



Каждый человек имеет право проживать в оптимальных условиях для жизни. Поэтому к любому жилому помещению предъявляются определенные требования. Для этого учитываются многочисленные нормы и правила СанПиНа. Если они будут нарушаться, то это является основанием для постановки граждан, проживающих в таких условиях, на учет в качестве нуждающихся в жилье. Поэтому государство должно стараться разными способами предотвратить наличие такого жилья

Давайте рассмотрим что же такое Жилое помещение . Ведь без понимания мы не сможем раскрыть суть данной темы.

Жилое помещение это - это изолированное **помещение**, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан - отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (п. 2 ст. 15 ЖК РФ).

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по его приспособлению и приспособлению общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов, а также порядок признания жилого помещения непригодным для проживания устанавливаются Правительством РФ.

Для характеристики жилого помещения важно выделение внутри помещения общей и жилой площади:

- **Общая площадь жилого помещения** - сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК).
- **Жилая площадь** - часть общей площади жилого помещения, которая включает только площадь всех жилых комнат, в том числе площадь спальных и столовых комнат, комнат для игр, учебы и отдыха.

В первую очередь мы немного стали понимать что подразумевается под понятием " Жилое помещение" . Но жилые помещения бывают в разных категориях. Таких как

:

1. Жилой дом (часть жилого дома);
2. Квартира (часть квартиры);
3. Комната.

**Жилой дом** – это 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.

**Квартира** – это 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.

**Комната** – это часть жилого дома или квартиры, которая предназначена для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Определение понятия «часть жилого дома» в Жилищном кодексе РФ отсутствует. При этом, согласно положениям ст. ст. 15 и 16 ЖК РФ часть жилого дома является объектом жилищных прав. Гражданский кодекс РФ в ст. 558 также указывает на часть жилого дома как на недвижимую вещь, которая может являться самостоятельным предметом сделки

ФГБУ «ФКП Росреестра» в информационном письме от 05.08.2013 N 08-2508-КЛ определяет **часть жилого дома**, как помещение (совокупность помещений – комнат и подсобных помещений в жилом доме), являющееся конструктивной частью здания (его неотъемлемой частью). При этом отнесение такого помещения к части здания не влияет на изменение его характеристик в качестве такого и не наделяет его признаками отдельно стоящего здания.

Жилое помещение предназначено для проживания в нем граждан. Однако, проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане могут использовать его для осуществления профессиональной или индивидуальной

предпринимательской деятельности. Такое использование допускается, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (п. 2 ст. 17 ЖК РФ).

В жилых помещениях запрещено размещать промышленные производства, а также осуществлять в них миссионерскую деятельность, за исключением случаев, предусмотренных ст. 16 Федерального закона «О свободе совести и о религиозных объединениях» (п. 3 ст. 17 ЖК РФ).

Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, которые утверждаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законодательством РФ (п. 4 ст. 17 ЖК РФ).

Требования к жилым помещениям включают в себя многие аспекты, к которым относятся:

- наличие и состояние инженерных коммуникаций;
- место расположения жилого объекта;
- особенности придомовой территории.

При изучении состояния каждого помещения учитываются положения СанПиН 2.1.2.2645-10. Данные санитарные нормы были приняты в 2010 году. Называется такой акт «Требования к условиям проживания в жилых помещениях». Именно на них ориентируется специальная межведомственная комиссия, определяющая пригодность для проживания того или иного помещения.

В документе перечисляются основные условия, а также требования к безопасности и комфортности проживания граждан. Приводятся нюансы выполнения ремонтных работ или отделки помещения. Регламентируются в СанПиНе многочисленные вопросы, к которым относятся:

- условия, на основании которых обеспечиваются граждане жилыми помещениями после завершения строительных работ;
- нормы, соблюдаемые владельцами жилья при эксплуатации помещений, причем разрабатываются они еще в процессе проектирования строения;
- требования, предъявляемые к процессу реконструкции сооружений;
- правила и нормы, соблюдаемые еще до процесса возведения объекта;
- требования, которым должны отвечать эксплуатирующие предприятия.

Распространяются требования СанПиНа не только на многоквартирные дома, но и на разные гостиницы или общежития, а также на жилые строения, обладающие специальным назначением.

Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с градостроительным зонированием, а также в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

Жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. При этом уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения.

Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях и на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных.

Понятие жилого помещения является ключевым, основным понятием жилищного права.

Жилые помещения являются объектами жилищных прав. Согласно п. 2 ст. 15 ЖК РФ жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и федеральными законами.

Жилищный кодекс РФ к жилым помещениям относит: жилой дом, часть жилого дома, квартиру, часть квартиры, комнату.

Нормативно в законодательстве выделены следующие юридические признаки жилого помещения:

помещение должно быть изолированным;

оно должно являться недвижимым;

назначение помещения в виде пригодности для постоянного проживания граждан.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

Согласно ст. 23 Федерального закона от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока.

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

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, либо систематически нарушает права и интересы соседей, либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - назначить соразмерный срок для его ремонта.

Самые разнородные общественные отношения, которые регулируются жилищным законодательством, возникают именно по поводу жилых помещений. Жилое помещение является объектом как жилищных, так и гражданских прав.