ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

**Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования**

**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**(ГОУВПО «АмГУ»)**

# Кафедра Гражданского права

**РЕФЕРАТ**

на тему: Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений. Норма жилой площади. Её правовое значение и порядок применения

по дисциплине Жилищное право

Благовещенск 2009

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

1 Понятие и признаки жилого помещения

2 Виды жилых помещений

3 Норма жилой площади. Её правовое значение и порядок применения

Заключение

Библиографический список

ВВЕДЕНИЕ

Объекты жилищных прав - это жилые помещения. Жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным и техническим нормам и иным требованиям законодательства (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ).

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей этого помещения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. К жилым помещениям относятся (ст. 16 ЖК РФ) жилой дом и его часть, квартира и ее часть, комната.

Жилым домом признается здание (самостоятельный объект), которое состоит из комнат, 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 и состоящее из одной или нескольких комнат, 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 проживания граждан в жилом доме или квартире. Жилое помещение предназначено для проживания граждан (ст. 17 ЖК РФ).

Подобное деление жилых помещений имеет исключительное значение, поскольку предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, - квартира, жилой дом либо одна или несколько комнат (ст. 673 ГК РФ).

Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно оно отвечать, устанавливает Правительство (ст. 15 Жилищного кодекса). Помещение признается жилым, если оно конструктивно, функционально предназначено и пригодно по санитарному, техническому и иному потребительскому состоянию к постоянному проживанию граждан. Жилые помещения должны удовлетворять здоровому и безопасному проживанию, отвечать санитарным нормам и требованиям по площади, дневной освещенности, безопасности, водоснабжению, постоянному отоплению, проветриванию и другим условиям, обеспечивающим нормальное, здоровое проживание людей.

Итак, жилое помещение должно удовлетворять следующим требованиям: быть изолированным; являться недвижимым имуществом, т.е. объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (ч. 1 ст. 130 ГК РФ); пригодным для постоянного проживания граждан, т.е. соответствовать санитарным и техническим нормам.

1 ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Реформирование жилищного законодательства обозначило среди прочего проблему объекта регулирования этой комплексной отрасли. Понятие жилого помещения нуждается в фундаментальной проработке.

Прежде чем выявить признаки жилого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства, отметим, что понятия "жилое помещение", "жилое строение" употребляются в законодательстве в нескольких смыслах: в одних случаях - в качестве родового понятия, охватывающего все виды жилых помещений (квартиры, жилые дома и т.п.), которые могут быть объектом договора найма жилого помещения; в других случаях - как часть жилого дома, например жилое помещение (квартира, комната в многоквартирном доме); в-третьих, в качестве учетной категории наряду с жилым домом[[1]](#footnote-1).

Статья 673 ГК РФ рассматривает жилой дом, квартиру, их части как разновидности жилых помещений.

Новый Жилищный кодекс РФ более разнообразно представляет данный объект, оперируя такими понятиями, как "жилое помещение", "квартира в многоквартирном жилом доме", "комната в коммунальной квартире", "общее имущество в многоквартирном жилом доме". Все эти понятия представляют определенный интерес как для ученых и правоприменителей, так и для граждан.

В соответствии со ст. 16 ЖК РФ 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. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К видам жилых помещений относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры, комната. Однако если ЖК РФ из жилой площади жилого помещения исключает площадь балконов, лоджий, веранд, террас, то, например, уголовная практика придерживается иных позиций. В ранее действовавшем Постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 5 сентября 1986 г. N 11 "О судебной практике по делам о преступлениях против личной собственности" судам предлагалось считать жилищем также составные части, которые используются для отдыха, хранения имущества либо удовлетворения иных потребностей человека (балконы, застекленные веранды, кладовые и т.д.).

Как видно из приведенной нами ст. 16 ЖК РФ, жилые дома относятся к видам жилых помещений, т.е. понятие "жилое помещение" уже включает в себя понятие "жилой дом".

