

## Содержание:

image not found or type unknown



## Введение

Жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений независимо от формы собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития и др.), служебные жилые помещения, квартиры и иные помещения, предназначенные (пригодные) для проживания.

В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непроизводственного характера.

В зависимости от формы собственности действующее жилищное законодательство выделяет следующие виды жилищного фонда:

- \* частный жилищный фонд;
- \* государственный жилищный фонд;
- \* муниципальный жилищный фонд.

В зависимости от форм использования жилых помещений в составе жилищного фонда можно выделить:

- \* фонд социального использования;
- \* индивидуальный жилищный фонд;
- \* коммерческий жилищный фонд.

Значение классификации:

1. Помогает определить собственника жилого фонда, который несет ответственность за эксплуатацию и содержание соответствующего жилья. Этому же способствует государственный учет (постановление правительства о государственном учете жилищного фонда)

2. Осуществляется государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда

3. Определяется, каким образом можно распоряжаться жилым помещением. В жилищном законодательстве одним из базовых всегда было понятие «жилищный фонд» в смысле совокупности всех находящихся на территории страны жилых домов и жилых помещений в других строениях (ст. 4 ЖК РСФСР).

## 1. Понятие жилищного фонда

Жилищный фонд Российской Федерации представляет собой единую структуру, включающую все жилые дома и жилые помещения, находящиеся на ее территории и предназначенные для постоянного проживания, независимо от того, кто является их собственником, и независимо от стоимости, размеров и т. п.

Жилищный фонд - важнейшее национальное достояние, в умножении и сохранности которого заинтересовано все общество. В составе жилищного фонда в таком широком понимании законодательство выделяет отдельные составные части, которые также именуется фондами.

Понятие «жилищные фонды» можно определить как выделяемые из единого жилищного фонда страны по тем или иным критериям совокупности жилых домов и жилых помещений, отличающихся определенным порядком формирования, целевым назначением, правилами использования и другими элементами правового режима.

Все жилые дома, а также жилые помещения любой формы собственности независимо от их использования, находящиеся на территории Российской Федерации, образуют **жилищный фонд** (ст. 19 Жилищного кодекса РФ). Следует заметить, что данная статья относит к жилищному фонду жилые дома и жилые помещения, которые предназначаются как для постоянного проживания граждан, так и для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитии.

В ст. 15 ЖК РФ, характеризующей требования, предъявляемые к жилым помещениям, дается расшифровка понятия «пригодные для проживания». Это означает, что жилое помещение, отвечающее требованиям жилищного законодательства, должно соответствовать установленным санитарным и

техническим требованиям, причем в пределах нормы предоставления жилой площади (в соответствии со ст. 50 Жилищного кодекса)[1].

Еще одно установленное законом - ст. 62 Жилищного кодекса Российской Федерации - требование: предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

В случае установления непригодности для проживания жилые дома и иные жилые помещения, не отвечающие установленным требованиям (не соответствующие на момент обследования санитарным и техническим требованиям), могут быть переоборудованы для использования в других целях, например для нужд торговых, бытовых и иных, либо снесены, если их дальнейшее использование и в качестве нежилых помещений является невозможным. Такое обследование должны осуществлять межведомственные комиссии из представителей органов местного самоуправления, жилищной организации, санэпидстанции, бюро технической инвентаризации, госпожарнадзора и других отраслевых специалистов.

Так, строительные нормы и правила (СНиП) и другие ныне действующие нормативные акты относят к непригодным для проживания жилые дома:

- 1) расположенные в пределах санитарно-защитных, пожаровзрывоопасных зон промышленных предприятий, транспорта, инженерных сетей и в других зонах с особыми условиями, запрещенных к застройке СНиП;
- 2) получившие повреждения в результате землетрясений, просадок, неравномерных осадок и т.п., если эти повреждения не могут быть устранены с одновременным конструктивным обеспечением требований СНиП к жилым зданиям для особых условий строительства и эксплуатации;
- 3) расположенные в опасных зонах отвалов породы, угольных, сланцевых шахт и обогатительных фабрик; в зонах оползней, солевых потоков и снежных лавин, могущих угрожать застройке и эксплуатации зданий; на территориях, ежегодно затапливаемых паводковыми водами;
- 4) представляющие собой бараки, которыми следует считать одно- и двухэтажные жилые строения, предназначенные для временного проживания, с общей кухней и санитарным узлом, как правило, деревянные, рассчитанные на короткий срок службы (10-20 лет);

