ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

**Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования**

**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**(ГОУВПО "АмГУ")**

Кафедра Гражданского права

**РЕФЕРАТ**

на тему: Понятие жилищного фонда и его виды

по дисциплине Жилищное право

Исполнитель

Студент группы

Руководитель

Благовещенск 2009

Содержание

1. Понятие жилищного фонда

2. Виды жилых помещений

2.1 Виды жилых помещений в зависимости от форм собственности

2.1.1 Частный жилищный фонд

2.1.2 Государственный жилищный фонд

2.1.3 Муниципальный жилищный фонд

2.2 Виды жилых помещений в зависимости от целей использования

2.2.1 Жилищный фонд социального использования

2.2.2 Специализированный жилищный фонд

2.2.3 Индивидуальный жилищный фонд

2.2.4 Жилищный фонд коммерческого использования

Библиографический список

## 1. Понятие жилищного фонда

Понятие жилищного фонда используется для характеристики той или иной совокупности жилых помещений.

В соответствии со ст.15 ЖК РФ[[1]](#footnote-1) жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам). Данное определение, а также анализ законодательства позволяют выделить существенные признаки, которые отличают жилые помещения от нежилых.

К таким признакам можно отнести:

1. Назначение. Использование только для проживания (ст.288 ГК РФ[[2]](#footnote-2)). Использование в других целях допускается только после перевода жилого помещения в нежилое.

Новеллой являются положения ч.2 ст.17 ЖК РФ, допускающие использование жилья для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан.

Россия является страной с рыночной экономикой, поэтому введение данной нормы давно назрело, и ее появление, безусловно, является положительным моментом, поскольку положения ранее действовавшего законодательства устарели.

2. Пригодность для постоянного проживания. Следует заметить, что под понятием возможности "проживания" понимается не сам факт длительности проживания семьи или гражданина в помещении, а его изначальная, по замыслу строительства либо переоборудования, проектная предназначенность к этому.

Данный признак означает, например, пригодность к проживанию в течение всех сезонов года, всепогодность жилья, а не только в летнее время, чем жилое помещение отличается, допустим, от дачного, капитальное - от временного.

ГК РФ не называет конкретно санитарные и технические требования к жилому помещению, обеспечивающие его пригодность для постоянного проживания.

Пригодность определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством (ч.1 ст.673 ГК РФ[[3]](#footnote-3)).

В частности, оно должно быть безопасным для постоянного проживания в нем граждан, благоустроенным, отвечать санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилью.

Указанные обстоятельства подтверждаются заключениями СЭС, инженерно-техническими, другими заключениями и актами обследования компетентных органов.

3. В некоторых случаях вводится дополнительный квалификационный критерий - благоустроенность жилого помещения, который используется в первую очередь в отношении жилых помещений, входящих в состав государственного, муниципального жилищных фондов, фонда социального использования.

Благоустроенность - понятие относительное. Оно изменяется по мере развития градостроительства и во многом зависит от местных условий, от условий данного населенного пункта.

Как известно, к элементам благоустройства относятся наличие водопровода, канализации, центрального отопления, ванны, электричества, газа, горячего водоснабжения, мусоропровода, лифта.

Однако уровень благоустройства в населенных пунктах неодинаков: в одних - жилые помещения обеспечены всеми видами благоустройства, в других - лишь некоторыми.

В понятие благоустроенности, в частности, должны быть включены не только соответствие санитарным и техническим нормам (этого было бы достаточно при определении пригодности жилого помещения для проживания), но и обеспеченность основными коммунальными удобствами, которые являются необходимыми по строительным правилам, применяемым к основной застройке данного района или населенного пункта. Понятие "благоустроенное жилое помещение" значительно шире.

Законодатель в настоящее время вообще исключил благоустроенность из признаков, характеризующих помещение как жилое (ст.15 ЖК РФ).

4. Изолированность. Данный признак означает, что жилое помещение должно быть надлежаще изолированным от других смежных помещений стенами без проемов, автономно оборудованными видами инженерного благоустройства применительно к среднему уровню инженерного благоустройства населенного пункта, имеющим самостоятельное сообщение с местами общего пользования жилого помещения, или лестничной клеткой, или улицей (двор), или придомовым земельным участком.

Так, не могут быть самостоятельным предметом договора часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения.

5. Помещение должно являться недвижимым имуществом. Деление вещей на движимые и недвижимые производилось еще в римском праве[[4]](#footnote-4).