Что касается многоквартирного дома, то, очевидно, законодатель руководствовался точкой зрения, которую без преувеличения можно назвать общепринятой, - многоквартирный дом самостоятельным объектом права собственности (как и другого вещного права) не является[[2]](#footnote-2). Многоквартирным домом в соответствии с п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47[[3]](#footnote-3), признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Квартира - 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. Жилое помещение предназначено для проживания граждан (ст. 16 ЖК РФ).

Таким образом, жилые помещения, в том числе индивидуальные жилые дома, входящие в жилищный фонд, можно охарактеризовать следующими признаками: являются объектами недвижимости, имеют целевой характер, должны соответствовать требованиям, определенным законодательством, подлежат государственному учету, используются для проживания, а также удовлетворения бытовых и иных нужд.

В характеристике жилых помещений немаловажное значение имеет тот факт, что они являются объектами недвижимости, так как тесно связаны с землей. Поэтому можно предположить, что земельный участок, на котором расположен жилой дом, также должен быть отнесен к понятию "жилище". Однако должно быть обеспечено еще одно условие: данный участок должен быть огражден либо иным способом явно обозначен. Вход на участок без разрешения собственника не допускается. Просто же земельный участок признать жилищем нельзя.

Рассматривая понятие "иные помещения или строения, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания", можно отметить, что все они обладают, прежде всего, следующим признаком - предназначенность для проживания. На практике такими помещениями являются строения временного использования: балки, вагончики, сборно-разборные щитовые домики. Использование такого жилья носит массовый характер в районах Крайнего Севера и обусловлено освоением северных территорий, а также вахтовым методом.

Поэтому в связи с этим очень важна позиция законодателя, относящая данные помещения к понятию "жилище".

Также к таким помещениям можно отнести дома, построенные хозяйственным способом, но не зарегистрированные в установленном порядке и поэтому юридически не имеющие статуса жилого дома; самовольные постройки либо объекты незавершенного строительства, но используемые для проживания.

Согласно ст. 673 ГК РФ, предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом либо одна или несколько комнат).

Европейский суд по правам человека в судебной практике, помимо капитальных жилых домов или жилых помещений, используемых в качестве места законного постоянного проживания, в понятие "жилище" включает объекты, отличающиеся от классического жилища в следующих отношениях:

- по времени использования или целям использования (например, строения и помещения, используемые только для временного, в том числе иногда весьма краткосрочного, проживания);

- по предназначению или целям использования (например, строения и помещения, используемые в служебных целях - в качестве контор, офисов, складов, гаражей и т.п.);

- по характеру постройки (например, объекты, вообще не являющиеся строениями или помещениями (фургоны, автомашины));

- по правовому режиму использования (например, строения и помещения, фактически используемые в качестве жилища без законных на то оснований);

- по форме собственности (строения и помещения, не принадлежащие соответствующим лицам)[[4]](#footnote-4).

Как указывалось, в соответствии с Жилищным кодексом РФ (п. 2 ст. 15) и Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)[[5]](#footnote-5).

В соответствии со ст. 288 ГК РФ жилые помещения имеют строго целевое назначение и предназначены исключительно для проживания граждан, а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих вещей. Таким образом, помещение признается жилым, если оно конструктивно, функционально предназначено и пригодно по санитарному, техническому и иному потребительскому состоянию для постоянного проживания граждан. Жилые помещения должны удовлетворять здоровому и безопасному проживанию, отвечать санитарным нормам и требованиям по площади, дневной освещенности, безопасности, водоснабжению, постоянному отоплению, проветриванию и другим условиям, обеспечивающим нормальное, здоровое проживание людей.

Следовательно, не допускается их использование не для проживания без предварительного перевода этих помещений в категорию нежилых, т.е. без изменения их целевого назначения.

Таким образом, нормативно в законодательстве выделены следующие юридические признаки жилого помещения:

- оно должно являться недвижимым;

- помещение должно быть изолированным;

- назначение помещения в виде пригодности для постоянного проживания граждан.

Перечисленные признаки жилого помещения требуют определенного исследования.