5) при возникновении угрозы аварии (обрушения) в результате достижения предельного физического износа несущих строительных конструкций (деформаций, повреждений, снижения прочности и несущей способности) или деформации основания здания;

6) после аварии, пожара, стихийного бедствия в том случае, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно;

7) в случае невозможности организации обслуживания жителей и технической эксплуатации здания.

Являются непригодными для постоянного проживания жилые помещения:

1) в которых находятся предприятия, учреждения и оборудование, запрещенные СНиП, эксплуатация которых приводит к возникновению в данных жилых помещениях вибрации, шумов, превышающих нормы, а также к загрязнению территории и воздуха жилой застройки или к возникновению пожарной опасности - в том случае, если не представляется возможным вывести указанные производства из здания;

2) признанные непригодными для проживания;

3) имеющие дефекты планировки и уровня внутреннего благоустройства;

4) санитарно-гигиенические условия, которых не отвечают установленным требованиям;

5) находящиеся в аварийном состоянии, под угрозой обрушения единичных строительных конструкций (плиты, балки, простынки, панели и т.п.).

Решение о признании жилого дома или жилого помещения непригодным для постоянного проживания должно быть принято органом местного самоуправления на основании акта об отнесении здания к непригодным и других материалов, представляемых межведомственной комиссией. И только после утверждения этих актов решается вопрос либо о проведении капитального ремонта, модернизации и реконструкции, непригодных для постоянного проживания жилых домов и жилых помещений, либо об их переоборудовании для использования в других целях, либо об их сносе, а также вопрос об отселении и улучшении жилищных условий граждан, в них проживающих, в установленном законом порядке[2].

Перечисляя виды жилищного фонда, ЖК РСФСР (ст. 5) называет государственный, общественный жилищные фонды, фонд жилищно-строительных кооперативов, индивидуальный жилищный фонд. Более пространное определение жилищного фонда дается в Основах федеральной жилищной политики, который выделяет частный, государственный, муниципальный и наряду с этим общественный и коллективный жилищные фонды. Эта классификация отражает уровень экономического и правового мышления, существовавшего до принятия Конституции РФ 1993 г. и ГК и до преобразования жилищных отношений. Поэтому следует согласиться с тем, что классификация жилищных фондов, которая дается в ЖК РСФСР 1983 г. и в Основах федеральной жилищной политики 1992 г., явно устарела.

## **2. Классификация жилищного фонда**

Статья 19 Жилищного кодекса Российской Федерации весь жилищный фонд классифицирует следующим образом:

- 1) жилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц (частный жилой фонд);
- 2) жилые помещения, принадлежащие на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации) и субъектам Федерации (жилищный фонд субъектов Федерации), т.е. государственный жилой фонд;
- 3) жилые помещения, принадлежащие на праве собственности городским, сельским поселениям либо другим муниципальным образованиям (муниципальный жилищный фонд).

В жилищный фонд включаются также жилые дома, входящие в государственный и муниципальный жилищные фонды, предоставляемые гражданам по договорам социального найма жилые помещения, служебные и специализированные жилые помещения, индивидуальные жилые помещения, а также помещения, предназначенные для коммерческого использования.

Таким образом, жилищный фонд классифицируется по принадлежности к формам собственности.

Ныне действующим гражданским законодательством, в частности ст. 212 Гражданского кодекса Российской Федерации, также предусмотрено три формы

собственности. Исходя из этого по принципу классификации жилищных фондов, по принадлежности к формам собственности, следует рассматривать подразделение всего жилищного фонда на три вида.

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

## **2.1 Виды жилищного фонда в зависимости от форм со**

жилищный фонд юридический государственный

В зависимости от форм собственности выделяются следующие фонды: частный, государственный, муниципальный.

Частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц.

**Частный жилищный фонд** включает жилые дома и жилые помещения, принадлежащие на праве собственности, во-первых, гражданам (индивидуальные жилые дома; квартиры, приобретенные в порядке приватизации, путем покупки и других сделок; квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов, если член кооператива полностью выплатил паевой взнос, и т. д.) и, во-вторых, юридическим лицам (построенные или приобретенные за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом)[3].

К частному жилищному фонду относятся также жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие на праве собственности общественным организациям. Не входят в частный жилищный фонд жилые дома и жилые помещения, принадлежащие юридическим лицам - государственным и муниципальным предприятиям и учреждениям, поскольку они согласно ст. 294, 296 ГК не являются собственниками.

В результате принятия Закона РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" доля частного жилищного фонда в 2000 году составила более 63 процентов по сравнению с 33 процентами в 1990 году, а доля государственного и муниципального жилищного фонда сократилась с 67 до 34,8 процента.

В соответствии с ныне действующим законодательством собственниками жилых домов и жилых помещений могут быть коммерческие и некоммерческие организации (кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником), общественные и религиозные организации или их объединения, благотворительные или иные фонды (ст. 213 ГК РФ) - товарищества, коллективные предприятия и др., приобретающие жилые помещения и другое имущество на основании и в соответствии с Федеральным законом «Об основах федеральной жилищной политики».

Основной формой образования частного жилищного фонда является строительство новых жилых домов гражданами на праве собственности за счет собственных средств или с привлечением кредитов, субсидий и других средств. Также данным Законом определено, что граждане имеют право на получение земельного участка для строительства жилья, и таким правом могут воспользоваться не только граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, но и те, которые по общим основаниям не являются нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Предоставление гражданам кредитов на строительство, реконструкцию и приобретение жилья регулируется Положением «О жилищных кредитах», утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 10 июня 1994 г. № 1180, в соответствии с которым кредиты на указанные цели могут предоставляться как юридическим лицам, так и гражданам, даже не состоящим на учете для улучшения жилищных условий. Обеспечивается кредит залогом в виде недвижимого имущества, принадлежащего заемщику. В данном случае вопросы о предоставлении кредита решаются в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп. от 9 ноября 2001 г., 11 февраля, 24 декабря 2002 г., 5 февраля 2004 г.) и Федеральным законом от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». Частный индивидуальный жилищный фонд может быть пополнен за счет приватизации гражданами квартир, находящихся в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Состав жилищного фонда, принадлежащего гражданам, может пополняться также за счет жилых домов, построенных или приобретенных на основании гражданско-правовых сделок - договоров купли-продажи, дарения, мены и т.д.

Статьей 213 Гражданского кодекса РФ устанавливается: в собственности граждан может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам. Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан, не

ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом.

Частная собственность на недвижимость и ее часть в жилищной сфере не ограничиваются по количеству, размерам и стоимости, в отличие от прежнего регулирования, когда в собственности гражданина или у совместно проживающих супругов и их несовершеннолетних детей могло находиться не более одного жилого дома или части его; устанавливались также предельные размеры жилой площади, количество этажей (не более двух) и количество комнат (не более пяти).

Принудительное изъятие недвижимости без согласия собственника допускается только на основании решения суда[4].

Общественный жилищный фонд включает жилые помещения, находящиеся в собственности общественных объединений.

Общественные объединения - это вид некоммерческих организаций, созданных на добровольной основе по инициативе граждан, объединившихся на основе общности интересов для реализации общих целей, указанных в уставе объединения.

В настоящее время общественный жилищный фонд можно отнести к частному жилищному фонду.

**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);

В законодательстве широко употребляется понятие **«ведомственный жилищный фонд»**. Этот фонд является частью государственного жилищного фонда. Он состоит из домов, принадлежащих на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления государственным предприятиям или учреждениям и предназначенных для удовлетворения жилищных потребностей их работников.

От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации права собственника осуществляют соответствующие органы государственной власти.



