообложения недвижимости в жилищной сфере;

г) ввод в эксплуатацию жилых строений и жилых помещений;

д) определение технического состояния и физического износа жилых строений и жилых помещений;

е) регистрация товариществ собственников жилья;

ж) присвоение кадастровых номеров объектам недвижимости в жилищной сфере.

Кроме Постановления Правительства РФ "О государственном учете жилищного фонда" порядок государственного учета жилищного фонда регулируется также Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. N 37.

Но в Постановлении Правительства РФ "О государственном учете жилищного фонда" установлена основная задача государственного учета жилищного фонда в РФ. А Инструкция о проведении учета жилищного фонда в РФ определяет основные требования к организации и порядку проведения технической инвентаризации и учета жилищного фонда в городах и других поселениях РФ. При этом требования данного нормативного акта обязательны для всех организаций технической инвентаризации.

## 4. Эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

ЖК РФ возлагает обязанности по содержанию общего имущества на следующих лиц[[8]](#footnote-8):

1) согласно ст.30 ЖК РФ - на собственников жилого помещения возложено не только бремя содержания этого помещения, но и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2) в соответствии со ст.43 ЖК РФ - на собственника комнаты в коммунальной квартире также возложено бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором;

3) на основании ст.65 ЖК РФ - на наймодателя жилого помещения по договору социального найма возложена обязанность, в частности, принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение; осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

Обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма, определенные в ст.67 ЖК РФ, касаются использования, обеспечения сохранности, поддержания надлежащего состояния, производства текущего ремонта непосредственно того жилого помещения, которое предоставлено ему для проживания. Обязанности, касающиеся содержания общего имущества указанными лицами, в ЖК РФ не предусмотрены.

Эксплуатация и ремонт жилых помещений, входящих в состав всех видов жилищных фондов, осуществляются с обязательным соблюдением единых правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда определены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации).

Целями обслуживания и эксплуатации являются:

1) обеспечение сохранности жилищного фонда всех форм собственности;

2) проведение единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;

3) обеспечение выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Граждане, юридические лица, являющиеся нанимателями, арендаторами и собственниками жилых помещений в домах всех форм собственности, имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций.

Указанные лица обязаны:

1) использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;

2) бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда, а также использовать его без ущерба для других лиц;

3) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

4) своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг.

Жилищно-эксплуатационные организации (а при их отсутствии - предприятия, учреждения, организации, осуществляющие эксплуатацию жилых домов) обеспечивают сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование, высокий уровень обслуживания граждан, а также контролируют соблюдение гражданами правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

1) управление жилищным фондом:

а) организацию эксплуатации;

б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

в) все виды работы с нанимателями и арендаторами;

2) техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий предусматривает (согласно п.1.8 Правил и норм технической эксплуатации):

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное, - представляет собой комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств;

б) осмотры - их целью является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений;

в) подготовка к сезонной эксплуатации - ее целью является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период. При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

устранить неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо - и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов;

г) текущий ремонт - это ремонт занимаемых жилых комнат и вспомогательных помещений, он выражается в производстве, например, таких работ, как: побелка потолков, окраска стен или оклейка обоями, окраска подоконников, вставка стекол и т.д. Текущий ремонт нанимателями жилых помещений по договорам социального найма производится на условиях и в порядке, определяемых договором и ЖК РФ.

Он включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей. Работы по текущему ремонту подразделяются на:

планируемые - к ним относятся периодические осмотры и профилактический ремонт;

непредвиденные - устранение мелких повреждений и неисправностей по заявкам жильцов, устранение последствий аварий и стихийных бедствий, проведение внеочередных осмотров после стихийных бедствий и аварий.

Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда;

д) капитальный ремонт выражается в восстановлении в период службы жилых зданий отдельных износившихся конструкций и оборудования дома. В результате капитального ремонта происходит ликвидация или уменьшение физического износа конструкций и инженерного оборудования жилого дома. Капитальному ремонту может быть подвергнут жилой дом в целом либо только отдельные его элементы: подъезды, этажи и т.д. При его проведении следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления. Капитальный ремонт в домах, подлежащих сносу, восстановление и благоустройство которых выполнять нецелесообразно, в течение ближайших 10 лет допускается производить в виде исключения только в объеме, обеспечивающем безопасные и санитарные условия проживания в них на оставшийся срок. Так как согласно ЖК РФ проведение капитального ремонта является обязанностью наймодателя жилого помещения по договору социального найма, то согласно ст.88 ЖК РФ при проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, именно наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

В целом система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.;

3) санитарное содержание:

а) уборка мест общего пользования (содержание лестничных клеток, чердаков, подвалов и технических подполий);

б) уборка мест придомовой территории (площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий) должна производиться организациями по обслуживанию жилищного фонда; тротуары допускается убирать специализированными службами;

в) уход за зелеными насаждениями, озеленение - оно выполняется после очистки территории от остатков строительных материалов, мусора, прокладки подземных коммуникаций и сооружений, прокладки дорог, проездов, тротуаров, устройства площадок и оград.

