

Кусаинова А.К.

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КАК ОБЪЕКТА
ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ**

А.К. Kusainova

LEGAL REGIME DWELLING AS OBJECT OF CIVIL RIGHTS

УДК:347/25.03:5.2

В статье рассматривается правовой режим жилого помещения как объекта гражданских прав.

The article deals with the legal regime of the dwelling as the object of civil rights.

В статье 2 Закона о жилищных отношениях назван такой объект жилищных прав как жилое помещение (квартира). Помещение признается жилым, если оно конструктивно, функционально предназначено и пригодно по санитарному, техническому и иному потребительскому состоянию к постоянному проживанию граждан.

Для более полной характеристики жилого помещения указать его признаки, основными из которых являются:

- 1) пространственная замкнутость;
- 2) устойчивость структуры во времени, прочность, надежность;
- 3) вхождение в состав здания или сооружения;
- 4) пригодность для постоянного проживания;
- 5) предназначенность (объективная) для постоянного либо временного (в случаях установленных законом) проживания.

Санитарные требования устанавливаются специальным законодательством. Согласно ст. 23 Закона РК "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 12 марта 1999 года¹ 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. Так, санитарными правилами установлены гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий. В частности, отмечается, что помещение с постоянным пребыванием людей должно иметь естественное освещение².

Требования к безопасности реализуемых на рынке и вводимых в эксплуатацию зданий, сооружений и прилегающих территорий, предъявляемые к процессам их проектирования, строительства, эксплуатации и утилизации содержатся в Техническом регламенте "Требования к безопасности зданий, сооружений и прилегающих

территорий", Утвержденном постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 марта 2008 года №227.

Сбор информации для учета зданий и сооружений в соответствии с Законом РК от 16 июля 2001 г. "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" (далее Закон об архитектуре)³ и Порядком создания и ведения Государственного градостроительного кадастра, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Казахстан от 6 июля 1995 № 931 (далее Порядок ведения градостроительного кадастра)⁴, в настоящее время в Казахстане должен осуществляться органами архитектуры и градостроительства. Каждый объект в градостроительном кадастре характеризуется перечнем показателей, которые подразделяются на следующие типы: правовые, метрические, технические, экологические, стоимостные, функциональные и фиксирующие пространственное положение объекта. Сведения о здании, например, включают техническое описание, поэтажный план, план земельного участка, на котором расположено здание; каталог координат внешних углов.

В статье 2 Закона о жилищных отношениях перечислены объекты жилищных прав:

- жилище;
- жилой дом (жилое здание);
- жилище, приравненное к служебному;
- общежитие;
- помещение;
- жилое помещение (квартира);
- арендный дом.

Жилищем признается отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям.

Жилым домом (жилым зданием) признается строение, состоящее в основном из жилых помещений, а также нежилых помещений и иных частей, являющихся общим имуществом.

Жилищем, приравненным к служебному является

¹ Закон о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. САПП РК. 2005. №124.

² Санитарные правила и нормы «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий». СанПиН 2.2.2.

³ Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 г. «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»//Ведомости Парламента РК. – 2001. - №17-18. – Ст.243.

⁴ Порядок создания и ведения градостроительного кадастра: утв. постановлением Кабинета Министров РК от 6 июля 1995 г. №931// САПП РК – 1995. - №23.-Ст.266.

лсилице, предоставляемое из государственного жилищного фонда государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим и лицам, занимающим государственные выборные должности.

Общежитием признается - жилое здание, специально построенное или переоборудованное для проживания лиц, работающих по срочному трудовому договору (контракту), студентов (курсантов, аспирантов) и учащихся в период учебы, а также других лиц, имеющих срочный трудовой договор (контракт) с собственником или владельцем общежития.

Жилым помещением (квартирой) признается отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища.

Арендным домом является, принадлежащий на праве собственности физическому и (или) юридическому лицу жилой дом (жилое здание) жилые помещения (квартиры) которого предназначены для сдачи внаем.

В Законе о жилищных отношениях содержится общее понятие вышеперечисленных объектов жилищных прав.

