

### Тема 3 Понятие и виды жилищных фондов

Учебные вопросы:

1. Формы собственности жилищного фонда.
2. Формы использования жилищного фонда
3. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда

#### Вопрос 1

Жилищный фонд состоит из отдельных жилых помещений (жилых домов, частей жилых домов, квартир, частей квартир). Понятие «жилое помещение» дано в ст. 15 ЖК РФ, а виды жилых помещений перечислены в ст. 16 ЖК РФ. Жилищный фонд включает только жилые помещения, и, следовательно, нежилые помещения (помещения, не предназначенные для проживания граждан) в состав жилищного фонда не входят.

В соответствии со ст. 19 ЖК РФ **жилищный фонд** – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ.

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

- на частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц. Он подразделяется на:

а) жилищный фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах ЖК и ЖСК с полностью выплаченным паевым взносом, в домах ТСЖ, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

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

- государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);
- муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Правильная классификация жилищного фонда имеет принципиальное значение с точки зрения использования каждого его вида.

Так, в частном жилищном фонде владеют, пользуются и распоряжаются жилищным фондом (жилыми помещениями) сами собственники на основании соответствующих статей ГК РФ (ст. 209, 212–215, 288, 289 и др.). В жилых домах государственного и муниципального жилищного фонда применяется иной порядок использования жилых помещений. Например, в этих домах определенная часть жилых помещений предоставляется гражданам бесплатно (на условиях договора социального найма жилого помещения), что не предусмотрено в частном жилищном фонде.

Отметим, что владение и пользование жилыми помещениями в жилищном фонде коммерческого использования, как правило, осуществляется в соответствии с нормами гл. 35 «Наем жилого помещения» (ст. 671–688) ГК РФ. Если говорить об индивидуальном жилищном фонде, то в нем предполагается безвозмездное пользование гражданами жилыми помещениями. В прежнем законодательстве индивидуальным жилищным фондом считались жилые дома и квартиры, находящиеся в личной собственности граждан (ст. 5 ЖК РСФСР).

## Вопрос 2

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

- на жилищный фонд социального использования совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

- специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам разд. IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее – специализированные жилые помещения) относятся:

- 1) служебные жилые помещения;

- 2) жилые помещения в общежитиях;

- 3) жилые помещения маневренного фонда;

- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;

- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;

- 8) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

*Служебные жилые помещения* предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации

либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде жилого дома, отдельной квартиры. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются: а) органом государственной власти Российской Федерации – в жилищном фонде Российской Федерации; б) органом государственной власти субъекта Российской Федерации – в жилищном фонде субъекта Российской Федерации; в) органом местного самоуправления – в муниципальном жилищном фонде.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

*Жилые помещения в общежитиях* предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов. Жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, обучения, а также увольнение со службы

является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

*Жилые помещения маневренного фонда* предназначены для временного проживания: а) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма; б) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными; в) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств; г) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека.

Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период: а) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома (при заключении такого договора с определенными категориями граждан); б) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с определенными категориями граждан); в) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном ЖК РФ, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ (при заключении такого договора с определенными

категориями граждан); г) установленный законодательством (при заключении такого договора с определенными категориями граждан).

Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения данного договора.

*Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения* предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг.

*Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами*, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами.

Порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, устанавливается федеральными законами.

*Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан* предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите. Категории граждан, нуждающихся в специальной социальной защите, устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

Порядок, условия предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения и пользования такими жилыми помещениями устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан по договорам безвозмездного пользования

осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

*Жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей,* предназначены для проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений осуществляется в соответствии с законодательством РФ и законодательством субъектов РФ. Указанные жилые помещения не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

- 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;
- жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

### Вопрос 3

В рамках управления технической эксплуатацией жилищного фонда должна быть обеспечена безопасность тем гражданам, которые проживают в зданиях этого жилищного фонда. Также необходимо следить за предоставлением услуг коммунального плана жильцам МКД, за надлежащим содержанием общего имущества МКД и решать вопросы относительно правил пользования этим имуществом. Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации следить за содержанием общего имущества многоквартирного дома должны следующие лица: Статья 30 Жилищного кодекса Российской Федерации гласит, что при технической эксплуатации жилищного фонда собственники квартир должны содержать не только их, но и следить за содержанием общего имущества в своем МКД. Собственник помещения жилого фонда должен следить за его надлежащим состоянием, не допускать бесхозяйственного отношения к данному помещению во время технической эксплуатации, соблюдать права соседей и правила пользования жилыми помещениями, а также правила касательно содержания общего имущества МКД. Согласно статье 43 того же кодекса собственник комнаты в квартире коммунального типа тоже должен содержать общее имущество, если иное не было предусмотрено каким-либо федеральным законом или договором. Согласно статье 65 Жилищного кодекса РФ по договору социального найма наймодатель жилого помещения должен участвовать в содержании и ремонте общего имущества МКД, где находится сданное в наем помещение, в том числе и заниматься осуществлением капитального ремонта этого помещения. В статье 67 Жилищного кодекса также отражены обязанности нанимателя, которые относятся к использованию, обеспечению сохранности, поддержанию надлежащего состояния и к производству текущих ремонтных работ предоставленного ему помещения жилого типа. При этом какие-либо обязательства этих лиц, относящиеся к содержанию общего имущества, Жилищный кодекс не предусматривает. Техническая эксплуатация жилищного фонда и ремонтные работы, направленные на



