

**Лекция 2 «Жилищный фонд, его виды.
Переустройство и перепланировка
жилых помещений. Жилищный надзор и
жилищный контроль»**



Жилищный фонд (ст.19 ЖК РФ)

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

В зависимости от **формы собственности** жилищный фонд подразделяется на:

- 1) **частный жилищный фонд** - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- 2) **государственный жилищный фонд** - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации и субъектам Российской Федерации;
- 3) **муниципальный жилищный фонд** - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Жилищный фонд (ст.19 ЖК РФ)

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

- 1) **жилищный фонд социального использования** - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;
- 2) **специализированный жилищный фонд** - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 3) **индивидуальный жилищный фонд** - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;
- 4) **жилищный фонд коммерческого использования** - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования.

Государственный учет жилищного фонда

- Основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя:

- технический учет,
- статистический учет,
- бухгалтерский учет.

Государственный учет жилищного фонда

Государственный учет жилищного фонда включает:

- **Технический учет** жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ).

В целях государственного учета жилищного фонда БТИ осуществляют:

- техническую инвентаризацию жилищного фонда;
- оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений;
- информационное и консультационное обслуживание.

Проведение технического учета жилищного фонда включает 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).

- **Статистический учет** жилищного фонда осуществляется Федеральной службой государственной статистики и ее территориальными органами.
- **Бухгалтерский учет** жилищного фонда производится в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и иными нормативными правовыми актами.

Объекты жилищных прав

Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

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).



Жилые помещения



К жилым помещениям относятся (ст.16 ЖК РФ):

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.



Жилая площадь

Жилая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат.



Общая площадь

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 (кухни, коридоры, ванные комнаты, санузлы, встроенные шкафы, кладовые), **за исключением** балконов, лоджий, веранд и террас.



Площадь жилого помещения

Площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, **включая** площадь помещений вспомогательного использования **и** балконов, лоджий, веранд и террас.



Сравнительная характеристика

Понятия:

Состав:

Жилая площадь	Площади жилых комнат		
Общая площадь	Площади жилых комнат	Площади помещений вспомогательного использования	
Площадь жилого помещения	Площади жилых комнат	Площади помещений вспомогательного использования	Площади балконов, лоджий, веранд, террас

Коммунальные квартиры

Приведенная площадь доли квартиры - доля общей площади квартиры, которая принадлежит нанимателю или собственнику комнаты, с учетом жилых и нежилых помещений квартиры. Доля в общем имуществе коммунальной квартиры, пропорциональна размеру занимаемой комнаты в жилой площади квартиры.

Верховный суд РФ в Обзоре судебной практики от 29.04.2014 разъяснил, что правила отчисления размера мест общего пользования в коммунальной квартире, приходящейся на долю каждой комнаты в целях определения доли расходов собственника (нанимателя) комнаты в коммунальной квартире на содержание общего имущества в коммунальной квартире, а также для определения размера платы за содержание и ремонт жилья применяются в целях определения общей площади жилого помещения в виде комнаты в коммунальной квартире как **отдельного объекта прав**.

Коммунальные квартиры составляют незначительную часть от общего числа жилых помещений. В Москве коммунальные квартиры составляют 2% от квартир в Москве.

Коммунальные квартиры



Площадь коммунальной квартиры состоит из суммы площадей, приходящихся на комнаты. Такая площадь пропорциональна площади комнаты и называется приведенной площадью.

Пример: 3-комнатная коммунальная квартира общей площадью 150 кв.м,
жилой площадью 75 кв.м.

1 комната – 10 кв.м, приведенная площадь 25 кв.м,

2 комната – 20 кв.м, приведенная площадь 50 кв.м,

3 комната – 30 кв.м, приведенная площадь 75 кв.м.

Коммунальные квартиры

В приведенную (общую) площадь комнаты как части коммунальной квартиры подлежит включению:

- жилая площадь самой комнаты;
- площадь вспомогательных помещений, которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например, кладовая);
- доля площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты.

Признаки жилого помещения

Можно выделить **три признака жилого помещения:**

во-первых, жилое помещение является недвижимым имуществом;

во-вторых, жилое помещение должно быть изолированным;

в-третьих, жилое помещение должно быть пригодно для постоянного проживания граждан.

Определения понятий:

- **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.
- **Многоквартирным домом** признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.
- **Домовладением** считается капитальное строение с жилыми комнатами и подсобными помещениями, хозяйственными постройками, отвечающее строительным, техническим, противопожарным и санитарно-техническим требованиям, пригодное для постоянного или преимущественного проживания людей, расположенное на земельном участке, пригодном для нахождения на нем дома, хозяйственных построек, для ведения личного подсобного хозяйства.
- **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.

Переустройство и перепланировка жилого помещения (ст.25 ЖК РФ)

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль

Под **государственным жилищным надзором** понимаются деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований к использованию и сохранности жилищного фонда. Государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление.

Под **муниципальным жилищным контролем** понимается деятельность органов местного самоуправления по осуществлению проверок соблюдения требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда.

Главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации осуществляет координацию деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля при осуществлении ими государственного жилищного надзора, лицензионного контроля, муниципального жилищного контроля, а также иные полномочия. К отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" и положения Федерального закона от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" с учетом особенности проведения внеплановой проверки (ст.196 ЖК РФ).

Общественный жилищный контроль

В целях обеспечения прав и законных интересов граждан может осуществляться **общественный жилищный контроль**, субъектами которого могут являться общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы многоквартирных домов (ст.161.1. ЖК РФ), другие заинтересованные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Главный государственный жилищный инспектор

Чибис
Андрей Владимирович
Главный государственный
жилищный инспектор,
заместитель Министра строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации



Биография

19 марта 1979 г.

Родился в городе Чебоксары Чувашской Республики.

1996 – 2001 гг.

Студент Московского университета потребительской кооперации (специальность «Юриспруденция»).

2001 – 2004 гг.

Адвокат (частная юридическая практика).

2004 – 2005 гг.

Советник Губернатора Рязанской области, затем - начальник Экспертного отдела Администрации Президента Чувашской Республики.

2006 – 2007 гг.

Заместитель директора Департамента строительства - начальник отдела сопровождения Национального проекта «Доступное жилье» Министерства регионального развития Российской Федерации.

2007 – 2008 гг.

Начальник Управления развития рынка доступного жилья Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Находясь на этой должности, обеспечивал реализацию мероприятий ФЦП «Жилище» и проектов комплексного освоения территорий, отобранных в рамках реализации национального проекта.

2008 – 2011 гг.

Председатель Совета директоров, член Правления, директор по правовым и корпоративным вопросам ОАО «Российские коммунальные системы». Курировал направленную на повышение качества коммунальных услуг и привлечение частных инвестиций в отрасль работу по совершенствованию институциональной среды в ЖКХ.

С июля 2009 г.

Вице-президент Национального союза водоканалов.

2011 – 2012 гг.

Исполнительный директор Института социально-экономических и политических исследований.

С октября 2011 г.

Исполнительный директор Некоммерческого партнерства содействия развитию ЖКХ «Развитие» (НП «ЖКХ Развитие»).

С августа 2012 г.

Член Экспертного совета при Правительстве Российской Федерации.

С сентября 2012 г.

Руководитель Рабочей группы по развитию ЖКХ Экспертного совета при Правительстве Российской Федерации.

6 декабря 2013 г.

Назначен на должность заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

1 октября 2014 г.

Назначен на должность Главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации. Также занимает должность заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.