На основании п. 1 ст. 130 ГК РФ жилые помещения относятся к недвижимому имуществу, а именно должны быть прочно связанными с землей, причем настолько, чтобы перемещение этих объектов было невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. Как отмечает Л.В. Щенникова, такие объекты признаются недвижимостью до тех пор, пока они связаны с землей, будучи отделенными от нее, они становятся движимыми[[6]](#footnote-6). Также в соответствии со ст. 1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на недвижимое имущество, в том числе жилые помещения, подлежат государственной регистрации.

Признак "изолированное помещение" не раскрыт ни в ГК РФ, ни в ЖК РФ, а также в иных нормативных правовых актах.

Вообще вопрос об изолированности жилого помещения решен в ЖК РФ неудачно. Если всякое жилое помещение должно быть изолированным, то как быть со смежными и смежно-изолированными помещениями в коммунальных квартирах, которые в свое время были предоставлены нанимателям? Судьба их четко не урегулирована. Кодекс не дает ответа на вопрос: лишены они режима недвижимости ipso jure или же права на них сохраняются до тех пор, пока нанимателям не будут предоставлены другие[[7]](#footnote-7)? Если обратиться к Словарю, то "изолированный" понимается как "отдельный", "единичный". В данном случае можно предположить, что жилое помещение должно быть отделено от иных жилых помещений, объектов общего пользования, иметь отдельный вход (выход).

При этом следует признать справедливым высказанное мнение относительно того, что не исключается возникновение жилищных прав на неизолированные части жилого дома или квартиры, в частности, при заключении договора поднайма и вселении временных жильцов. Однако это является лишь исключением из общего правила, так как жилищные права таких субъектов, как поднаниматели жилого помещения и временные жильцы, не являются самостоятельными, а зависят от прав нанимателя жилого помещения, производны от них.

Важнейшим системообразующим признаком жилого помещения является его пригодность для постоянного проживания. Жилое помещение должно быть пригодно для проживания в течение всех сезонов года, а не только в летнее время. Такое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Помещения, не предназначенные для этих целей (производственные, сборно-разборные, вагончики и т.п.), не включаются в состав жилищного фонда и не рассматриваются в качестве жилых независимо от характера фактического использования для целей постоянного проживания.

Анализом категорий "пригодность" и "предназначенность" жилых помещений занимаются многие ученые.

Так, по мнению И.А. Дроздова, глагол "предназначен" не вполне удачен для разграничения жилых и нежилых помещений, поскольку определяет характер помещения в зависимости от намерений пользователя. Получается, если лицо использует помещение для проживания (например, сарай), то, значит, такое помещение - жилое. Напротив, если квартира предназначается для проживания домашних животных, то такое помещение, по этой логике, оказывается нежилым. И.А. Дроздов полагает, что удачнее для целей разграничения жилых и нежилых помещений использовать признак "пригодность для проживания граждан", который в отличие от категории "предназначенность" носит не субъективный, а объективный характер. По его мнению, потребительские свойства жилого помещения, а именно пригодность для проживания граждан, определяют его функциональное назначение, т.е. предназначенность для проживания граждан[[8]](#footnote-8). Значение критерия предназначенности жилых помещений для постоянного проживания, отмечает А.В. Халдеев, заключается в том, что набор входящих в ее состав элементов, как правило, достаточен для признания жилого помещения пригодным для проживания в нормальных (обычных) условиях окружающей среды[[9]](#footnote-9).

Представляется, что в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в числе прочей информации об объекте недвижимого имущества указывается его назначение - жилое, нежилое, производственное и т.п.

Предназначенность помещения для жилищных целей - это изначально заданная функция, обозначенная в соответствующих документах, которая не зависит от характера фактического использования объекта и от сохранения им способности удовлетворять жилищные потребности граждан. Поэтому предназначенность как классифицирующий признак отличается стабильностью, документарной определенностью. Замена его на такой определитель видов помещений, как пригодность для проживания, неравноценна. Пригодность определяет фактическую возможность использовать помещение для целей проживания. Утрата жилым помещением такого свойства является лишь основанием для применения к нему процедуры исключения из жилищного фонда (ст. 8 ЖК), но сама по себе не свидетельствует об утрате правового режима жилого помещения.