Жилые помещения подлежат техническому учету в соответствии с правилами государственного учета жилищного фонда Республики Казахстан Утверждены постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2009 года № 2336.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Закона о жилищных отношениях использование жилища (ясилового помещения) или его части по нежилому назначению допускается на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Правила содержания жилища и земельных придомовых участков кооперативами собственников помещений (квартир) утверждены приказом Комитета по ценовой и антимонопольной политике Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан N 16 от 5.02.98 г. В соответствии с этими Правилами, собственники (арендаторы) жилых помещений (квартир) и собственники (арендаторы) встроенных нежилых помещений имеют право на:

- получение всех видов коммунальных услуг, предусмотренных при проектировании и строительстве жилого дома (квартиры), по установленным нормам или фактической потребности (по показаниям приборов учета коммунальных услуг) с уровнем качества, предусмотренным договором;

- пользование лестничной клеткой, подвалом лифтами, мусоропроводом, другими устройствами и придомовой территорией, которые должны отвечать установленным санитарным и техническим требованиям;

- безопасное проживание в квартирах (домах), что должно достигаться исправностью всех конструктивных элементов жилого дома, инженерного оборудования и устройств;

- постоянное и своевременное техническое и аварийное обслуживание внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций;

- возмещение убытков за порчу квартиры (имущества), произошедших по вине КСП и других организаций, занятых обслуживанием Ыкрпото дома и предоставлением коммунальных услуг;

- содержание животных и птиц в отдельных квартирах при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания животных и птиц в городах и других населенных пунктах, с согласия совершеннолетних членов семьи;

- равенство прав всех жильцов в квартире, занятой несколькими семьями, по пользованию подсобными помещениями, местами общего пользования дома и коммунальными услугами;

- участие в распределении общих расходов на содержание дома, на освещение квартиры, отопление, ремонт общих по дому строительных конструкций и по оплате за телефон и другие услуги в общих квартирах производится по соглашению сторон.

В соответствии с вышеназванными Правилами, собственники (арендаторы) жилых квартир и собственники (арендаторы) встроенных нежилых помещений обязаны:

- соблюдать настоящие правила;

- обеспечивать сохранность жилых домов, инженерного оборудования и элементов благоустройства придомовой территории;

- принимать участие в своевременном, проведении ремонта общих частей жилых домов, инженерного оборудования и устройств;

- обеспечивать доступе в квартиру и нежилые помещения лиц, занимающихся содержанием или ремонтом дома, для обследования состояния конструктивных элементов инженерных сетей и устройств, ликвидации или локализации аварийных ситуаций или для других ремонтно-восстановительных работ, а при аварийных ситуациях доступ должен быть обеспечен в любое время суток;

- своевременно ставить в известность правление КСП о выявленных неисправностях; затрудняющих нормальную эксплуатацию или приводящих к перерасходу тепла, газа, воды и электроэнергии;

- возмещать в установленном законом порядке убытки, связанные с повреждением жилого дома и его оборудования, произошедшим по вине владельца квартиры или лиц, совместно с ним проживающих; обеспечить при выезде со всеми членами семьи из квартиры без вселения других лиц надзор за квартирой и доступ в нее эксплуатационного персонала для устранения аварий и выполнения ремонтно-восстановительных работ; регулярно проводить дезинфекцию помещений, зараженных насекомыми и грызунами.

В соответствии Законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - обязательная процедура признания и подтверждения государством

возникновения, изменения или прекращения прав (обременении прав) на недвижимое имущество и иных объектов государственной регистрации в правовом кадастре в порядке и сроки, установленные настоящим Законом и иными законами.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется регистрирующими органами по месту нахождения объекта недвижимого имущества с учетом идентификационных и других характеристик недвижимого имущества, необходимых для ведения правового кадастра. Регистрация прав на жилые помещения регулируется Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 26 июля 2007 года N 310; "Правилами государственной регистрации объекта кондоминиума, утвержденными приказом и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 24 августа 2007 года N 241; "Порядком создания и ведения Государственного градостроительного кадастра", утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Казахстан от 6.07.95 №931.

