

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

**EKSMO**  
EDUCATION



**ХИТ  
сезона**

# ЭКЗМЕН

В КАРМАНЕ

**Елена Николаевна Пименова**  
**Жилищное право:**  
**конспект лекций**

*Текст предоставлен издательством «Эксмо»  
[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=179643](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=179643)  
Жилищное право: конспект лекций: Эксмо; Москва; 2007  
ISBN 978-5-699-23962-7*

**Аннотация**

Конспект лекций, составленный в соответствии с Государственным образовательным стандартом высшего образования, поможет систематизировать полученные ранее знания и успешно сдать экзамен или зачет по дисциплине «Жилищное право». Издание предназначено для студентов, преподавателей и аспирантов юридических вузов и факультетов.

# Содержание

|   |    |
|---|----|
| ЛЕКЦИЯ № 1. Понятие жилищного права                                 | 4  |
| 1. Жилищное право как отрасль права, наука и учебная дисциплина     | 4  |
| 2. Объекты жилищного права. Жилищные фонды: понятие и классификация | 14 |
| Конец ознакомительного фрагмента.                                   | 29 |

# **Елена Николаевна Пименова**

## **Жилищное право: конспект лекций**

### **ЛЕКЦИЯ № 1. Понятие жилищного права**

#### **1. Жилищное право как отрасль права, наука и учебная дисциплина**

Человек нуждается в жилище. Эта потребность является основополагающей и неотъемлемой, поэтому необходимость разрешения жилищной проблемы остро встает в любом государстве. Этот вопрос возможно разрешить различными мерами: экономическими (стимулированием жилищного строительства) и юридическими (созданием нормативно-правовой базы, которая являлась бы эффективным регулятором общественных отношений в жилищной сфере). В современной России действует большое число правовых ак-

тов и федеральных программ, направленных на всестороннее развитие жилищной сферы. Однако проблема полностью не решена, и огромное число россиян проживает в условиях, которые нельзя признать удовлетворительными.

Право человека на жилище является конституционным, оно закреплено в ст. 40 Конституции Российской Федерации – основного закона РФ. Данное право относится к благу каждого человека и поэтому является по своей сути гражданским, гражданским (в противовес публичному праву государства).

**Само понятие «жилищное право» может рассматриваться с трех позиций:**

- 1) жилищное право как отрасль права;
- 2) жилищное право как наука;
- 3) жилищное право как учебная дисциплина.

*Жилищное право как отрасль права.* В науке вопрос о природе жилищного права как отрасли права является дискуссионным. Некоторые ученые отводят жилищному праву самостоятельную роль и считают его комплексной отраслью российской правовой системы. Сторонники данного подхода считают, что жилищное право имеет свой специфический предмет регулирования – общественные отношения по использованию жилого фонда, направленные на возникновение, изменение, отмену жилищных прав у граждан. Слабой стороной данного подхода является ограничение жилищного права от гражданского по методу правового регулирования. Под **методом правового регулирования** понимают

совокупность приемов и способов, при помощи которых та или иная отрасль права воздействует на регулируемые ею общественные отношения. При ближайшем рассмотрении оказывается, что жилищное право в основном использует диспозитивный метод гражданского права, однако в разумном сочетании с императивным методом.

***Императивный метод*** в жилищном праве базируется на силе государственного принуждения, на обязательных для исполнения всеми субъектами указаниях, запретах. Например, норма об обязательной государственной регистрации сделок купли-продажи жилья – императивная. ***Диспозитивность*** предполагает дозволение, предоставление субъекту права действовать определенным образом. Так, лицо, владеющее жилым помещением на праве собственности, вправе осуществить акт распоряжения жилым помещением путем продажи его другому лицу.

Преобладание диспозитивных норм в жилищном праве и позволяет сторонникам второго подхода отказывать ему в самостоятельном, независимом по отношению к гражданскому праву значении.

Недостатком данной точки зрения является то, что жилищное законодательство в настоящее время имеет сложный комплексный характер и включает в себя ряд норм административного права. Однако количество этих норм по сравнению с гражданскими нормами невелико, что и позволяет придерживаться той точки зрения, что жилищное право в на-

стоящий момент является одной из крупнейших подотраслей российского гражданского права. Жилищное право регулирует более узкий предмет – возникновение, изменение и прекращение жилищных прав, но использует при этом основной метод гражданского права – диспозитивный.

**Предметами регулирования** жилищного права являются жилищные отношения в широком смысле этого слова. *Жилищные отношения* – это общее, родовое понятие, опосредующее различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по пользованию жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, управлению и эксплуатации жилищного фонда, контролю его эксплуатации.

**Задачами подотрасли жилищного права можно считать:**

- 1) реализацию гарантированного Конституцией РФ права на жилище;
- 2) создание условий для надлежащего использования жилья;
- 3) укрепление законности и создание определенного правопорядка в сфере жилищных отношений.

