

Лекция 2. Объекты жилищного права¹

Понятие и виды объектов жилищных прав. В соответствии с п. 1 ст. 15 ЖК РФ объектами жилищных прав являются различные виды жилых помещений.

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.

В соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством жилые помещения как объекты жилищных и гражданских правоотношений бывают различных видов: квартиры, часть квартиры, жилые дома, часть жилого дома, комнаты в квартирах или жилых домах.

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

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

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Для характеристики жилого помещения важно выделение внутри помещения общей (полезной) и жилой площади. На основании ч. 5 ст. 15

¹ См. подробнее Крашенинников П. В. Жилищное право. М.: Статут, 2012; Корнеева И. Л. Жилищное право Российской Федерации. М.: Юрайт, 2012; Жилищное право// Под ред. И. Еремичева, П. Алексия, Р. Курбанова М.: Юнити-Дана, 2012.

Кодекса *общая площадь* жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. *Жилая площадь* включает только площадь всех жилых комнат, в том числе площадь спальных и столовых комнат, комнат для игр, учебы и отдыха.

На основании ч. 3 ст. 15 ЖК РФ Правительство РФ утвердило Положение о признании помещения жилым, жилое помещение пригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу², которое распространяется на все жилые помещения, находящиеся на территории России.

В Положении устанавливаются требования, которым должно отвечать жилое помещение. В частности формулируются требования к несущим и ограждающим конструкциям жилого помещения, обустройству и оборудованию жилого помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (прежде всего с тем, чтобы предупредить риск получения травм, обеспечить удобство и безопасность передвижения и размещения), инженерным системам и т.д. Положением предусматривается, что жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем; доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта, размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается, размещение над комнатами

² Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (ред. от 02.08.2007) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»// Собрание законодательства РФ, 06.02.2006, №6, ст.702.

уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается (оборудование уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней возможно в квартирах, расположенных в двух уровнях) и т.д.

При решении вопроса об отнесении жилых помещений к числу *пригодных для проживания* принимается во внимание степень физического износа строения (помещения), сохранности его конструкций, место расположения строения, уровень благоустройства и др. непригодными для постоянного проживания признаются, в частности, бараки, аварийные дома (дома, грозящие обвалом), а также каменные и деревянные дома с физическим износом соответственно *свыше 70 и 65%*. К числу непригодных относятся также жилые дома, расположенные в пределах санитарно-защитных, пожаро- и взрывоопасных зон промышленных предприятий; в опасных зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин, могущих угрожать застройке и эксплуатации зданий; на территориях, ежегодно затапливаемых паводковыми водами.

Принятие решения о признании жилого строения или жилого помещения непригодным для постоянного проживания независимо от его принадлежности входит в компетенцию администрации района, города, района в городе. При вынесении такого решения принимаются во внимание заключения санитарно-эпидемиологических, строительных и иных организаций, органов пожарной безопасности и другие материалы.

По своей сути жилые помещения относятся к сложным объектам, т.е. они образуются из вещей, которые составлены искусственно из нескольких соединенных между собой частей³. В состав таких объектов всегда в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Наряду с помещением в состав объекта входят другие вещи либо имущественные права. При этом их состав зависит от вида жилого помещения.

³ См.: Хвостов В.М. Система римского права: Учебник (по изд. 1908 г.). М.: СПАРК, 1996.С. 126.

Гражданский и Жилищный кодексы предусматривают специальную регламентацию некоторых отношений, складывающихся при пользовании жилыми помещениями, находящимися в многоквартирных домах. При этом ГК РФ устанавливает, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве общей собственности на общее имущество дома⁴.

На основании ст. 42 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, расположенной в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

Необходимо отметить, что доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату. При переходе права собственности на комнату в коммунальной квартире соответствующая доля нового собственника равна доле предшествующего собственника этой комнаты.

Следует иметь в виду, что собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире; отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату.

⁴ О праве собственников жилых помещений на общее имущество многоквартирного дома см. гл. 11 настоящей работы.

Конечно же собственники комнат обязаны содержать общее имущество в коммунальной квартире. При этом доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется долей в праве общей собственности (ст. 43 ЖК РФ).