жилые помещения любого вида такого фонда, в обязательном порядке должны производиться на основе соблюдения единых правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, которые были утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года, определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда. Цели обслуживания и технической эксплуатации жилищного фонда: Обеспечивать целостность и сохранность фонда. Проводить единую техническую политику, которая обеспечит соблюдение всех требований, отраженных в нормативных документах и имеющих отношение к содержанию, ремонту и технической эксплуатации жилищного фонда. Выполнять все установленные нормативы, касающиеся содержания и ремонта жилищного фонда собственниками или управляющими компаниями, а также иными уполномоченными организациями разных форм собственности, которые занимаются обслуживанием жилых помещений. Граждане и юридические лица, которые выступают в роли нанимателей и собственников помещений в домах любой формы собственности, могут принимать участие в процессе управления жилищным фондом по месту жительства для защиты своих интересов с точки зрения экономики. Также они могут принимать участие в процессе выбора организаций, занимающихся эксплуатационными и ремонтными работами. Указанные выше лица в обязательном порядке должны: сохранять бережное отношение к жилищному фонду во время его технической эксплуатации, а также к участкам земли, которые необходимы для использования этого фонда; не ущемлять жилищные и другие права граждан в процессе технической эксплуатации жилищного фонда (то есть во время использования); соблюдать и выполнять санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, которые предусмотрены в соответствующем законодательстве; своевременно оплачивать жилье и коммунальные услуги. Организации, которые занимаются технической эксплуатацией жилого

фонда, должны обеспечивать сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование, высокий уровень обслуживания граждан, а также контроль соблюдения проживающими лицами правил и норм пользования помещениями, содержания самого дома и территории рядом с ним.

Нормы технической эксплуатации жилищного фонда описаны в документе, разработанном и принятом Госкомитетом по строительству. Данный документ является основным, который призван регулировать содержание и коммунальное обслуживание квартир и домов. Также он разъясняет обязанности и права жильцов и коммунальных служб относительно жилья. Кроме того, этот документ обязателен для исполнения местной администрацией, государственными контролирующими службами и региональными органами власти.

В Правилах шесть разделов. Первая глава содержит положения о перепланировке и переоборудовании помещений. К переоборудованию относятся: демонтаж газовых плит и монтаж электрических; перенос отопительных устройств, работающих на газу; замена оборудования в помещениях санузлов; замена старых или прокладка новых коммуникаций; замена старых или прокладка новых отводящих трубопроводов. К перепланировке относятся (согласно статье 1.7.2): изменение внутренних перегородок, не считая задействованную несущую стену; перенос дверного проема; организация дополнительного пространства на территории кухни; изменение площади помещений, в том числе расширение жилой зоны; изменение количества комнат (объединение нескольких комнат в одну или разделение одной комнаты на несколько комнат); организация и благоустройство тамбуров, в том числе схода на балкон через кухонное помещение с дополнительным дверным проемом. Закон содержит предупреждение о том, что любые меры несанкционированного плана, которые становятся причиной снижения качества условий жилого дома, являются незаконными и не должны допускаться.

Второй раздел указывает виды и порядок исполнения работ, которые могут быть выполнены в рамках технического обслуживания. Техническое обслуживание при этом понимается как принятие мер, направленных на поддержание исправной работы оборудования, элементов, систем в жилом здании, с учетом технических параметров используемого оборудования. Организации, обслуживающие здания жилищного фонда, должны обеспечить бесперебойное функционирование всех систем на период эксплуатационного срока, при этом задействуя достаточный объем финансовых ресурсов и материалов (как своих, так и сторонних).

Третья глава описывает необходимые меры для содержания помещений внутри дома и придомовой территории. Сотрудники организации, которая занимается обслуживанием во время технической эксплуатации жилищного фонда, периодически осматривают квартиры, внутренние подсобные помещения и инженерные коммуникации. При этом особое внимание уделяется исправности всех коммуникаций и соблюдению норм по показателям. Пункт 1.2 главы 3 указывает на обязанность содержать дом в чистоте, а также соблюдать нормативные показатели температуры воздуха, влажности и воздухообмена. Пункт 1.4 главы 3 запрещает мешать достижению нормативных показателей. В том числе запрещается загромождать помещения и вешать ковры на наружные стены в течение двух лет с момента начала технической эксплуатации здания жилищного фонда. Нельзя использовать электрические и газовые плиты в качестве обогревательных приборов. Разделы 3-5 описывают регламент и необходимые действия для: инспектирования и обслуживания чердачных и подвальных помещений; озеленения; внутриквартирного и внутридомового ремонта, поддержания состояния лестничных пролетов и лестниц; вывоза мусора; уборки снега. Кроме общих положений в правилах описываются указания для каждой отдельной территории по разным регионам Российской Федерации, которые отличаются климатическими и прочими условиями.