В соответствии со ст. 4 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним права собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, возникновение, переход или прекращение подлежат государственной регистрации в едином правовом кадастре учреждениями юстиции. В отношении жилых помещений регистрации подлежат: право собственности; право хозяйственного ведения; право оперативного управления; сервитут в пользу объекта недвижимости на срок не менее одного года. Иные права могут быть зарегистрированы по желанию правообладателей.

В соответствии со ст. 5. Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним государственной регистрации в правовом кадастре подлежат следующие обременения прав на недвижимое имущество:

1) право пользования на срок не менее одного года, в том числе аренда, безвозмездное пользование, сервитуты, право пожизненного содержания с иждивением;

2) право доверительного управления, в том числе при опеке, попечительстве, в наследственных правоотношениях, банкротстве и другие;

3) залог;

4) арест;

5) ограничения (запрещения) на пользование, распоряжение недвижимым имуществом или на выполнение определенных работ, налагаемые государственными органами в пределах их компетенции;

6) иные обременения прав на недвижимое имущество, предусмотренные законами Республики Казахстан, за исключением преимущественных интересов.

В соответствии со ст. 6. Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним государственной регистрации в правовом кадастре подлежат следующие изменения

прав (обременении прав) на недвижимое имущество: 1) изменение идентификационных характеристик объекта недвижимости, необходимых для ведения правового кадастра, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи; 2) изменение сведений о правообладателе, содержащихся в регистрационном листе правового кадастра; 3) изменение вида права, за исключением случая изменения вида права на основании законодательного акта; 4) изменение условий договоров, если они касаются сведений, содержащихся в регистрационном листе, влияющих на объем прав, устанавливаемых на объект недвижимости, или если они должны быть зарегистрированы по соглашению сторон; 5) иные изменения подлежат государственной регистрации в правовом кадастре, если это предусмотрено настоящим Законом, иными законодательными актами или соглашением сторон. В тех случаях, когда изменение идентификационных характеристик недвижимости происходит по решению государственных органов, регистрация таких изменений не может быть возложена на правообладателя, в том числе при изменении наименования населенных пунктов, названия улиц, а также порядкового номера зданий и иных строений (адреса) или при изменении кадастровых номеров в связи с реформированием административно-территориального устройства Республики Казахстан, и осуществляется безвозмездно.

Права (обременения прав) на недвижимое имущество в соответствии со статьями 4, 5 и 6 настоящего Закона, подлежащие обязательной государственной регистрации в правовом кадастре, возникают с момента их государственной регистрации, если иное не установлено настоящим Законом и иными законодательными актами. Если в регистрации не будет отказано, моментом государственной регистрации признается момент подачи заявления. Права (обременения прав) на недвижимое имущество, не подлежащие обязательной государственной регистрации в правовом кадастре, возникают в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан, регулирующими соответствующие отношения, если иное не установлено соглашением сторон. Сделки, подлежащие в соответствии с законами Республики Казахстан государственной регистрации, считаются совершенными после их регистрации, если иное не предусмотрено законами Республики Казахстан. Ранее возникшие права подлежат учетной регистрации в правовом кадастре в порядке, предусмотренном главой 6 настоящего Закона.

При государственной регистрации прав на земельный участок одновременно считаются зарегистрированными права на недвижимое имущество, прочно связанное с земельным участком, за исключением прав на первичные и вторичные объекты, которые регистрируются отдельно или вместе с государственной регистрацией прав на земельные участки. При установлении приоритетов между несколькими правами (обременениями прав) на

один и тот же объект недвижимости необходимо исходить из следующих положений: 1) зарегистрированные в правовом кадастре права (обременения прав) на недвижимое имущество, которые в соответствии со статьями 4 и 5 настоящего Закона подлежат государственной регистрации, имеют приоритет над незарегистрированными; 2) приоритет ранее возникших прав (обременения прав) на недвижимое имущество устанавливается по дате возникнове-

ния права в соответствии с гражданским законодательством.

С момента введения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним правовой кадастр и правоустанавливающий документ являются единственными источниками информации, подтверждающими зарегистрированные права (обременения прав) на недвижимое имущество и сделки с ним.

Рецензент: д.ю.н., профессор Туганбаев С.
