

Тема №2. Жилое помещение как объект жилищных прав.

Вопросы: 1. Понятие и признаки жилого помещения.

2. Жилищные фонды.

3. Перепланировка и переустройство жилого помещения.

4. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

Вопрос 1. Понятие и признаки жилого помещения.

Понятие «жилое помещение» является одним из ключевых при изучении и жилищного права. В ст. 16 ЖК РФ приведены виды жилых помещений: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

Легальное определение жилого помещения содержится в ст. 288 ГК РФ, согласно которой жилым является помещение, предназначенное для проживания граждан, и в п. 2 ст. 15 ЖК РФ, в соответствии с которым жилым признается изолированное помещение, которое пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Тем самым, ЖК РФ вступает в противоречие с ГК РФ, устанавливая для жилого помещения дополнительные требования: о его изолированности и возможности использования для постоянного проживания. Очевидно, что функциональное назначение жилых помещений значительно расширено в ГК РФ по сравнению с ЖК РФ.

Нормативно в законодательстве выделены следующие признаки жилого помещения:

1. Оно должно являться недвижимым.

2. Помещение должно быть изолированным.

3. Оно должно быть пригодным для постоянного проживания граждан.

Безусловно, перечисленные признаки требуют более детального исследования. В частности, не раскрывается в нормативно-правовых актах признак изолированности. Если каждое жилое помещение должно быть изолированным, как быть со смежными, смежно-изолированными помещениями в коммунальных квартирах, которые в свое время были предоставлены нанимателям? Другая ситуация: супруги заключили договор социального найма квартиры со смежно-изолированными комнатами. После расторжения брака требуется определить порядок пользования квартирой, порядок ее содержания. Теоретически «проходная» комната не может быть объектом найма. В цивилизованном мире, по-видимому, так и должно быть. Может ли Россия сегодня позволить себе это?

По договору найма такого специализированного жилого помещения как общежитие, жилые помещения предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров на человека, в одной комнате могут проживать и граждане, не являющиеся членами семьи. С каждым из них будет заключен договор найма, но, вряд ли в этом случае можно говорить о пользовании изолированным жилым помещением. Поэтому определение жилого помещения, приведенное в п. 2 ст. 15 ЖК представляется не совсем удачным.

Жилое помещение должно быть пригодным для использования по целевому назначению – для проживания граждан. По этому признаку помещения подразделяются на жилые и нежилые (вспомогательные). Жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам. 28 января 2006г. Правительством РФ утв. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу».

Одним из признаков жилого помещения является отнесение его к недвижимому имуществу (напомним, что установлен особый правовой режим для сделок с таким имуществом, что считать объектом правоотношения, на что существует право пользования или право собственности). Признание

недвижимым имуществом жилого дома сомнений не вызывает. При характеристике других жилых помещений (часть жилого дома, квартиры, часть квартиры) в литературе высказываются различные точки зрения. (материал Гонгало – Семейное и жилищное право № 2 – 2007)

1. **«Концепция фикции».** По мнению Е.А. Суханова, «жилищное законодательство относит к объектам недвижимости квартиры и иные жилые помещения в жилых домах и иных строениях, т.е. по сути – составные (несамостоятельные) части недвижимых объектов». «... законодательное объявление их недвижимостями – самостоятельными объектами гражданских правоотношений – в действительности представляет собой юридическую фикцию...». Помещение в отличие от здания лишено какого-либо материального выражения. Таким образом, помещение – это вещь исключительно в юридическом смысле этого слова». Эта точка зрения имеет достаточно широкое распространение.

2. **«Концепция пространства».** Помещение есть пространство, ограниченное трехмерным замкнутым контуром, который имеет вход (Дроздов И.А.). По мнению С.А. Степанова «недвижимые вещи суть пространство, ограниченное «чужими» правами. Недвижимости неминуемо есть перераспределение субъективных прав».

И первая, и вторая теории базируются на отрицании материальности жилого помещения и объявлении квартиры, комнаты недвижимостью только в силу закона, а не исходя естественных свойств этих объектов.

3. **Концепция материального объекта.** Жилое помещение представляет собой недвижимую вещь, причем недвижимую по природе. Жилое помещение традиционно признавалось объектом материального мира (Г.Ф. Шершеневич, позднее - О.А. Красавчиков, В.Ф. Маслов, П.И. Седугин).