Например, от имени Российской Федерации общее управление федеральной собственностью осуществляет Министерство государственного имущества Российской Федерации.

**Муниципальный жилищный фонд** состоит из жилых домов и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности району, городу, поселку, другим муниципальным образованиям и входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, включая жилые дома и жилые помещения, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий или учреждений (т. е. их «ведомственный фонд»).

Муниципальный жилищный фонд предназначен для удовлетворения потребностей населения данного административно-территориального образования и принадлежащих ему предприятий и учреждений.

В настоящее время муниципальная собственность не является разновидностью государственной собственности.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления.

От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований права собственника жилищного фонда осуществляют соответствующие органы. Так, от имени Российской Федерации общее управление федеральной собственностью возложено на Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом, которое в пределах установленных полномочий осуществляет следующие функции:

\* проведение единой государственной политики в области имущественных и земельных отношений;

\* осуществление полномочий собственника в пределах и в порядке, определенных федеральным законодательством, в отношении имущества федеральных государственных унитарных предприятий и государственных учреждений (за исключением полномочий собственника, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют иные федеральные агентства), акций (долей) акционерных (хозяйственных) обществ и иного имущества, составляющего казну Российской Федерации, а также полномочий по изъятию у учреждений и казенных предприятий излишнего, неиспользуемого либо

используемого не по назначению федерального недвижимого имущества, передаче федерального имущества физическим и юридическим лицам, приватизации (отчуждению) федерального имущества;

\* разграничение государственной собственности, в том числе на землю, на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований;

\* осуществление полномочий собственника имущества должника - федерального государственного унитарного предприятия при проведении процедур банкротства;

\* защита имущественных и иных прав и законных интересов Российской Федерации при управлении федеральным имуществом и его приватизации на территории Российской Федерации и за рубежом;

\* осуществление учета федерального имущества и ведение реестра федерального имущества.

При разграничении объектов жилищного фонда следует руководствоваться ст. 12, 130-132 Конституции РФ и ст. 6, 29 Федерального закона от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изм. и доп. от 22 апреля, 26 ноября 1996 г., 17 марта 1997 г., 4 августа 2000 г., 21 марта 2002 г., 7 июля, 8 декабря 2003 г.), которые в соответствии со ст. 125 и 215 Гражданского кодекса РФ в пределах своей компетенции осуществляют права собственника в отношении муниципального жилищного фонда.

Жилищный фонд, являющийся собственностью (ст. 19 ЖК РФ) Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, следует рассматривать как жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий и учреждений (ст. 294 и 296 Гражданского кодекса РФ).

С учетом ст. 19 ЖК РФ необходимо иметь в виду, что ведомственный жилищный фонд может быть передан в ведение органов местного самоуправления. Органы государственной власти и органы местного самоуправления в области регулирования жилищных отношений в соответствии со ст. 72 Конституции РФ, имея в виду, что жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и его субъектов, принимают законы и иные нормативные и правовые акты субъектов Российской Федерации. Вне компетенции Российской

Федерации, вне компетенции совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации республики, края, области, города федерального значения, автономная область и автономные округа осуществляют собственное правовое регулирование (принятие законов и иных нормативных актов)[5].

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления» поселковая, сельская администрация в области строительства, жилищного хозяйства и коммунально-бытового обслуживания населения:

- \* организует подготовку проектов застройки населенных пунктов, утверждает проекты и титульные списки строек, осуществляемых за счет средств местного бюджета, и контролирует их соблюдение;
- \* организует за счет собственных средств и на долевых началах строительство и ремонт муниципальных жилых домов, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения, дорог, привлекает в установленном порядке к дорожному строительству колхозы, совхозы и другие предприятия и организации;
- \* организует эксплуатацию муниципального жилищного фонда, объектов коммунального и дорожного хозяйства, предприятий торговли и общественного питания и бытового обслуживания населения, входящих в состав муниципальной собственности;
- \* распределяет в установленном порядке муниципальный жилищный фонд, ведет учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставляет им жилые помещения в домах муниципального жилищного фонда;
- \* решает вопросы продажи домов и квартир, использования нежилых помещений, аренды зданий и сооружений, находящихся в муниципальной собственности, а также выдает ордера на заселение жилой площади, за исключением домов, принадлежащих гражданам.