**Нормы подотрасли жилищного права возможно систематизировать следующим образом:**

- 1) конституционные основы;
- 2) общие положения;
- 3) право собственности и иные вещные права на жилище;

- 4) жилые помещения, предоставляемые гражданам по договору социального найма;
- 5) служебные и специализированные жилые помещения;
- 6) жилые помещения в жилищном или жилищно-строительном кооперативе;
- 7) товарищества собственников жилья;
- 8) плата за жилье и коммунальные услуги;
- 9) управление многоквартирными домами.

Такое деление соответствует действующему Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ЖК РФ).

По мнению Е. И. Седугина **жилищные отношения классифицируются по следующим видам :**

- 1) отношения пользования жилыми помещениями на основании договора найма либо по иным основаниям;
- 2) жилищные отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями;
- 3) жилищные отношения по пользованию служебными жилыми помещениями, общежитиями, другими специализированными жилыми помещениями (жилыми домами);
- 4) жилищные отношения, возникающие в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилищного найма;
- 5) отношения, возникающие в связи со строительством и приобретением в собственность жилого дома или части его.

Более подробно жилищные отношения будут рассмотре-



ны в соответствующей главе.

Отдельные авторы приводят **систему базовых идей**, принципов, на основе которых строится подотрасль жилищного права. Сюда относят:

1) неприкосновенность жилища. Этот принцип установлен в Конституции РФ и получил свое развитие в ст. 3 ЖК РФ. Он означает, что никто не может вторгаться в жилище без разрешения на то его владельца. Однако данный принцип ограничивается законодательно, например при проведении отдельных следственных действий;

2) недопустимость произвольного лишения жилья. Этот принцип означает, что закон жестко закрепляет все случаи, когда гражданин может быть выселен из жилого помещения, и выселение по иным, кроме законных, основаниям не допускается;

3) свобода выбора места жительства. Этот принцип заключается в том, что любое лицо может свободно проживать в любом месте на территории РФ;

4) доступность жилого фонда. *Суть данного принципа*— декларация того, что каждый гражданин может получить в пользование жилое помещение. На практике он трудно реализуется из-за нехватки жилого фонда;

5) целевое использование жилого фонда. В соответствии со ст. 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан. Использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивиду-

ально-предпринимательской деятельности допускается, если это не нарушает прав и интересов других граждан. Так, в жилых помещениях недопустимо размещать промышленные производства. Жилищный кодекс РФ допускает выселение нанимателя жилья за нецелевое использование помещения.

*Место жилищного права в системе права.* Жилищное право не является самостоятельной отраслью права наравне с такими, например, отраслями права, как государственное, административное, гражданское, уголовное, земельное право. Чтобы определить его место в системе российского права, необходимо проанализировать метод правового регулирования в связи с предметом регулирования отрасли. В литературе жилищное право также характеризуют как комплексную, вторичную отрасль права.

*Являясь подотраслью права,* жилищное право использует методы правового регулирования. Характерным является гражданско-правовой метод (с использованием административно-правовых средств). Для отношений распределения (предоставления) жилья, управления жилищным фондом, других отношений организационного, управленческого характера применяется метод административного права (метод власти-подчинения). Будучи связаны между собой тем, что обслуживают специфические (жилищные) отношения, существующие и развивающиеся по поводу особого материального объекта (жилища), жилищно-правовые нормы обра-

зуют особую вторичную, комплексную отрасль права (правовой комплекс, правовую общность), развивающуюся по своим внутренним закономерностям.

Вместе с тем **жилищное право** – это не механическая совокупность разнообразных правовых норм. В процессе создания ЖК РФ нормы права были не только объединены в единый комплекс, но и систематизированы для исключения противоречий.

Жилищное право, будучи вторичным, комплексным правовым образованием, характеризуется целостностью, относительной обособленностью и организационным единством. Ему свойственны свои специфические предмет регулирования, принципы, наличие общих (основных) положений, отдельных особых способов и приемов правового регулирования, т. е. наличие специфического механизма, режима правового регулирования, которым это право отличается от смежных отраслей и комплексных правовых образований.

Следует отметить, что Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (части первая, вторая, третья и четвертая) признает наличие особого жилищного законодательства, что, несомненно, свидетельствует о высокой степени обособленности норм жилищного права в системе гражданского права. Авторы, считающие жилищное право самостоятельной отраслью российского права, проводят разграничение между жилищным, гражданским и административным правом по предмету и методу правового регулирования. Их

главным аргументом является то, что жилищные отношения как особый предмет правового регулирования обладают спецификой и не затрагиваются ни нормами гражданского права, ни нормами административного права. Использование гражданских и административно-правовых конструкций в жилищном праве, по их мнению, сводится к комбинированию таких общих юридических методов, как императивный и диспозитивный.