Жилыми остаются помещения, непригодные для проживания, но не исключенные из состава жилищного фонда в установленном порядке. Кроме того, неизбежно возникает вопрос о том, кто, как и в каких документах определяет пригодность помещения для жилья. Действующее законодательство не связывает режим жилого помещения с характером его фактического использования, хотя такого рода предложения высказывались в литературе с тем обоснованием, что это обеспечивало бы надлежащую правовую защищенность жилищных прав и интересов проживающих в этих помещениях граждан. А между тем признание жилым всякого помещения, хотя и не предназначенного, но пригодного и используемого фактически для проживания, приведет, как представляется, к ущемлению жилищных прав граждан.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нем граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ. Согласно статье 23 Федерального закона от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока.

Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Если собственник жилого помещения использует его не по назначению или систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, то орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они вызывают разрушение помещения - назначить соразмерный срок для ремонта. Если собственник и после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей либо использовать его не по назначению, без уважительных причин не произведет необходимого ремонта, то суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (ст. 293 ГК РФ).

2 ВИДЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Виды жилых помещений названы в ст. 16 ЖК РФ. К ним отнесены: жилой дом, квартира, часть жилого дома и часть квартиры, комната. При этом впервые в ЖК РФ даны нормативные определения понятий видов жилых помещений.

Несмотря на кажущуюся простоту и ясность формулировок указанных понятий, при сравнительном их рассмотрении как между собой, так и с иными используемыми в ЖК РФ категориями возникает целый ряд вопросов. В частности, является ли "индивидуальная определенность" исключительно особенностью только жилого дома или жилых помещений в целом, чем отличается категория "структурная обособленность" от категории "изолированность", что понимается под частью жилого дома и частью квартиры, а также ряд других вопросов.

Учитывая, что в ст. 16 ЖК РФ определения понятий жилого дома, квартиры сформулированы на основе комнаты с учетом их индивидуальных особенностей, представляется правильным рассмотрение видов жилых помещений начать с комнаты.

Итак, комната определяется в ч. 4 ст. 16 ЖК РФ как часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Как следует из данной дефиниции, комната - это прежде всего часть жилого дома или квартиры. Безусловно, комната - это часть, но эта часть имеет вполне определенный вид, вид помещения. Подобно любому помещению комната обладает функциональным назначением. Назначение комнаты законодатель раскрывает как непосредственное проживание граждан. Вместе с тем использование данного назначения рядом авторов критикуется. Так, например, А.А. Иванов указывает на то, что "на кухне многие проводят гораздо больше времени, чем в спальне. Чем не "непосредственное" проживание!"[[10]](#footnote-10).

Полагаем, что назначение "непосредственное проживание граждан" для кухни неприменимо, поскольку кухня в жилом доме или квартире, равно как и туалет, ванная, коридор, кладовая, в законодательстве, в частности по терминологии ст. 16 ЖК РФ, определяется как помещение, предназначенное для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом доме или квартире, т.е. имеет назначение, отличное от назначения комнаты.

При этом следует сказать о том, что именно благодаря различному функциональному назначению и возможно разграничить помещения в жилом доме или квартире на помещения, предназначенные для непосредственного проживания граждан (комнаты), и помещения, предназначенные для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с таким проживанием (помещения вспомогательного использования). В противном случае выявить комнату как вид жилого помещения будет невозможно.

С комнатой тесно связаны такие виды жилых помещений, как часть жилого дома и часть квартиры. В силу буквального толкования ст. 16 ЖК РФ под частью жилого дома (квартиры) следует понимать комнату.

Вместе с тем в литературе часть жилого дома и часть квартиры толкуются расширительно. При этом можно выделить следующие основные точки зрения. Во-первых, к частям жилого дома (квартиры) относятся: комната, комнаты и помещения вспомогательного использования[[11]](#footnote-11).Во-вторых, частями жилого дома (квартиры) являются: комната, комнаты и часть комнаты (Н.В. Корнилова)[[12]](#footnote-12). В-третьих, к частям жилого дома (квартиры) относятся: комната, комнаты.

