
К вопросу об определении понятия «жилое помещение»

Киреев Андрей Серафимович

магистрант,

Кубанский Государственный Аграрный Университет

E-mail: kireevaaaaa@yandex.ru

Жилищная проблема для нашей страны — одна из наиболее острых и массовых. Право на жилище является, на сегодняшний день, пожалуй, одним из самых декларативных социально-экономических прав, закрепленных в Конституции Российской Федерации.

В законодательстве Российской Федерации отсутствует однозначное и полное определение понятия «жилого помещения», что нельзя отнести к положительным моментам. Определение понятия «жилое помещение» не возможно без четкого понимания термина «жилище», широко используемого в отечественном и международном праве. От точности его определения зависит правильность применения законодательных норм, а также результат разрешения споров о выселении граждан.

Определение «жилища» содержится в разных отраслях российского права (гражданском, жилищном, уголовном, в уголовно-процессуальном). К примеру, в уголовном праве под жилищем понимается любое помещение, пригодное для постоянного или временного проживания людей (ст. 5 УПК РФ, ст. 139 УК РФ). Уголовно-правовое понятие «жилища» несколько уже, чем «место пребывания». К примеру, скамейка в парке, которая при известных обстоятельствах становится местом пребывания человека, по смыслу уголовного законодательства в качестве жилища не рассматривается. К жилищу относятся только те места пребывания человека, которые представляют собой помещения. Правда, уголовно-правовое понятие помещения следует толковать достаточно широко, относя к нему не только недвижимые, как это имеет место в гражданском законодательстве, но и движимые материальные объекты. Для этих целей помещения — это не только здания, сооружения и их составные части, но и передвижные единицы: вагоны, фургоны, прицепы, баржи.

Таким образом, как видим трудности в определении понятия «жилое помещение» связаны с установлением правильных критериев оценки помещений для целей отнесения их к жилым.

Проанализируем, как соотносятся между собой конституционное понятие «жилище» и понятие «жилое помещение». В литературе по этому поводу существует две точки зрения. Первая точка зрения выражается в том, что конституционное понятие «жилище» шире понятия «жилое помещение». Под жилищем понимается не только помещение, специально предназначенное для постоянного проживания граждан, но и подвалы, чердаки, пристройки, надворные постройки хозяйственного назначения, комнаты в гостинице, санатории, дома отдыха, отдельные палаты в больнице, палатки, охотничьи или садовые домики. К жилищу в правовом отношении приравниваются: транспортные средства, находящиеся в частной собственности или только во владении и пользовании граждан; личные гаражи независимо от места их расположения; отдельное купе в поезде или отдельная каюта на корабле. Под понятие «жилище» также подпадают служебные помещения, временно приспособленные для жилья».

Вторая же точка зрения отождествляет понятие «жилище» с понятием «жилое помещение», причем жилым признается помещение, специально предназначенное для постоянного проживания людей. Термин «жилище» означает обычно особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната, другое жилое помещение,

вместе с соответствующей вспомогательной площадью (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т. п.) Если обратиться к словарному значению рассматриваемого понятия, то под жилищем (жильем, жилым) понимается место, где живут люди, где они поселились (дом, изба, комната и т. д.). Именно функциональное предназначение помещения уже с момента строительства является одним из главных критериев разделения помещений на жилые и нежилые.

Функциональное предназначение строящегося здания должно задаваться уже на этапе проектирования. По окончании строительства здания, застройщик получает технический паспорт помещения, а сведения об объекте вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с указанием на то, к какой категории относится помещение: к жилому или нежилому. Жилищный кодекс Российской Федерации при характеристике жилого помещения как объекта жилищных прав (ст. 15) подчеркивает, что жилое помещение — это недвижимое имущество. Согласно ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ 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). В соответствии со ст. 16 ЖК РФ, к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. ЖК РФ выделяет три признака помещения, необходимые и достаточные, по мнению законодателя для того чтобы считать его жилым, а именно: 1) его недвижимый характер, 2) изолированность и 3) пригодность для постоянного проживания граждан.

Первым признаком помещения является его недвижимый характер. К сожалению, будучи очевидным, данный признак помещения отражен в законодательстве лишь косвенно, в частности, в определении жилого помещения. Между тем ранее действовавший Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 года однозначно указывал на то, что помещение представляет собой единицу комплекса недвижимого имущества (ст. 1).

Вторым признаком помещения является его замкнутость или, используя терминологию ЖК, изолированность. Более подробное описание данного признака можно встретить в документах, регулирующих техническую инвентаризацию. Именно эти три элемента и образуют трехмерный замкнутый контур, наличие которого представляет собой второй признак помещения. Также необходимо обратить внимание, что согласно ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ, к недвижимому имуществу отнесены земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Исходя из этих норм, можно выделить главный признак, по которому жилое помещение можно отнести к недвижимости — прочная связь с землей и невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению.

Таким образом, жилые помещения должны обладать неким уровнем благоустройства, отвечать санитарным и техническим нормам. В виду этого критерия жилые помещения должны отличаться от строений, расположенных на садовых, дачных и иных участках. На практике же мы можем встретить случаи, когда данные строения отвечают всем требованиям и могут считаться пригодными для жилья.

Итак, подведем итоги. Жилые помещения представляют собой объекты недвижимости, отвечающие признакам помещения, пригодные для постоянного проживания, а также учтенные в качестве жилых органами инвентаризационного учета. Кроме этого отметим, что и ряд других объектов гражданских прав имеет признаки, присущие жилому помещению. В частности, среди них каюты, расположенные на морских судах и судах внутреннего плавания, пространства внутри космических кораблей. В то же время на практике указанные помещения не подлежат учету

не только в качестве жилых помещений, но и в качестве помещений вообще. Причина тому — отнесение бюро технической инвентаризации к числу помещений только тех объектов, которые представляют недвижимость, прочно связанную с землей. При этом вещи, относимые к недвижимому имуществу в силу прямого указания закона, например суда внутреннего плавания, в качестве содержащих помещения не рассматриваются.

На наш взгляд, такого рода сужение сферы применения понятия «помещение» и, соответственно, «жилое помещение» не имеет под собой какого-либо логического обоснования.

Таким образом, на основании всего, сказанного выше, можно сделать следующие выводы: Жилое помещение как объект права собственности является недвижимостью, имеет характерные признаки недвижимости, в том числе государственную регистрацию.

Жилое помещение имеет строго целевое назначение, а понятие «жилого помещения» является собирательным. Необходимо внести изменения и дополнения в п. 1 ст. 130 ГК РФ, указав в ней принадлежность жилого помещения к недвижимым вещам.