

Основные понятия и определения.

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД - совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, детские дома, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, интернаты при школах и школы-интернаты), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

В соответствии с частью 2 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации учет жилищного фонда ведется по следующим формам собственности:

частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц (пункт 1 части 2 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации);

государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации) (пункт 2 части 2 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации);

муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (пункт 3 части 2 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации).

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ – общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя. Этот показатель рассчитывается делением размера всего жилищного фонда по состоянию на конец года на численность постоянного населения на эту же дату.

В числе **ПОСТОЯННО ПРОЖИВАЮЩИХ** учитываются жильцы, зарегистрированные по месту жительства.

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) (часть 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации).

К жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната (часть 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Жилой дом – 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 (часть 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации). Жилым домом является отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (пункт 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Квартира – 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 (часть 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (часть 4 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя следующее имущество (часть 6 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации):

помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок (пункт 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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 (пункт 1 части 3 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (пункт 2 части 3 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации).

К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся: служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (часть 1 статьи 92 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Служебные жилые помещения - жилищный фонд в составе специализированного жилищного фонда предназначен 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 (статья 93 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Общежития – жилищный фонд в составе специализированного жилищного фонда предназначен 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 (статья 94 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Жилищный фонд маневрового использования – жилищный фонд в составе специализированного жилищного фонда предназначен для временного проживания: граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма; 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; граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств; иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством (статья 95 Жилищного кодекса Российской Федерации).

ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ - бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений (квартир, комнат в коммунальных квартирах, отдельных жилых строений) в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Деприватизированным считается жилое помещение, на приватизацию которого по тем или иным причинам расторгнут договор.