Жилищное право как научная дисциплина представляет собой совокупность взглядов, идей, теорий по поводу закономерностей правоотношений, складывающихся по поводу жилища в широком смысле этого слова, анализа действующих норм практики, прогнозов их развития.

*Предметом науки жилищного права* является изучение нормативного регулирования жилищных отношений, истории, теории и основных тенденций его развития. Жилищно-правовая норма учеными толкуется доктринально.

*Как учебная дисциплина жилищное право* – это изучаемая в пределах курса «Гражданское право Российской Федерации» совокупность правовых норм и общепринятых теоретических концепций. Целью изучения жилищного права в высших учебных заведениях является освоение студентами разработанных наукой теоретических положений и навыков практической работы. Таким образом, учебная дисциплина жилищного права должна давать достаточно знаний как для научной, так и для практической работы.

**Система учебного курса «Жилищное право» выглядит следующим образом:**

- 1) понятие жилищного права;
- 2) понятие и структура жилищного законодательства;
- 3) жилой фонд РФ (понятие и классификация);
- 4) предмет жилищных отношений;
- 5) субъекты жилищных отношений;
- 6) возникновение, изменение и прекращение жилищных отношений;
- 7) охрана жилищных отношений;
- 8) страхование рисков, связанных с жильем в РФ.

## **2. Объекты жилищного права. Жилищные фонды: понятие и классификация**

**Объект в широком смысле этого слова** – то, на что воздействует определенный субъект. Объектом регулирования той или иной отрасли права является совокупность определенных объектов материальной или нематериальной действительности, по поводу которых складываются регулируемые отраслью права общественные отношения. Жилищные отношения представляют собой участие жилых помещений в гражданском обороте как объектов вещных и обязательственных прав.

Основными объектами жилищного права являются различные виды жилья.

Статья 16 ЖК РФ относит к жилым помещениям жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир, комнаты (в коммунальных квартирах).

Под жилым домом закон понимает индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, которые предназначены для того, чтобы граждане удовлетворяли бытовые и иные связанные с проживанием нужды.

**Квартира** – это отдельное, структурно обособленное по-

мещение, расположенное в многоквартирном доме. Квартира обеспечивает прямой доступ к помещениям общего пользования в таком доме и может состоять из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, которые предназначены для удовлетворения бытовых и иных связанных с проживанием нужд.

Под комнатой понимают некоторую часть жилого дома или квартиры, которая предназначена для непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Итак, жилым помещением признается только изолированное жилое помещение, пригодное для проживания граждан. Необходимо иметь в виду, что длительное и даже постоянное проживание граждан в помещении, изначально по замыслу строителей для этого не предназначенном, не делает указанное помещение жилым.

Жилое помещение должно отвечать требованиям, предусмотренным жилищным законодательством (ст. 15 ЖК РФ).

Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Законодатель допускает определенные исключения из этого правила. Так, возможно использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или занятия индивидуальным предпринимательством проживающим в помещении гражданином, который имеет право на вселение в указанное жилое помещение. Деятельность гражданина не должна наносить ущерб правам и интересам

других лиц, а также требованиям закона, которым должно отвечать жилое помещение.

Размещение в жилых помещениях промышленных производств не разрешается ни при каких условиях.

**Правомочие пользования жилым помещением должно осуществляться с учетом:**

- 1) соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей;
- 2) требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;
- 3) правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

Жилое помещение пригодно для постоянного проживания, если оно отвечает требованиям жилищного законодательства, законодательства РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, законодательства о градостроительной деятельности. Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами устанавливаются порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Сами критерии отнесения помещений к категории жилья в настоящее время Кодексом не установлены. Данный предмет относится к ведению Правительства РФ.

Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г.



№ 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» установлен порядок признания жилых помещений непригодными для проживания независимо от их формы собственности и принадлежности к жилищному фонду. Действие названного Положения не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.

Основания и порядок признания жилого помещения непригодным для проживания устанавливаются Правительством РФ. В настоящее время применяется Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Нормы об общей площади жилого помещения ранее в ЖК РФ не закреплялись. Установление данного положения на уровне закона необходимо для единообразия определения общей площади жилого помещения. Закон не определяет понятия «общая площадь жилого помещения» на федеральном уровне. В настоящее время, например, в Москве в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 9 ноября 1995 г. № 592-РМ «О порядке подсчета площадей жилых зданий»

общая площадь квартир определяется как сумма площадей их помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых с соответствующими коэффициентами. Фактически данное положение противоречит действующему законодательству и общепринятой практике.

В литературе вопрос об общей площади является дискуссионным. Некоторые авторы предлагают не включать лоджии, веранды, террасы в общую площадь жилого помещения.