Районная администрация в области жилищного хозяйства и коммунально-бытового обслуживания населения:

- \* организует эксплуатацию муниципального жилищного фонда, объектов коммунального и дорожного хозяйства, предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, входящих в состав муниципальной собственности;

- \* распределяет в установленном порядке муниципальный жилищный фонд, ведет учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставляет им жилые помещения в домах муниципального жилищного фонда;
- \* решает вопросы продажи домов и квартир, использования собственности, а также выдает ордера на заселение жилой площади, за исключением домов, принадлежащих гражданам;
- \* осуществляет контроль над надлежащей эксплуатацией жилищного фонда, всех объектов коммунального хозяйства, обеспечивает бесперебойное коммунальное обслуживание населения, устойчивую работу объектов водо-, газо-, тепло-, энергоснабжения;
- \* принимает меры по обеспечению населения топливом и др. Городская администрация в области жилищного хозяйства и коммунально-бытового обслуживания населения:
- \* организует эксплуатацию муниципального жилищного фонда, объектов коммунального и дорожного хозяйства, предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, входящих в состав муниципальной собственности;
- \* распределяет в установленном порядке муниципальный жилищный фонд, ведет учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставляет им жилые помещения в домах муниципального жилищного фонда, решает вопросы продажи домов и квартир, использования нежилых помещений, аренды зданий и сооружений, находящихся в муниципальной собственности, а также выдает ордера на заселение жилой площади, за исключением домов, принадлежащих гражданам;
- \* осуществляет контроль за надлежащей эксплуатацией жилищного фонда, объектов коммунального хозяйства, торговли, общественного питания и бытового обслуживания, обеспечивает бесперебойное коммунальное обслуживание населения, устойчивую работу объектов водо-, газо-, тепло-, энергоснабжения, принимает меры по обеспечению населения топливом.

## **2.2 Виды жилищного фонда в зависимости от форм ис**

В зависимости от форм использования жилых помещений в составе жилищного фонда можно выделить: фонд социального использования, индивидуальный и

коммерческий жилищные фонды.

**Фонд социального использования** впервые был предусмотрен в Основах федеральной жилищной политики (ст. 12), а затем ГК (ст. 672).

К названному фонду относятся жилые помещения в государственном и муниципальном жилищных фондах, включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, заселенные на условиях договора найма и предоставляемые в пределах нормы жилой площади, а также жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них. Жилищный фонд социального использования охватывает только те жилые помещения, которые включены в фонд социального использования местной администрацией, государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями. Часть жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов предоставляется по договору коммерческого найма и по договору аренды.

За гражданами, проживающими по ранее заключенным договорам найма в домах государственного и общественного жилищных фондов, полностью сохраняются права, возникшие из этих договоров независимо от площади занимаемого жилого помещения. Отсюда следует, что указанные граждане должны рассматриваться как **субъекты договора социального найма**, хотя они в свое время заключали обычный договор найма жилого помещения.

**Индивидуальный жилищный фонд** включает жилые дома и жилые помещения, находящиеся в собственности граждан и предназначенные для проживания самого собственника и членов его семьи, а также лиц, которым собственник сдал помещение на основании договора (п. 2 ст. 288 ГК).

В данном случае существуют права и обязанности, основанные на нормах гражданского права (права собственника) и на нормах жилищного законодательства (права членов семьи собственника и пользователей по договору с собственником).

**Коммерческий жилищный фонд** составляют жилые помещения, которые собственник (гражданин или юридическое лицо) использует для извлечения прибыли путем заключения договора коммерческого найма либо договора аренды жилых помещений. Жилые помещения в данном случае могут принадлежать частному лицу или относиться к государственному либо муниципальному фонду. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения, в том числе ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение, подлежат

государственной регистрации в Едином государственном реестре. Однако некоторые права на жилые помещения государственной регистрации не подлежат. К их числу относятся права, возникающие из договоров коммерческого и социального найма жилого помещения, а также из членства в жилищных кооперативах.