В русском законодательстве данная классификация была впервые закреплена в изданном Петром I Указе "О единонаследии", согласно которому "вотчины" и "поместья" объединялись под одним общим наименованием "недвижимое имущество".

В начале 90-х гг. ХХ века в России было восстановлено деление вещей на движимые и недвижимые Законом РСФСР от 24 декабря 1990 г. "О собственности в РСФСР" и Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г[[5]](#footnote-5).

Как показывает анализ ст.130 ГК РФ, жилые помещения прямо не включены в состав недвижимости. В то же время в других нормах Кодекса имеются прямые указания на определение помещений как недвижимого имущества. В частности, п.1 ст.549 ГК РФ к недвижимому имуществу относит один из видов жилых помещений - квартиру.

Необходимо обратить внимание на то, что жилое помещение является индивидуально-определенной вещью в силу как естественных причин (например, расположение дома на определенном земельном участке), так и причин юридических (например, кадастровый и технический учет), в результате чего каждый объект индивидуализируется, то есть получает характеристики, позволяющие отнести его к недвижимости.

Таким образом, признаками, отличающими жилые помещения от нежилых, являются: назначение (для проживания), пригодность для постоянного проживания, изолированность помещения и принадлежность к недвижимому имуществу.

В соответствии с п.1 ст. 19 ЖК РФ жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

При этом важно отметить, что в жилищный фонд не входят находящиеся в жилых домах нежилые помещения, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера.

ЖК РФ включает в жилищный фонд все жилые помещения, находящиеся на территории Российской Федерации независимо от форм собственности, к которым относятся жилые дома и квартиры, находящиеся в частной собственности как граждан, так и юридических лиц; муниципальное жилье, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Помещения, занимаемые предприятиями, учреждениями и организациями торгового, коммунально-бытового, медицинского обслуживания в жилых домах, исключаются из жилого фонда.

Из жилищного фонда также исключаются жилые помещения в случаях их перевода в нежилые помещения (ст.22 ЖК РФ), а также признания их непригодными для проживания. Об этом следует сказать отдельно.

Так, собственник жилого помещения может использовать свое жилье не только по его прямому назначению - для проживания (ст.17 ЖК РФ), но и вправе размещать в принадлежащем ему жилом помещении предприятия, учреждения и организации, при условии перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством. Так, ст.288 ГК РФ возлагает решение указанного вопроса на ЖК РФ.

ЖК РФ допускает перевод не только жилого помещения в нежилое, но и нежилого помещения - в жилое, если будут соблюдены все требования непосредственно ЖК РФ, а также требования градостроительного законодательства.

Градостроительное законодательство состоит из Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ[[6]](#footnote-6) и других законов и иных нормативных правовых актов как Российской Федерации, так и субъектов РФ. К примеру, на территории города Москвы действует Закон г. Москвы от 3 октября 2001 года № 64 "О градостроительных нормативах и правилах города Москвы". Разумеется, нормативные правовые акты субъектов РФ и принятые на их основании правовые акты органов местного самоуправления применяются постольку, поскольку не противоречат ЖК РФ и Вводному закону. Кроме Градостроительного кодекса РФ существуют и иные нормативные правовые акты субъектов РФ, регулирующие как градостроительную деятельность (деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемую в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства), так и непосредственно определяющие порядок и условия перевода жилых помещений в нежилые.

ЖК РФ установил ограничения в общем правиле о переводе жилых помещений в нежилые. При этом, как следует из определения статьи 15 ЖК РФ, в качестве жилых помещений имеются в виду все виды жилых помещений, пригодных для постоянного проживания граждан, отвечающих установленным санитарным и техническим правилам и нормам и иным требованиям, предъявляемым законодательством к жилым помещениям.

Прежде всего, помещение должно иметь технические возможности. Перевод квартиры в нежилое помещение не допускается, если доступ к такому помещению невозможен без использования помещения, обеспечивающего доступ к другим жилым помещениям. Иными словами, оно должно иметь отдельный вход, чтобы не мешать жителям этого дома.

