

## ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД И ЕГО БЛАГОУСТРОЙСТВО

**Жилищный фонд** – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

**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 Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

**Муниципальный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от **целей использования жилищный фонд** подразделяется **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 раздела IV Жилищного фонда кодекса РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда.

Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда: служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения, 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.

**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 во владение и (или) в пользование.

**Ветхие здания (дома)** – каменные дома с износом свыше 70%, деревянные и прочие дома – свыше 65%.

### Благоустройство жилищного фонда.

Жилищный фонд может быть оборудован:

- **водопроводом**, если внутри дома имеется распределительная сеть водопровода, в которую вода поступает централизованно из водопровода или артезианской скважины;

- **водоотведением (канализацией)**, если внутри имеется канализационное устройство для стока хозяйственно-фекальных вод в уличную канализационную сеть или поглощающие колодцы, местный отстойник;

- **отоплением** независимо от источника поступления тепла: от ТЭЦ, промышленной котельной, квартальной, групповой, местной котельной, АГВ, индивидуального котла заводского изготовления или котла, вмонтированного в отопительную печь или другими источниками тепла за исключением печного отопления;

- **газом** как сетевым (природным), так и сжиженным, включая газовые баллоны, при наличии установленной напольной газовой плиты;

- **горячим водоснабжением** от специальных водопроводов, подающих в жилые помещения горячую воду для бытовых нужд проживающих, централизованно или от местных водонагревателей;

- **ваннами (душем)** независимо от способа поступления горячей воды (система горячего водоснабжения) централизованного либо оборудованного местными водонагревателями (местной котельной, АГВ, индивидуального котла заводского изготовления или котла, вмонтированного в отопительную печь, газовой (дровяной) колонкой);

- **напольными электроплитами** при наличии установленной напольной электрической плиты.

### Жилищные условия населения

**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).

К жилым помещениям относятся (ст. 16 Жилищного кодекса РФ):

- жилой дом, часть жилого дома;

- квартира, часть квартиры;

- комната.

**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.

**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 из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Комната** – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**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.

**Дома блокированной застройки** – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) (ст. 49 ч. 2 п. 2 Градостроительного кодекса РФ).

**Перепланировка** жилого помещения представляет собой изменение конфигурации жилого помещения (в данном контексте квартиры), требующее внесения изменения в его технический паспорт.

**Переустройство** жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в его технический паспорт.

**Переустройство и/или перепланировка** жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

**Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя**, рассчитывается делением размера всего жилищного фонда на конец года на численность постоянного населения на эту же дату.

**Число жилых квартир в расчете на 1000 человек населения** рассчитывается делением числа жилых квартир всего жилищного фонда на конец года на численность постоянного населения на эту же дату.

## **Рынок жилья**

**Приватизация жилых помещений** – бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений (квартир, комнат в коммунальных квартирах, отдельных жилых строений), в государственном, муниципальном, общественном и смешанном жилищном фонде

**Государственная регистрация прав** на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. (ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ).

**Средняя цена** одного квадратного метра общей площади квартир каждого типа (среднего качества (типовых), улучшенной планировки, элитных и низкого качества) и квартир с разным числом комнат (однокомнатных, двухкомнатных, трехкомнатных, 4-х и более комнатные) определенного типа домов как на первичном, так и на вторичном рынках жилья рассчитывается на основании цен одного квадратного метра общей площади квартир, сложившихся в наблюдаемых городах субъекта Российской Федерации, и данных о численности городского населения этих городов.

**На первичном рынке жилья средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир** каждого типа и квартир с разным числом комнат определенного типа дома (крупнопанельных и крупноблочных, кирпичных, монолитных, в т.ч. монолитно-кирпичных) рассчитывается на основании цены одного квадратного метра общей площади квартир, сложившейся в субъекте Российской Федерации, и данных о вводе в действие жилья за прошлый год.

**На вторичном рынке** жилья средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир каждого типа и квартир с разным числом комнат определенного типа домов определяется на основании цены одного квадратного метра общей площади квартир, сложившейся в субъекте Российской Федерации, и численности городского населения (на начало отчетного года).

**Экономически обоснованный тариф (ЭОТ)** – размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг (водо-, тепло-, электро-, газоснабжение и водоотведение), обеспечивающий минимально-необходимый уровень возмещения затрат на расширенное воспроизводство с учетом принятой производственной программы предприятия по повышению эффективности деятельности организаций, проведению мероприятий по модернизации и реконструкции эксплуатируемых организацией объектов коммунальной инфраструктуры (Федеральный закон от 30.12.04г. № 210-ФЗ).

**Тарифы для населения** устанавливаются до перехода к 100% (полной) оплате жилищно-коммунальных услуг за счет средств населения в виде фактической доли от экономически обоснованного тарифа, которая предоставляет собой уровень платежей граждан за услуги жилищно-коммунального хозяйства (постановление Правительства Российской Федерации от 29.08.05 № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2006 год» уровень платежей граждан установлен в размере 100% ЭОТ).

## **Социальная защита отдельных категорий населения**

**Субсидия** – имеющая целевое назначение оплата предоставляемых гражданам материальных благ или оказываемых услуг.

**Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг** носят адресный характер и являются одним из видов государственной социальной помощи. Предоставляются гражданам органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, в совокупном доходе семьи.

**Социальная поддержка по оплате жилых помещений и коммунальных услуг** – скидка, предоставляемая в соответствии с действующим законодательством определенным категориям граждан и совместно с ними проживающим членам их семей (если это предусмотрено соответствующим данной категории граждан законодательством).