### 3 Юридическое значение классификации

Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения жилым помещением.

Он вправе использовать их для личного проживания и проживания членов его семьи, отчуждать свое имущество и сдавать их во временное пользование другим лицам лишь для аналогичных целей, передавать им права владения, пользования и распоряжения имуществом, оставаясь собственником, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (п. 1,2 ст. 209 ГК РФ).

В жилищный фонд не входят и не учитываются в его составе дачи дачно-строительных кооперативов, садовые домики садоводческих товариществ, вагончики, используемые строителями, мотели, турбазы, дома отдыха, санатории, пансионаты и другие строения и помещения, предназначенные для сезонного или временного проживания независимо от длительности проживания в них **граждан**. Не могут быть отнесены к жилищному фонду и не подлежат государственному учету самовольно построенные дома и другие строения (ст. 222 ГК).

Жилищный фонд России, независимо от принадлежности, подлежит **государственному учету** в порядке, установленном Правительством РФ. В составе жилищного фонда учитываются жилые дома и жилые помещения в других строениях, предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитии.

Основу государственного учета жилищного фонда составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по поддержанию жилых помещений (см. ч. 5 ст. 19 ЖКРФ). Технический учет предполагает техническую инвентаризацию и

паспортизацию жилищного фонда, мониторинг технического состояния жилых помещений, оценку и переоценку жилых помещений, в том числе для целей налогообложения, и другую деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда. Государственный учет жилищного фонда осуществляется по единой для всей страны системе и регламентирован ст. 19 ЖК РФ (ч. 4 и 5). Порядок учета жилищного фонда был определен Положением о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденном постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301.

Источником правового регулирования является также постановление Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства».

## **Заключение**

Таким образом, в общее понятие жилищного фонда включаются жилые помещения, предназначенные и для временного проживания граждан. Более того, жилищный фонд представляет собой совокупность всех жилых помещений, в том числе: жилые дома, специализированные дома (общежития, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, дома для одиноких и престарелых, инвалидов и др.) и иные жилые помещения, пригодные для проживания.

Основной является классификация жилищного фонда в зависимости от форм собственности. В таком случае, можно выделить следующие фонды: частный, государственный, муниципальный.

Жилищный фонд можно классифицировать и в зависимости от форм использования.

Основной формой образования частного жилищного фонда является строительство новых жилых домов гражданами на праве собственности за счет собственных средств или с привлечением кредитов, субсидий и других средств. Муниципальный жилищный фонд предназначен для удовлетворения потребностей населения данного административно-территориального образования и принадлежащих ему

предприятий и учреждений.

От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации права собственника осуществляют соответствующие органы государственной власти. Учет помещения или строения в составе жилищного фонда имеет важное юридическое значение. Если строение или помещение не учтено в составе жилищного фонда, к отношениям, возникшим по их поводу, не могут применяться нормы жилищного законодательства (например, правила о правах членов семьи основного пользователя, о выселении и т. д.).

## **Список использованной литературы**

1. Конституция РФ от 12 декабря 1993 года (с изм. от 30 декабря 2008 г. № 7- ФКЗ) / Российская газета. - 2018. - № (7) 4831. - 21 янв.
2. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 4 мая 203 г.) / Собрание законодательства РФ. - 2015. - № 1 (часть первая). - ст.14
3. Айман Т. О. Жилищное право Российской Федерации. - М., 2016.
4. Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. Т. 1. - М., 2017.
5. Гражданское право / Под ред. Е. А. Суханова. Т. 1. - М., 2018.
6. Жилищное законодательство: Комментарий / Под ред. В. Ф. Яковлева, П. И. Седугина. - М., 2017.
7. Жилищное право / Под ред. И. А. Еремичева, П. В. Алексия. - М., 2016.
8. Корнеева И. Л. Жилищное право Российской Федерации: Учеб. пособие. - М., 2018.