Не допускается переводить часть жилого помещения в нежилое помещение. В случае постоянного проживания в нем собственника этого помещения или иного лица на другом законном основании перевод жилого помещения в нежилое недопустим. А также переводимое помещение должно быть свободно от обязательств (не являться предметом залога, аренды, найма и др.), то есть юридически свободным. ЖК РФ устанавливает дополнительные ограничения к общим положениям закона о переводе жилого помещения в нежилое помещение для квартир, расположенных в многоквартирных домах. В многоквартирном доме перевод квартиры разрешается, если она находится на первом этаже или выше первого, но только в том случае, если помещения, расположенные под ней, не являются жилыми. При этом можно предположить, что ЖК РФ подразумевает все этажи, расположенные выше, к примеру даже не второй, а седьмой и одиннадцатый. Однако следует иметь в виду, учитывая вышеизложенное, что перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению. Кроме того, также под таким переводимым помещением должны находиться нежилые помещения. Поэтому стоит толковать данную норму относительно нижних этажей многоквартирного дома.

С другой стороны, если на нижнем этаже всего одна квартира, то можно весь жилой дом сделать нежилым строением.

Перевод нежилого помещения в жилое помещение возможен при условии:

если переводимое помещение отвечает установленным законом требованиям, применимым к жилому помещению (санитарным и техническим правилам и нормам, правилам пожарной безопасности и др.), либо есть возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

если право собственности на переводимое нежилое помещение не обременено правами каких-либо лиц, какими-либо обязательствами, например по договору найма, аренды, залога и др. Только указанные выше ограничения для перевода нежилых помещений в жилые устанавливает настоящий ЖК РФ.

Что касается жилого фонда, то как правило, к жилищному фонду (по правовому режиму использования), кроме того, не относятся жилые помещения, находящиеся в посольствах, представительствах, консульских учреждениях иностранных государств на территории Российской Федерации.

## 2. Виды жилых помещений

## 2.1 Виды жилых помещений в зависимости от форм собственности

В зависимости от форм собственности ЖК РФ подразделяет жилищный фонд на частный, государственный, муниципальный и общественный.

## 2.1.1 Частный жилищный фонд

Согласно части 2 статьи 19 ЖК РФ частный жилищный фонд включает в себя:

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

2) фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом, жилищный фонд, принадлежащий общественным организациям.

Собственность рассматривается в нескольких смыслах. Как юридическая категория собственность - это принадлежность имущества определенным лицам, индивидам или коллективам, на определенных условиях и в определенных формах (право собственности в субъективном смысле). Как экономическая категория собственность - это общественно-производственное отношение по поводу присвоения лицами, индивидуумами и коллективами предметов природы, естественных и созданных трудом. Жилой дом - строение, не менее половины общей площади которого предназначено для постоянного проживания, расположенное на земельном участке в определенных границах со всеми находящимися на нем вспомогательными строениями, сооружениями, элементами благоустройства и имеющее почтовый адрес. Квартира - это отдельное помещение в жилом доме, используемое исключительно для проживания физических лиц.

Приватизация - это процесс разгосударствления собственности на средства производства, имущество, жилье, землю, природные ресурсы. Приватизация проводится посредством продажи или безвозмездной передачи объектов государственной и муниципальной собственности в руки коллективов и частных лиц с образованием на этой основе корпоративной, акционерной, частной собственности. Приватизация может иметь скрытый характер - когда осуществляется в юридической форме аренды государственного имущества на длительный срок частными лицами или компаниями; может быть частичной - когда распродается, например, лишь определенная часть акций; может быть в форме денационализации - когда национализированное имущество передается в частную собственность прежних или иных владельцев. По содержанию приватизация близка к более широкому процессу разгосударствления, который включает в себя передачу государственного имущества в собственность органов местного самоуправления. Одна из форм приватизации - аренда имущества на определенный срок, с правом последующего выкупа частными лицами или компаниями. Кроме аренды используют следующие виды приватизации: распродажа посредством аукциона, денационализация, распродажа генеральной доли акций - контрольного пакета. Приватизация различается по: масштабам; сферам экономической деятельности; видам собственности; способам осуществления; формам проведения (продажа, раздача - полная или частичная; выкуп; передача); методам (аукцион, конкурсные торги, выкуп работниками предприятия или менеджером). Содержание и характер приватизации во многом предопределяются типом экономических отношений, сложившихся в обществе, и национальной спецификой страны.

## 2.1.2 Государственный жилищный фонд

Государственный жилищный фонд включает в себя:

1) жилищный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности (государственные предприятия и учреждения не обладают правом собственности на закрепленное за ними имущество);

2) жилищный фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации или в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, созданных субъектами Федерации.

Безусловно, собственность невозможно представить без того, чтобы одни индивиды или их группы относились к конкретным вещам, условиям и продуктам производства как к своим, а прочие - как к чужим. Из этого с очевидностью следует, что собственность - это отношение индивида к вещи. При этом, поскольку речь идет об отношении разных людей к одной и той же конкретной вещи, есть основания говорить о собственности как об отношениях между индивидами по поводу вещей. Будучи законодательно урегулированы государством, они приобретают форму права собственности, которое включает в себя полномочия собственника владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом.