Владельцы озелененных территорий обязаны[[9]](#footnote-9):

а) обеспечить сохранность насаждений;

б) в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;

в) не допускать вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т.д.;

г) новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, согласованным в установленном порядке, со строгим соблюдением агротехнических условий;

д) во всех случаях вырубку и пересадку деревьев и кустарников, производимые в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с существующими требованиями данных правил и технологическим регламентом;

е) при наличии водоемов на озелененных территориях содержать их в чистоте и производить их капитальную очистку не менее одного раза в 10 лет.

Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

Запрещается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели[[10]](#footnote-10).

Таким образом, эксплуатация, управление, техническое обслуживание жилых домов представляют собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение сохранности объектов недвижимости, сохранение их функционального назначения. Эта система должна быть направлена на предупреждение их преждевременного износа и обеспечение надежного функционирования.

## Заключение

Таким образом, мы уяснили, что объектом жилищных правоотношений являются жилые помещения. Жилое помещение - это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Данное определение дано в ст.15 ЖК РФ.

Выделяются следующие виды жилых помещений:

1) жилой дом, часть жилого дома. 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;

2) квартира, часть квартиры. 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;

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

Я надеюсь, что разработанная мною работа осветила тот необходимый перечень вопросов, который нужен при изучении данной темы. Но также отмечаю, что вопросы, раскрытые моей работой не имеют необходимую всесторонность и глубину раскрытия всей темы. Часть из них, безусловно, требуют более глубокого теоретического изучения и практических проверок.

## Список используемой литературы

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция РФ.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая и третья).
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ.

Учебная литература:

1. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России. М., 2005.
2. Данилов Е.П. Справочник адвоката. Жилищные споры. М., 2000.
3. Жилищное законодательство России: Сборник нормативных документов с комментариями. М., 1997.
4. Камышанский В.П. Переустройство и перепланировка квартиры по новому Жилищному кодексу // Жилищное право. 2005. N 6. С.21.
5. Куншина Л.В. Контрольные полномочия органов исполнительной власти в области законодательства об участии в долевом строительстве объектов недвижимости // Жилищное право. 2005. N 3.
6. Макаров С.Ю. Законодательная защита прав собственников от необоснованных претензий лиц, претендующих на право пользования жилым помещением // Жилищное право. 2003. N 2. С.24.
7. Макаров С.Ю. Тенденции изменения правового статуса членов семьи собственника и нанимателя в свете обсуждения нового Жилищного кодекса России // Жилищное право. 2004. N 4. С.33.
8. Михеева Л.Ю. Права членов семьи собственника жилого помещения // Жилищное право. 2005. N 7.С. 20.
9. Михеева Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения // Закон. 2005. N 6. С.21.
10. Право на жилище: Научно-практический комментарий. Серия: Судебная практика по гражданским делам. Выпуск N 2. Саратов, 2000.
11. Применение норм Конституции Российской Федерации: Научно-практический комментарий. Серия: Судебная практика по гражданским делам. Выпуск N 6. Саратов, 2000; 2004. N 2.
12. Пчелинцева Л.М. Об основных направлениях реформирования правовых основ обеспечения жилыми помещениями военнослужащих: вопросы и ответы // Жилищное право. 2003. N 3.
13. Пчелинцева Л.М. Принятие нового Жилищного кодекса Российской Федерации - важный этап развития жилищного законодательства // Жилищное право. 2005. N 6.
14. Справочник риелтора // Жилищное право. 2005. N 4 - 5.
15. Шешко Г.Ф. Вступил в силу Жилищный кодекс Российской Федерации. Как быть дальше // Жилищное право. 2005. N 7.
16. Шешко Г.Ф. Жилищные отношения: проблемы регулирования // Жилищное право. 2004. N 4.
17. Шешко Г.Ф., Литовкин В.Н. Качество закона или работа над ошибками // Закон. 2005. N 6.
18. Шешко Г.Ф. Регулирование жилищных отношений в современных условиях. Проблемные вопросы // Жилищное право. 2004. N 1.
19. Шомина Е.С. Жители и дома. М., 1999.
20. Эрделевский А.М. О некоторых вопросах нового Жилищного кодекса // Жилищное право. 2005. N 6.

1. См.: Афонин А.В. Жилищное право. Учебное пособие. - Альфа-Пресс, 2005. С. 111. [↑](#footnote-ref-1)
2. См.: Там же. С. 112. [↑](#footnote-ref-2)
3. См.: Афонин А.В. Жилищное право. Учебное пособие. - Альфа-Пресс, 2005. С. 115. [↑](#footnote-ref-3)
4. См.: ст. 21 Федерального закона от 31 мая 2002 г. N 63-ФЗ "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации". [↑](#footnote-ref-4)
5. См.: Грудцына Л.Ю. Жилищное право России. М., 2005. С.224. [↑](#footnote-ref-5)
6. См.: Грудцына Л.Ю. Жилищное право России. М., 2005. С.226. [↑](#footnote-ref-6)
7. См.: Грудцына Л.Ю. Жилищное право России. М., 2005. С.234. [↑](#footnote-ref-7)
8. См.: Афонин А.В. Жилищное право. Учебное пособие. - Альфа-Пресс, 2005. С. 152. [↑](#footnote-ref-8)
9. См.: Справочник риелтора // Жилищное право. 2005. N 4 - 5 [↑](#footnote-ref-9)
10. См.: Право на жилище: Научно-практический комментарий. Серия: Судебная практика по гражданским делам. Выпуск N 2. Саратов, 2000. С. 222. [↑](#footnote-ref-10)