Внимательное изучение определений жилого дома и квартиры показывает, что их частями могут быть как комнаты, так и помещения вспомогательного использования, как изолированные (комнаты, кухни и т.д.), так и неизолированные (проходные комнаты, части комнат, коридоры и т.д.). Однако указанные части могут выступать в качестве видов жилого помещения только в том случае, если они обладают признаками жилого помещения, указанными в ст. 15 ЖК РФ, так как исходя из анализа ст. ст. 15, 16 ЖК РФ очевидно, что каждый вид построен на основе общей модели жилого помещения и поэтому должен обладать его признаками.

В связи с этим очевидно, что те части жилого дома (квартиры), которые не являются изолированными: проходные комнаты, части комнат, коридоры и т.д., т.е. объекты, не имеющие одного из признаков жилого помещения, не могут рассматриваться в качестве его вида.

Что касается изолированных частей жилого дома (квартиры), таких, как комнаты, кухни и т.д., то здесь следует обратить внимание не только на соответствие их признакам жилого помещения, но и на способность данных частей выступать в качестве самостоятельных объектов жилищных прав, на что указывается в ч. 1 ст. 15 ЖК РФ.

Представляется, что к таким объектам не могут быть отнесены кухни и другие изолированные помещения вспомогательного использования, так как в рамках жилого дома или квартиры они носят подсобный, дополнительный характер по отношению к комнатам и призваны обеспечивать удовлетворение бытовых и иных нужд, связанных с проживанием граждан.

Таким образом, к частям жилого дома (квартиры) правильно относить только комнату и комнаты. Причем в целях исключения расширительного толкования определения понятий части жилого дома и части квартиры следует отразить в ст. 16 ЖК РФ.

Определившись с понятиями комнат и частей жилого дома (квартиры), целесообразно перейти к рассмотрению определений жилого дома и квартиры.

Согласно ч. 3 ст. 16 ЖК РФ 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 хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Из данного определения следует, что одной из особенностей квартиры является ее структурная обособленность от других помещений в многоквартирном доме. При этом названная особенность в литературе вызывает ряд вопросов, в частности, что такое "структурно обособленное" помещение и чем оно отличается от "изолированного".

Как показывает анализ терминов, раскрываемых в толковом словаре русского языка С.И. Ожегова, изолированность и структурная обособленность - слова-синонимы . Вследствие этого полагаем, что "изолированное" помещение и "структурно обособленное" помещение тождественны. По этой причине указание в определении квартиры на структурную обособленность смысловой нагрузки не несет, поскольку поглощается общим признаком, присущим всем жилым помещениям, - изолированностью. Основываясь на данном выводе, представляется, что указание на структурную обособленность должно быть исключено из определения квартиры.

Другой особенностью квартиры является возможность иметь из нее прямой доступ к помещениям общего пользования в многоквартирном доме.

Однако согласно п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47, прямой доступ из квартиры возможен не только к помещениям общего пользования, но и к земельному участку, прилегающему к многоквартирному дому.

Ввиду этого становится очевидным, что понятие квартиры в ч. 3 ст. 16 ЖК РФ сформулировано слишком узко, что на практике может привести к спорным ситуациям при квалификации жилого помещения в многоквартирном доме, имеющего прямой доступ только к земельному участку, прилегающему к многоквартирному дому, как квартиры в многоквартирном доме.

Учитывая, что согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ помещения общего пользования и земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, составляют общее имущество в многоквартирном доме, такой общей категорией может выступить общее имущество в многоквартирном доме.

В отличие от квартиры дефиниция жилого дома сформулирована в ч. 2 ст. 16 ЖК РФ следующим образом: 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.

При этом в литературе обращается внимание на такую его особенность, как индивидуальная определенность. В частности, указывается на то, что индивидуально-определенными вещами являются все объекты недвижимости, в том числе жилые дома. Характеристика жилого дома как здания достаточна сама по себе, без добавления слова "индивидуально-определенное".

Отмечаем, что указанная критика справедлива по отношению к определению жилого дома. Жилой дом, так же, как и другие виды, имеет общий признак жилого помещения, а именно недвижимый характер.