Государственная собственность - это закрепление права контроля объектов над государством. Государственная собственность в странах развитого капитализма сосредоточена в крайне ограниченном спектре отраслей, которые по тем или иным причинам малорентабельны или убыточны, что делает их непривлекательными для частного капитала.

Предприятия, именуемые государственными, либо целиком принадлежат государству, либо оно владеет контрольным пакетом акций. Юридически их собственником выступают в федеративных государствах федеральные и земельные органы (как, например, земли в Германии или штаты в США, т.е. образования, похожие на субъекты федерации в России), а в унитарных государствах - центральные и региональные учреждения. Фирмы и учреждения (например, в сферах образования или здравоохранения), в которых государство участвует на уровне ниже блокирующего меньшинства, можно назвать смешанными.

В соответствии с пунктом 2 статьи 216 ГК РФ вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. Естественно, получать такие права указанные лица могут только от собственника (п.2 ст. 209 ГК РФ). Следовательно, возникает вопрос: какому собственнику выгодно передавать свое имущество на таких условиях? Поскольку в дореформенный период (до 1990-х гг.) в России государство было собственником основной массы имущества, то при переходе к рыночным отношениям государство, будучи не в состоянии непосредственно хозяйствовать с принадлежащими ему объектами и одновременно не желая утратить на них право собственности (и для того, чтобы избежать социальных потрясений от скачкообразного перехода к рынку - в случае продажи (приватизации) большей части имущества в частную собственность), объективно было вынуждено выпускать в имущественный оборот "самостоятельных" юридических лиц - "предприятия" и "учреждения", закрепляя за ними свое имущество на определенном вещном праве. Это и стало важнейшей причиной появления наряду с другими вещными правами права хозяйственного ведения, правовой статус которого определен статьями 294, 295, 299 и 300 ГК РФ.

Право хозяйственного ведения имуществом - это особое ограниченное вещное право. В норме статьи 294 ГК РФ разъясняется сущность юридического статуса права хозяйственного ведения. Лицо, имеющее имущество на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом. Следовательно, можно сделать вывод, что законодатель закрепил за лицом с правом хозяйственного ведения имуществом права, которые характерны для права собственника имущества (п.1 ст. 209 ГК РФ), т.е. вещные права, которые, хотя и производны от права собственности, тем не менее не равнозначны правам собственника имущества: они имеют особый ограниченный правовой статус.

В соответствии с пунктом 1 статьи 296 ГК РФ право оперативного управления - это право учреждения или казенного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться закрепленным за ним имуществом собственника в пределах, установленных законом, в соответствии с целями его деятельности, заданиями собственника и назначением имущества. Субъектами данного права теперь могут быть как унитарные (казенные) предприятия, строго говоря, относящиеся к категории коммерческих организаций, так и финансируемые собственниками учреждения, относящиеся к некоммерческим организациям. Собственник-учредитель создает субъекты права оперативного управления, определяя объем их правоспособности, утверждая их учредительные документы и назначая их руководителей. Собственник может реорганизовать или ликвидировать созданные им учреждения (или казенные предприятия) без их согласия. Составляющие право оперативного управления правомочия имеют целевой характер, обусловленный функциями, которые выполняет учреждение (или казенное предприятие). Собственник устанавливает таким юридическим лицам прямые задания по целевому использованию выделенного им имущества (в частности, в утвержденной им смете расходов учреждения). Он также определяет целевое назначение отдельных частей (видов) имущества, закрепленных за субъектами права оперативного управления, распределяя его (в учетных целях) по специальным фондам. При этом имущество, включая денежные средства, числящееся в одном фонде, по общему правилу не может быть использовано на цели, для которых создан другой фонд (при недостатке последнего). Объектом рассматриваемого права выступает имущественный комплекс - все виды имущества, закрепленного собственником за учреждением или приобретенного им в процессе участия в гражданских правоотношениях. При этом собственник-учредитель вправе изъять у субъекта права оперативного управления без его согласия излишнее, не используемое или используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению (п.2 ст.296 ГК РФ). Однако такое изъятие допускается лишь в этих трех предусмотренных законом случаях, а не по свободному усмотрению собственника. Столь "узкий" характер правомочий субъекта права оперативного управления обусловлен ограниченным характером его участия в имущественном (гражданском) обороте. Вместе с тем это обстоятельство не должно ухудшать положение его возможных кредиторов.