Управление жилыми домами. В связи с приватизацией многих жилых помещений, ранее входивших в состав государственного, муниципального и других жилищных фондов, и приобретением жилых помещений в собственность гражданами иными способами в ЖК РФ подробно регламентируется порядок осуществления управления *многоквартирным домом* (разд. VIII). В соответствии со ст. 161 ЖК такое управление 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. Правительство РФ устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления таким домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Выбор способа управления многоквартирным домом осуществляется на общем собрании собственников помещений и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит *открытый конкурс* по отбору управляющей организации, если в течение *года* до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (ч. 4 ст. 161 ЖК).

Орган местного самоуправления в течение *десяти дней* со дня проведения вышеуказанного открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 ГК.

Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями ч. 4 ст. 161 ЖК.

Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Для обеспечения надлежащей ответственности за управление многоквартирными домами законом установлено, что многоквартирный дом может управляться *только одной* управляющей организацией (ч. 9 ст. 161 ЖК).

Согласно ст.161.1 ЖК РФ в случае, если в многоквартирном доме не создано ТСЖ или данный дом не управляется ЖК или иной подобной организацией, а в доме более 4х квартир, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

В ст. 164 ЖК определен порядок *непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений*, находящихся в нем; при таком управлении договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом в качестве стороны заключаемых договоров выступают все или большинство собственников помещений.

Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в этом доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в указанном доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в данном доме.

Управление многоквартирным домом, который находится в собственности *жилищного кооператива* либо в котором образовано *товарищество собственников жилья*, осуществляется с учетом положений разд. V и VI ЖК.

Статья 162 ЖК содержит нормы, относящиеся к договору управления многоквартирным домом; договор управления таким домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием

собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в этом доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с ч. 3 ст. 162 ЖК в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в этом доме.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок *не менее чем один год и не более чем пять лет*.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Изменение и расторжение договора управления осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. По своей гражданско-правовой природе данный договор относится к договорам возмездного оказания услуг (гл. 39 ГК).

Управляющая организация за *30 дней* до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в данном доме.

В связи с тем, что жилые помещения в многоквартирном доме могут принадлежать не только частным собственникам, в ЖК решается вопрос об управлении домами, в которых жилые помещения вообще или частично не являются частной собственностью. Статья 163 ЖК предусматривает, что порядок управления многоквартирным домом, *все помещения* в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования, устанавливается соответственно Правительством РФ, органом государственной власти субъекта РФ и органом местного самоуправления. Управление таким домом осуществляется путем

заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса, или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

При наличии в многоквартирном доме жилых помещений, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований, соответствующие органы государственной власти, органы местного самоуправления или уполномоченными ими лица участвуют в выборе способа управления многоквартирным домом *на равных началах* с собственниками помещений, находящихся в частной собственности.

В целях создания условий для управления многоквартирными домами *органы местного самоуправления:*

1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от их организационно-правовой формы;

2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг (ст. 165 ЖК).

В настоящее время продолжают осуществлять свою деятельность *жилищно-эксплуатационные организации*. Их формы на современном этапе развития жилищно-коммунальной сферы многообразны: тресты, жилищно-эксплуатационные конторы (ЖЭК), жилищно-коммунальные отделы (ЖКО), дирекции по эксплуатации зданий (ДЭЗ), ремонтно-эксплуатационные управления (РЭУ), домоуправления, муниципальные унитарные предприятия жилищного хозяйства (МУП ЖХ) и др.

Жилищные фонды. *Жилищный фонд* – это совокупность всех жилых помещений находящихся на территории РФ. (ч. 1 ст. 19 ЖК РФ), т.е в него не входят находящиеся в жилых домах нежилые помещения, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непроизводственного характера.

Исходя из нормы ч. 1 ст. 19 ЖК, в состав жилищного фонда включаются не только жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания, но вообще все пригодные для проживания помещения, находящиеся на территории РФ. Соответственно, жилые помещения могут быть подразделены на два вида: 1) *предназначенные для постоянного проживания*, т. е. рассчитанные на длительный период их использования; 2) *временного характера*, которые должны использоваться проживающими в них лицами в течение ограниченного периода времени.