В отношении объектов недвижимости законодательством предусмотрено проведение специального государственного учета - технического и кадастрового, которые позволяют индивидуализировать такие объекты, т.е. определить их в качестве индивидуально-определенных вещей.

Исходя из того, что индивидуальная определенность как особенность присуща всем объектам недвижимости, в том числе жилым помещениям, полагаем, что указание на индивидуальную определенность в дефиниции жилого дома излишне.

Важно отметить, что подобно квартире определение жилого дома сформулировано через комнаты. Однако в отличие от квартиры, определяемой как "состоящая из одной или нескольких комнат", дефиниция жилого дома сформулирована узко, поскольку имеет указание только на комнаты. Хотя согласно строительным нормам жилой дом может состоять и из одной комнаты.

3 НОРМА ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ. ЕЁ ПРАВОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ И ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ

Нормой предоставления площади жилого помещения в соответствии с частью 1 статьи 50 Жилищного кодекса является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения. Данная норма, во-первых, устанавливается лишь в случаях предоставления жилой площади по договору социального найма; во- вторых, представляет собой минимальный размер (т.е. размер, меньше которого не допускается предоставление одному лицу жилой площади) площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади помещения (напомним, что последняя состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, предоставленного по договору социального найма; в-третьих, устанавливается по общему правилу решением органами местного самоуправления в зависимости от достигнутого в данном муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, которые предоставляются по договорам социального найма (чем выше этот уровень, тем выше будет устанавливаться и данная норма), а также других факторов, влияющих на размер жилых помещений (например, учет местных традиций и обычаев, представление о средней численности семьи, учет уклада жизни и т.п.); в-четвертых, может быть (лишь применительно к случаям предоставления жилых помещений по договорам социального найма федеральным государственным служащим, военнослужащим, крупнейшим ученым, иным категориям граждан, которым такие жилые помещения предоставляются из жилищного фонда РФ или жилищного фонда субъектов РФ в соответствии с федеральными законами, указами Президента РФ, или законами субъектов РФ) установлена и в ином (обычно более высоком) размере; в-пятых, не может быть менее "учетной нормы". Обычно она превышает учетную норму, хотя в конкретном случае учетная норма и норма предоставления жилого помещения могут различаться весьма незначительно.

Учетная норма площади жилого помещения представляет собой минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого следует определять:

а) уровень обеспеченности в данном населенном пункте (а иногда во всем муниципальном образовании) граждан общей площадью жилого помещения;

б) указанный уровень обеспеченности в целях принятия на учет нуждающихся в жилых помещениях граждан. При этом нужно учитывать, что:

основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, предусмотрены в ст. 51 ЖК. Постановлением Правительства РФ от 29.08.05 N 541 установлен федеральный стандарт социальной нормы площади жилого помещения в размере 18 кв.м. общей площади жилья на одного человека; порядок принятия на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях установлен в ст. 52 ЖК; основания для отказа в принятии на учет предусмотрены в ст. 54 ЖК;

в) порядок снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях определен ЖК .

Данная норма устанавливается органами местного самоуправления. Следует, однако, учитывать, что в г. Москве и Санкт-Петербурге учетная норма устанавливается законами этих двух субъектов РФ. Например, в соответствии с ст. 9 Закона N 29 от 14.06.06 учетная норма в городе Москва установлена: в размере 10 кв.м площади жилого помещения для отдельных квартир; в размере 15 кв.м площади жилого помещения для квартир, жилые помещения в которых предоставлены по решениям уполномоченных органов исполнительной власти г. Москвы разным семьям. Кроме того, установлено, что жители г. Москвы, проживающие в общежитиях коридорной системы по месту жительства не менее 10 лет (если они признаны нуждающимися в жилых помещениях по основаниям указанным в ст. 7 Закона N 29 от 14.06.06) при отсутствии у них (либо у членов их семьи иных жилых помещений на праве собственности или праве самостоятельного пользования) принимаются на жилищный учет без учета уровня обеспеченности таких граждан площадью жилого помещения (т.е. учетной нормы).