## 2.1.3 Муниципальный жилищный фонд

Муниципальный жилищный фонд входит в состав муниципальной собственности (ст.29 Федерального закона от 28 августа 1995 г. N 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации").

Это фонд, находящийся в собственности района, города и их административно-территориальных образований, закрепленный за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

С 1 января 2006 г. в собственности муниципальных образований будет находиться жилищный фонд лишь социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда (ст.50 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации").

## 2.2 Виды жилых помещений в зависимости от целей использования

Классификация жилищных фондов по целям использования является производной от их классификации по формам собственности. В процессе их использования по целям решающее значение придается форме собственности.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на специализированный, индивидуальный жилищные фонды, фонд социального использования и фонд коммерческого использования.

## 2.2.1 Жилищный фонд социального использования

В государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма (п.1 ст.672 ГК РФ). Этот договор - разновидность договора найма жилого помещения, предусмотренного статьей 671 ГК РФ. Из части первой этой статьи следует, что по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель), обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) для проживания жилое помещение за плату во владение и пользование.

Договор социального найма имеет характерные черты, которые отличают его от других договоров. Во-первых, объект такого договора - изолированное жилое помещение (что не обязательно для договора коммерческого найма), которое находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном). Во-вторых, в качестве наймодателя выступает орган государственной власти Российской Федерации, ее субъекта или местного самоуправления, а в качестве нанимателя - физическое лицо. В-третьих, по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи; в случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении. Проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и выполняют все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами.

Наконец, договор социального найма носит бессрочный характер.

## 2.2.2 Специализированный жилищный фонд

В специализированный жилищный фонд входят служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях и домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения маневренного фонда, фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также жилые помещения, предназначенные для социальной защиты некоторых категорий граждан.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органами государственной власти и местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, назначением на государственную должность Российской Федерации или ее субъекта либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или местного самоуправления. Служебный жилищный фонд формируется из жилищного фонда органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, органов по контролю над оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенных органов и внутренних войск Министерства внутренних дел, а также из помещений, выделяемых органами исполнительной власти для сотрудников (военнослужащих), содержащихся за счет средств бюджетов всех уровней в соответствии с российским законодательством.

Обязанность предоставления служебного помещения, особенности их предоставления и освобождения предусматриваются федеральными законами и другими нормативными правовыми актами. Например, статья 15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. N 76-ФЗ "О статусе военнослужащих" гласит, что военнослужащим - гражданам, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей предоставляются не позднее трехмесячного срока со дня прибытия на новое место военной службы служебные жилые помещения по нормам и в порядке, которые предусмотрены федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, с учетом права на дополнительную жилую площадь. Служебные жилые помещения предоставляются в населенных пунктах, где располагаются воинские части, а если в них невозможно предоставить жилые помещения - в близлежащих населенных пунктах. Указанным военнослужащим, заключившим контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 г. (за исключением курсантов военных образовательных учреждений профессионального образования), и совместно проживающим с ними членам их семей на первые пять лет несения военной службы предоставляются служебные жилые помещения или общежития. При продолжении военной службы более указанных сроков им предоставляются жилые помещения на общих основаниях.

Порядок предоставления и правовой режим жилых помещений в общежитиях определяется Примерным положением об общежитиях, утвержденным постановлением СМ РСФСР от 11 августа 1988 г. N 328; Типовым положением о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации, утвержденным постановлением Госкомвуза России от 31 мая 1995 г. N 4; Положением об общежитиях для лиц, страдающих психическими расстройствами, утративших социальные связи, утвержденным постановлением Правительства России от 25 мая 1994 г. N 522; Санитарными правилами устройства, оборудования и содержания общежитий для рабочих, студентов, учащихся средних специальных учебных заведений и профессионально-технических училищ, утвержденными Главным государственным санитарным врачом СССР 1 ноября 1988 г. N 4719, и другими нормативными правовыми актами в части, не противоречащей Жилищному кодексу России.

Общежития предназначаются для проживания рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы или учебы, для проживания одиноких граждан и семей (преимущественно молодых).

Студенческое общежитие (студенческий городок) образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации предназначается для размещения иногородних студентов, аспирантов, докторантов, стажеров, слушателей подготовительных отделений институтов и факультетов повышения квалификации и других форм послевузовского и дополнительного профессионального образования на период обучения.

