



Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, находящихся на территории Российской Федерации, включающая в себя жилые помещения, жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Понятие жилищного фонда используется для характеристики той или иной совокупности жилых помещений. С определением жилищного фонда Российской Федерации проблем правового порядка практически нет, существует данное законодателем (ч. 1 ст. 19 ЖК РФ) понятие, в соответствии с которым все жилые помещения, находящиеся на территории России, составляют жилищный фонд Российской Федерации. При этом важно отметить, что в жилищный фонд не входят находящиеся в жилых домах нежилые помещения, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера.

С учетом положений Конституции РФ и ГК РФ ЖК РФ делит жилищный фонд по двум признакам: 1) по принадлежности к той или иной форме собственности и 2) в зависимости от использования.

По первому традиционному признаку, согласно которому жилищный фонд делится по принадлежности к той или иной форме собственности, жилищный фонд подразделяется на три группы (такая классификация используется в Конституции РФ (ч. 3 ст. 40), в ГК РФ (ст. 672), в ЖК РФ (ст. 19)):

- частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (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.

В собственности граждан могут находиться индивидуальные жилые дома или их часть, квартиры и комнаты. Частная собственность неприкосновенна, и лишение ее возможно только по решению суда.

В литературе классифицировать жилищный фонд в зависимости от использования предлагалось достаточно часто. В законодательстве впервые данный критерий нашел отражение в ЖК РФ. Согласно ч. 3 ст. 19 Кодекса в зависимости от целей использования жилищный фонд Российской Федерации можно разделить на четыре группы:

- жилищный фонд социального использования;
- специализированный жилищный фонд;
- индивидуальный жилищный фонд;
- жилищный фонд коммерческого использования (ч. 3 ст. 19 ЖК).

Все жилые помещения в РФ подлежат обязательному государственному учету. Форма собственности жилого помещения не влияет на необходимость учета. Частный жилой фонд учитывается наравне с государственным и муниципальным.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя технический учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет. Основу государственного учета составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета путем проведения технической инвентаризации. При этом технический учет возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации — унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее — БТИ), которые осуществляют учет жилищного фонда в городских и сельских поселениях независимо от его принадлежности, заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики.

Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Федеральной службой государственной статистики и его территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ, с периодичностью и в сроки, которые определяются в ежегодных федеральных программах статистических работ.

БТИ согласно п. 4 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» осуществляют следующие функции:

- 1) технический учет жилищного фонда в городских и сельских поселениях независимо от его принадлежности;
- 2) заполнение и представление форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики.

Согласно п. 7 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» БТИ обязаны осуществлять:

- 1) техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда;
- 2) контроль технического состояния жилых строений и жилых помещений;
- 3) оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;
- 4) информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

Технический паспорт жилого помещения составляется при приемке такого помещения в эксплуатацию или при его включении в жилищный фонд. Органы исполнительной власти субъектов РФ могут утверждать дополнительные виды информации к техническому паспорту жилого помещения, содержащие необходимые для них технические сведения. Выписки и копии отдельных видов информации из технического паспорта образуют самостоятельные документы, порядок выдачи которых определяется органами исполнительной власти субъектов РФ. Выдача технических паспортов жилых помещений без наличия акта их приемки в эксплуатацию не допускается. Паспортизация и плановая техническая инвентаризация жилых помещений проводятся БТИ за счет средств их собственников по ставкам, утвержденным органами исполнительной власти субъектов РФ. Внеплановые обследования могут производиться БТИ по заявкам собственников жилых помещений по договорным ценам.

Бухгалтерский учет жилищного фонда осуществляется на основании и в соответствии с положениями Федерального закона от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» и иных нормативно-правовых актов.

Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Государственным комитетом РФ по статистике и его территориальными органами на основе обобщения форм «федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ.

Под содержанием жилищного фонда понимается комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций многоквартирного дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, а именно:

а) технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

б) выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

в) незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

г) выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.