Учетная норма в любом случае не может превышать норму предоставления жилой площади, установленную данным органом местного самоуправления. Однако возможна ситуация, когда, например, учетная норма, установленная органами местного самоуправления, может оказаться ниже, чем норма предоставления жилой площади в случаях, когда она предоставляется гражданам в соответствии с ч. 3 ст. 49 ЖК .

Отдельными федеральными законами, указами Президента РФ, законами субъектов РФ могут быть установлены: иные (нежели указанные выше) учетные нормы; такие "иные нормы" лишь в той мере, в какой отдельным категориям граждан предоставляются жилые помещения (по договорам социального найма) из жилищного фонда РФ или из жилищного фонда субъекта РФ .

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

К жилым помещениям относятся: жилой дом (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), часть жилого дома; квартира (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), часть квартиры; комната (часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире).

Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

**Нормативно-правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская газета. – 1993. - № 237. – С 14.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ // Собрание законодательства Рос. Федерации. – 2005. - № 1, ст. 14. – С. 1123.
3. Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: Постановление Правительства Рос. Федерации от 28 января 2006 г. № 47 // Собрание законодательства Рос. Федерации. – 2006. - № 6, ст. 702. – С. 2356.

**Учебные пособия**

4. Крашенинников П.В. Жилищное право: Учеб.пособие / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2008. – 384 с.

5. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов / М.: ИНФРА-М-НОРМА, 1997. – 402 с.

**Монографическая литература**

6. Дроздов И.А. Понятие и признаки жилого помещения // Закон. - 2006. - N 8. – С.15-21.

7. Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право.- 2005.- N 6. - С. 88 - 89.

8. Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Жилищное право.- 2007.- N 3.- С. 7 - 11.

9. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2005.

10. Макеев П.В. Об определениях понятий видов жилых помещений в новом Жилищном кодексе /

11. Пыриков Е.Г. Понятие "жилище" в практике Европейского суда по правам человека // Российское правосудие.- 2006.- N 4. - С. 77 - 78.

12. Свердлык Г.А. Жилищное правоотношение // Жилищное право.- 2008.- N 2.- С. 5-10.

13. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права.- 2006.- N 8. – С.35-42.

14. Чимов З.В. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения // Семейное и жилищное право. - 2007. - N 4.- С. 7- 12.

15. Щенникова Л.В. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. - 2003.- N 11. – С.42-49.

1. Седугин П.И. Жилищное право: Учеб. пособие / П.И. Седугин. - М.: ИНФРА-М-НОРМА, 1997. - С. 46. [↑](#footnote-ref-1)
2. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. - М., 2005.- С. 184 . [↑](#footnote-ref-2)
3. Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: Постановление Правительства Рос. Федерации от 28 января 2006 г. № 47 // Собрание законодательства Рос. Федерации. – 2006. - № 6, ст. 702. [↑](#footnote-ref-3)
4. Пыриков Е.Г. Понятие "жилище" в практике Европейского суда по правам человека // Российское правосудие. - 2006. - N 4.- С. 77 - 78. [↑](#footnote-ref-4)
5. Чимов З.В. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения // Семейное и жилищное право. - 2007. - N 4. - С. 7. [↑](#footnote-ref-5)
6. Щенникова Л.В. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. - 2003. - N 11. – С.45. [↑](#footnote-ref-6)
7. Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. - 2005. - N 6. - С.88 - 89. [↑](#footnote-ref-7)
8. Дроздов И.А. Понятие жилого помещения // Закон. 2006. N 8.- С17. [↑](#footnote-ref-8)
9. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. 2006. N 8. – С.38. [↑](#footnote-ref-9)
10. Иванов А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право.- 2005. - N 6. - С. 92. [↑](#footnote-ref-10)
11. Свердлык Г.А. Жилищное правоотношение // Жилищное право.- 2008.- N 2.- С. 7. [↑](#footnote-ref-11)
12. Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Жилищное право.- 2007.- N 3.- С. 7 - 8. [↑](#footnote-ref-12)