Основным объектом жилищных отношений являются жилые помещения постоянного пользования. Данный вид жилых помещений составляет большинство помещений, входящих в жилищный фонд. Вместе с тем некоторые жилые помещения предназначены для временного использования их в качестве таковых, например жилые помещения в общежитиях, домах маневренного фонда, гостиницах, служебные жилые помещения и т. п.

Жилые помещения также классифицируются в зависимости от *оснований нахождения их в пользовании граждан*. По этому признаку различаются:

- 1) жилые помещения, находящиеся в собственности граждан;

2) жилые помещения, предоставленные по договору социального найма;

3) специализированные жилые помещения;

4) жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма;

5) жилые помещения в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

б) жилые помещения, предоставляемые гражданам по иным основаниям.

В практике нередко возникает вопрос, следует ли относить к жилым помещениям такие помещения (строения), как сборно-разборные домики, бытовки, вагоны и т. п. В настоящее время подобные сооружения и постройки не включаются в состав жилищного фонда.

С учетом положений Конституции РФ и ГК РФ ЖК РФ делит жилищный фонд по двум признакам:

1) по принадлежности к той или иной форме собственности и

2) в зависимости от использования.

По принадлежности к той или иной форме собственности, жилищный фонд подразделяется на три группы⁵:

- *частный жилищный фонд*, в состав которого входят жилые помещения, принадлежащие на праве собственности гражданам и юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных организаций). В состав частного жилищного фонда в настоящее время входят помещения жилищного фонда общественных объединений и жилищного фонда жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

- *государственный жилищный фонд*, в состав которого входят жилые помещения, принадлежащие на праве собственности Российской Федерации и субъектам Федерации и при этом находящиеся в хозяйственном

⁵ Такая классификация используется в Конституции РФ (ч. 3 ст. 40), в ГК РФ (ст. 672), в ЖК РФ (ст. 19).

ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений;

- *муниципальный жилищный фонд*, в состав которого входят жилые помещения, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям либо другим муниципальным образованиям, в том числе жилые помещения, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий или учреждений.

Согласно ч. 3 ст. 19 ЖК РФ в зависимости от целей использования жилищный фонд Российской Федерации можно разделить на четыре группы:

- *жилищный фонд социального использования* — жилые помещения, предоставляемые гражданам органами местного самоуправления, государственными или муниципальными организациями либо уполномоченными на то органами для проживания по договору социального использования;

- *индивидуальный жилищный фонд* — жилые помещения, принадлежащие гражданам на праве собственности и используемые ими для личного проживания и проживания членов их семей, а также юридическими лицами — собственниками жилых помещений (помещений для проживания граждан на условиях безвозмездного пользования);

- *коммерческий жилищный фонд* — жилые помещения, используемые собственниками (гражданами, юридическими лицами и публичными образованиями) для сдачи гражданам по договору коммерческого найма (иному возмездному договору) или юридическим лицам в аренду с целью извлечения прибыли;

- *специализированный жилищный фонд* — жилые помещения, предоставляемые органами местного самоуправления, государственными или муниципальными организациями либо уполномоченными на то органами для проживания отдельных категорий граждан в порядке и на условиях, установленных законодательством.

В соответствии с ч. 4 ст. 19 ЖК РФ *жилищный фонд подлежит государственному учету*. При этом такой учет независимо от принадлежности жилых помещений осуществляется по единой для России системе. 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).

Правительство РФ утвердило Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации⁶. В соответствии с ним основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, об уровне благоустройства, о стоимости объектов фонда и об изменении этих показателей. 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 др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя технический (оперативный) учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет. Основу государственного учета составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе

⁶ Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 (ред. от 30.04.2009) «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»// Собрание законодательства РФ №42, 20.10.1997, ст.4787.

учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений. При этом технический учет возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации — унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее — БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация.

БТИ осуществляют 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.

Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Федеральным агентством по статистике и его территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ, с периодичностью и в сроки, определяемые в ежегодных федеральных программах статистических работ.