В отдельных случаях учебные заведения вправе принять решение о размещении в общежитии студентов, постоянно проживающих в данной местности. Иностранные граждане, принятые на обучение в учебные заведения России по межгосударственным соглашениям (контрактам), размещаются в общежитии на общих основаниях с российскими учащимися, обучающимися в данном учебном заведении. Проживание в общежитии носит временный характер. Общежитие должно быть специально оборудовано для проживания. Не допускается использование для общежития жилых помещений в жилых домах, предназначенных для постоянного проживания, пользование которыми осуществляется по договору найма жилого помещения.

На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. Если наниматель и члены его семьи отказываются от переселения в это жилое помещение, наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя (ч.1 ст.88 ЖК РФ). Законодатель не предусматривает возможности переселения собственников жилых помещений дома, подлежащего капитальному ремонту или реконструкции.

## 2.2.3 Индивидуальный жилищный фонд

Индивидуальный жилищный фонд принадлежит на праве собственности гражданам и юридическим лицам и не может использоваться для извлечения прибыли.

Большинство участников гражданских, в том числе жилищных, правоотношений составляют граждане. Однако, чтобы быть субъектами того или иного правоотношения, они должны обладать право - и дееспособностью. В соответствии со статьей 17 ГК РФ под правоспособностью граждан понимается способность иметь права и нести обязанности. Она возникает в момент рождения гражданина, неотделима от него и признается в равной мере за ним независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также от других обстоятельств.

Статья 21 ГК РФ определила дееспособность как способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Она возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении гражданином восемнадцатилетнего возраста, и включает в себя способность гражданина совершать различные сделки, не нарушающие права других лиц (сделкоспособность), и нести ответственность за совершение неправомерных действий (деликтоспособность). Так же как и правоспособность, дееспособность не зависит от пола, социального положения, отношения к религии, но зависит от возраста гражданина и состояния его психического здоровья.

Легальное определение юридического лица закреплено в части 1 ст.48 ГК РФ: юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

## 2.2.4 Жилищный фонд коммерческого использования

Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые их собственники предоставляют гражданам для проживания на условиях возмездного пользования или по иным договорам во владение и (или) в пользование.

В отличие от индивидуального жилищного фонда, жилые помещения в фонде коммерческого использования предназначены для извлечения прибыли, о чем заключаются договоры возмездного пользования. Жилищный фонд коммерческого использования может принадлежать на праве собственности и частным лицам, и публичным образованиям. Жилищный фонд, в том числе коммерческого использования, подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством России (ст.4,19 ЖК РФ). Государственный учет жилищного фонда должен предусматривать проведение технического учета, в том числе техническую инвентаризацию и паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

## Библиографический список

**Нормативно-правовые акты:**

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская газета. - 1993. - № 237. - С 14.
2. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Собрание законодательства Рос. Федерации. - 1994. - № 32, ст.3301. - С.2567.
3. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26 января 1996 года № 51-ФЗ // Собрание законодательства Рос. Федерации. - 1996. - № 5, ст.410. - С.1751.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ // Собрание законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 1, ст.14. - С.1123.

**Учебные пособия:**

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

6. Новицкий И.Б. Римское частное право: Учебник / И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. - М.: Юрист, 1996. - С.148.

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

**Монографическая литература:**

8. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (постатейный) / В.В. Глазов. - М.: Юстицинформ, 2005. - 463 с.

9. Гуев А.Н. Постатейный Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ / А.Н. Гуев. - М.: Норма, 2008. - 396 с.

1. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание законодательства Рос. Федерации. – 2005. - № 1, ст.14. – С.10. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Собрание законодательства Рос. Федерации. – 1994. - № 32, ст.3301. – С. 2567. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26 января 1996 года № 51-ФЗ // Собрание законодательства Рос. Федерации. – 1996. - № 5, ст.410. – С. 1751. [↑](#footnote-ref-3)
4. Новицкий И.Б. Римское частное право: Учебник / И.Б.Новицкого, И.С.Перетерского. – М.: Юрист, 1996. – С.148. [↑](#footnote-ref-4)
5. О собственности в РСФСР: Закон РСФСР от 24 декабря 1990 года //Ведомости РСФСР.- 1990.- № 3, ст.416. – С. 1305; Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 года//Ведомости СССР.- 1991.- № 26, ст.733. – С. 1247. [↑](#footnote-ref-5)
6. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 1. - ст.16. – С.461. [↑](#footnote-ref-6)