

**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.