БТИ обязаны осуществлять: техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда; контроль технического состояния жилых строений и жилых помещений; оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения; информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»⁷, регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета земельных участков, зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений, объектов незавершенного строительства⁸

⁷ Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 28.07.2012) «О государственном кадастре недвижимости»// Собрание законодательства РФ 30. 07.2007, №31, ст.4017.

⁸ До 01.01.2013 положения данного ФЗ не применяются в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

(далее — объекты недвижимости), а также ведением государственного кадастра объектов недвижимости и кадастровой деятельности. Он регламентирует признание и удостоверение государством факта существования с определенными характеристиками или прекращения существования объектов недвижимости, обеспечение заинтересованных лиц достоверными сведениями об их характеристиках.

Учетные процедуры устанавливают возможность представления в орган кадастрового учета соответствующих документов не только посредством личной явки заявителя, но и посредством почтовой связи. Законом определен закрытый перечень представляемых при кадастровом учете документов, а также перечень оснований для приостановления и отказа в осуществлении государственного кадастрового учета.

Впервые на уровне законодательного акта установлены всего четыре уникальные характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект в качестве индивидуально-определенной вещи и достаточные как для проведения государственного кадастрового учета, так и для последующей регистрации прав:

- вид объекта;
- кадастровый номер объекта недвижимости (не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер), который присваивается органом кадастрового учета;
- описание местоположения объекта недвижимости;
- площадь объекта недвижимости.

Иные сведения государственного кадастра недвижимости являются вспомогательными и внесение таких сведений в государственный кадастр недвижимости осуществляется при их наличии и, как правило, в рамках информационного взаимодействия органа кадастрового учета с иными органами государственной власти, органами местного самоуправления либо исходя из декларируемых заявителем сведений об объекте (к примеру, о материалах наружных стен жилого дома).

Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, включая жилые помещения. При этом в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁹ (далее — Закон о регистрации) государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, что по существу означает презумпцию правильности регистрации прав. Соответственно зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

В ст. 131 ГК РФ¹⁰ устанавливается требование, согласно которому право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество — возникновение, переход, ограничение и прекращение — подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — Единый государственный реестр прав).

Регистрации подлежат следующие права на недвижимость: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования (право безвозмездного срочного пользования), аренда, ипотека, сервитут, а также иные права в случаях, предусмотренных законом.

При этом ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной

⁹ Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 28.07.2012) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»// Собрание законодательства РФ 28.07.1997, №30, ст.3594.

¹⁰ Наряду со ст. 131 ГК РФ включает еще целый ряд статей, указывающих на необходимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: ст. 164 «Государственная регистрация сделок», ст. 223 «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору», ст. 433 «Момент заключения договора», а также другие статьи, содержащиеся как в первой, так и во второй части Кодекса.

власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Итак, законодательство именно с моментом государственной регистрации связывает возникновение и прекращение тех или иных прав на жилое помещение, т.е. государственная регистрация имеет не техническое, а юридическое (правообразующее) значение. Права на жилье, приобретаемые различными лицами, возникают на основании юридического состава, включающего в себя два юридических факта: соглашение и акт регистрации права. Только после государственной регистрации покупателя, меняющиеся, одаряемые приобретают право собственности и, следовательно, получают возможность по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью, а арендаторы — право владеть и пользоваться арендованным имуществом и т.д.

Требование государственной регистрации сделок с жилыми помещениями составляет общее правило, из которого есть некоторые исключения.

Так, не подлежат государственной регистрации права на жилые помещения, возникающие из договора коммерческого, социального и иного найма жилого помещения (гл. 35 ГК РФ).

Члены жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на данное имущество (п. 4 ст. 218 ГК РФ), т.е. приобретают право собственности на недвижимость не с момента государственной регистрации, а в силу закона — с момента выплаты указанного пая.

Кроме того, в отличие от права на земельный участок не регистрируются права на жилье, вытекающие из договора безвозмездного пользования (гл. 36 ГК РФ).

Процедура государственной регистрации устанавливается в соответствии с Законом о регистрации и в некоторой части — Правилами ведения Единого государственного реестра прав.