Считается, что появление первой и второй концепций обусловлено тем, что, начиная с 1988г. появилась возможность иметь квартиры в собственности и потребовалось определить соотношение понятий «квартира» или «жилое

помещение» и «жилой дом», принятие ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» привело к возникновению дискуссии о том, что следует понимать под недвижимостью, считать ли таковой жилое помещение. Например, по мнению В.В. Чубарова, «признание помещений в здании самостоятельными объектами недвижимости означает одновременно отрицание здания в качестве объекта недвижимости.». Появился такой объект как многоквартирный дом. Вместе с тем, в силу закона признаются права на такие объекты как жилые помещения, являющиеся его частями.

Выводы: 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, что его перемещение без несоразмерного нанесения вреда его потребительским качествам, его назначению невозможно.

3. Жилое помещение является индивидуально-определенной вещью, оно 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 его место в сфере гражданско-правового регулирования, а также возможность участвовать в гражданском обороте.

Вопрос 2. Жилищные фонды.

Совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ, составляет жилищные фонды. ЖК РФ предлагает классификацию жилищных

фондов по двум основаниям: в зависимости от формы собственности и в зависимости от целей использования.

В зависимости от формы собственности жилищные фонды подразделяются на три вида: 1) частный жилищный фонд, в котором выделены два подвида: совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и совокупность жилых помещений, находящихся в собственности юридических лиц; 2) государственный жилищный фонд, в котором также выделены два подвида: жилищный фонд Российской Федерации, то есть совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, а также жилищный фонд субъектов Российской Федерации, то есть совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации; 3) муниципальный жилищный фонд, который представляет собой совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования различаются: 1) жилищный фонд социального использования, в его состав входят жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов, предоставляемые гражданам по договорам социального найма; 2) специализированный жилищный фонд, т.е. совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, которая включает в себя: служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые дома системы социального обслуживания населения, жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев, жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан; 3) индивидуальный жилищный фонд, то есть совокупность жилых помещений частного жилищного фонда; 4) жилищный фонд коммерческого использования, то есть совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены

гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) пользование.

Жилищные фонды подлежат государственному учету, который включает технический (оперативный) учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет¹. Вместе с тем, в Правилах пользования жилыми помещениями упоминается лишь о жилых помещениях государственного и муниципального жилищных фондов, а также о принадлежащих гражданам на праве собственности жилым помещениям в многоквартирных домах (ст. 1)². Очевидно, что за пределами правового регулирования остались жилые помещения, находящиеся в собственности юридических лиц и используемые для проживания граждан.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" установлено, что основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов жилищного фонда и изменении этих показателей. Основой государственного учета является технический учет, который осуществляется путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов.

Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998г. № 4 утверждена Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, которая действует в редакции Приказа Госстроя РФ от 04.09.2000 N 199³.

¹ Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утв. Пост. Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301. [Электронный ресурс] / Справочная система «Консультант-плюс».

² Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями». [Электронный ресурс] / Справочная система «Консультант-плюс».

³ Заметим, что указанные нормативные акты не обновлялись после введения в действие Жилищного кодекса РФ, согласно которому существенно изменилось правовое положение собственника жилого помещения.

Вопрос 3. Перепланировка и переустройство жилого помещения.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Для проведения перепланировки или переустройства необходимо получить согласие органа местного самоуправления.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;
- 2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих

переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

б) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Процедура согласования регулируется следующими нормативными актами:

- Постановление мэрии города Новосибирска от 15.07.2013 N 6670 "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по приему заявлений и выдаче документов о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения"
- Постановление мэра города Новосибирска от 15.06.2006 N 690 в ред. от 04.07.2013г. "Об утверждении Порядка получения документа о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения"

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

При самовольной перепланировке или переустройстве собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок.

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние и в срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа

- в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

- в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Если требование не выполнено, орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов.

Вопрос 4. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое.

Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое регламентируется Жилищным кодексом РФ и на уровне муниципального образования.

Собственник представляет в орган местного самоуправления документы:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Другие документы орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать.

Однако, если предстоит реконструкция помещения, в случае, когда собственник устраивает отдельный выход (как правило, задействуется ограждающая стена дома), необходимо согласие всех собственников всех помещений в этом доме, т.к. при этом решается вопрос об управлении общим имуществом в многоквартирном доме (ст. 40 ЖК РФ).

Форма и содержание уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в жилое (нежилое) помещение установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.08.2005 № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в жилое (нежилое) помещение». Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников

помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.