Для осуществления государственной регистрации лица (правообладатели либо уполномоченные ими на то лица при наличии надлежащим образом оформленной доверенности), желающие зарегистрировать права на недвижимость, подают, а соответствующий регистрирующий орган принимает документы, необходимые для государственной регистрации, с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины. Органы Росреестра проводят правовую экспертизу документов, а также проверяют законность сделки. После этого они устанавливают отсутствие (либо наличие) противоречий между заявляемыми и уже зарегистрированными правами на конкретный объект, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав. Если противопоказаний нет, то производится внесение записей в Единый государственный реестр прав. И наконец, совершается запись на правоустанавливающих документах и выдаются удостоверения о произведенной государственной регистрации прав.

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи необходимых документов.

Перевод помещений из жилых и в нежилые, и из нежилых в жилые. Гражданское и жилищное законодательство (ст. 288 ГК РФ и ст. 17 ЖК РФ) запрещает размещение в жилых домах промышленных производств. В п. 3 ст. 288 ГК РФ указывается, что размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. При этом перевод помещений из жилых в нежилые производится в соответствии с жилищным и градостроительным законодательством.

Условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое и соответственно запрет на осуществление таких процедур устанавливаются ст. 22 ЖК РФ.

Перевод жилого помещения в нежилое не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Перевод нежилого помещения в жилое запрещен:

во-первых, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

во-вторых, если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое осуществляется органом местного самоуправления.

В целях такого перевода собственник соответствующего помещения в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет:

- заявление о переводе помещения;
- правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

- план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, — технический паспорт такого помещения);
- поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 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). Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты получения органом, осуществляющим перевод помещений.

Важно отметить, что данный перечень является исчерпывающим.

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в данный орган.

Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения выдает или направляет заявителю по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие того или иного решения¹¹. 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.

В случае необходимости проведения переустройства, и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения

¹¹ Постановлением Правительства РФ от 10 августа 2005 г. № 502 утверждена форма уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого помещения в нежилое (жилое) помещение //СЗ РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.

использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо. При этом документ, подтверждающий окончание перевода помещения, является основанием для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ. Если требуется, то основанием является завершение переустройства и (или) перепланировки.

ЖК РФ предусматривает четыре случая, при которых возможен отказ в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое. Отказ допускается в случаях:

1. непредставления указанных выше документов;
2. представления документов в ненадлежащий орган;
3. несоблюдения условий перевода помещения;
4. несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства Российской Федерации.

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. При этом такое решение должно содержать основания отказа.

Собственнику переведенного помещения необходимо внести изменение в Единый государственный реестр прав, поскольку изменилось назначение объекта недвижимости.

Переустройство и перепланировка жилых помещений. В соответствии со ст. 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. В свою очередь перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник представляет в орган, осуществляющий согласование (орган местного самоуправления):

- заявление в соответствии с формой, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 28 апреля 2005 г. № 266¹²;
- правоустанавливающие документы на жилое помещение;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- технический паспорт жилого помещения;
- 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 наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма).

В тех случаях, когда жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры, требуется заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Важно отметить, что орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления не позднее чем через 45 дней со дня представления документов.

¹² Постановление Правительства РФ от 28 апреля 2005 г. № 266 (ред. от 21.09.2005) «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // СЗ РФ. 2005. № 19. Ст. 1812.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня согласования выдает или направляет заявителю по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие соответствующего решения. Такой документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

В ст. 27 ЖК РФ предусматривается отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Такой отказ допускается в случаях:

- непредставления указанных выше документов;
- представления документов в ненадлежащий орган;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установленным требованиям.

В решении об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должны содержаться основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения. При этом такое решение выдается заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

На основании ст. 28 ЖК РФ завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Такой акт направляется в организацию по учету объектов недвижимого имущества.

ЖК РФ предусматривает последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения. В ч. 3 ст. 29 Кодекса указывается, что 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 и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование. При этом согласно ч. 5 той же статьи, если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние, суд по иску принимает решение:

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

— в отношении нанимателя указанного 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 этого жилого помещения в прежнее состояние.

Для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние, а также для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому договору, орган, осуществляющий согласование, устанавливает новый срок для приведения данного жилого помещения в прежнее состояние.

Важно отметить следующее обстоятельство: 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.