В общую площадь включаются находящиеся в жилом помещении комнаты и помещения вспомогательного использования: коридоры, кухни, ванные комнаты, туалеты, кладовки. Помещения вспомогательного использования, находящиеся не в жилой части квартиры (балконы, лоджии), а также веранды и террасы, являющиеся пристройками жилого дома, в общую площадь жилого помещения не входят.

Региональные правовые акты по вопросам определения общей площади жилого помещения должны соответствовать действующему ЖК РФ, поэтому во многих регионах возникает острая необходимость пересмотреть указанные акты и принять новые.

Для того чтобы обеспечить безопасную среду для проживания людей, без вредного воздействия неблагоприятных факторов при проведении планировки и непосредственно застройки объектов жилищного фонда необходимо строго

следовать положениям санитарных правил и норм.

При проектировании, строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации промышленных, транспортных объектов, зданий и сооружений культурно-бытового назначения, жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства и иных объектов должны соблюдаться санитарные правила (п. 2 ст. 12 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»).

Указанные заключения даются органами градостроительства в соответствии с правилами, сформулированными в ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

В Постановлении Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» определяются технические правила и нормы жилых помещений, правила по их эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции, содержанию жилых помещений и обеспечению их сохранности.

Порядок признания помещения жилым и предъявляемые к нему требования определены Правительством РФ в Постановлении «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу». Кроме того, соответствующие

требования установлены ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». Жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам. Это требование является гарантией обеспечения безопасных и безвредных условий проживания (п. 1 ст. 23 ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»).

Непригодными для проживания признаются жилые помещения, находящиеся в ветхом или аварийном состоянии, а также помещения, где выявлены вредные факторы среды обитания.

Вопросы признания жилых помещений непригодными для Проживания решаются межведомственными комиссиями, которые создаются органами исполнительной власти России и ее субъектов, а также органами местного самоуправления (п. 4 постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания»).

Уровень комиссии зависит от статуса жилищного фонда, к которому принадлежит непригодный для проживания или сносимый дом.

Комиссия на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение

государственного контроля и надзора по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям и признает жилое помещение пригодным (непригодным) для проживания, а также признает многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу.

Исходя из общей площади жилого помещения в соответствии с постановлением Правительства РФ от 29 августа 2005 г. № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» производится расчет федеральных стандартов: социальной нормы площади жилого помещения в размере 18 м<sup>2</sup> общей площади жилья на одного гражданина; предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг (содержания и текущего ремонта жилого помещения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения) на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья в месяц; стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья в месяц.

Жилые помещения могут принадлежать гражданам на определенных *основаниях*. Рассмотрим эти основания подробнее.

### **1. Приватизация государственных или муниципальных жилых помещений.**

Термин «приватизация» происходит от латинского слова «частный» и означает обращение в частную собственность

объектов государственной или муниципальной собственности.

Согласно Федеральному закону РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» *приватизация жилых помещений* – это бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, – по месту бронирования жилых помещений.

Согласно Федеральному закону от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» приватизация гражданами РФ государственного и муниципального жилищного фонда не предусматривается с 1 марта 2010 г.

2. **Законная постройка** (ст. 218 ГК РФ).
3. **Наследование** (ст. 1110 ГК РФ).
4. **Приобретение квартир и жилых домов по договору купли-продажи** (ст. 454 ГК РФ).
5. **Обмен жилых помещений по договору мены** (ст. 567 ГК РФ).
6. **Безвозмездное получение жилья по договору дарения** (ст. 572 ГК РФ).
7. **Получение жилых помещений по договору пожизненного содержания с иждивением** (ст. 601 ГК РФ).

В соответствии с таким договором гражданин, получающий ренту (питание, денежное вознаграждение, медицинское обеспечение, иное) передает принадлежащий ему жилой дом или квартиру в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением такого гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Таким образом, право собственности на жилое помещение возникает у плательщика ренты.

*Жилищный фонд* – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ, т. е. в жилищный фонд входят все многоквартирные жилые дома и другие постройки любой формы собственности, предназначенные для проживания граждан. Те помещения, которые предназначены для иных целей, например для размещения офисов, в жилищный фонд не входят.

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

1) *частный жилищный фонд* – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) *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);

3) *муниципальный жилищный фонд* – совокупность жи-

лых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (п. 2 ст. 19 ЖК РФ).

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 зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:**

1) *жилищный фонд социального использования* – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) *специализированный жилищный фонд* – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) *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;

4) *жилищный фонд коммерческого использования* – со-



вокупность 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) пользование (п. 3 ст. 19 ЖК РФ).

Новым является введение в законодательство понятия «жилищный фонд коммерческого использования».

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.

В настоящее время действует Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации».

Основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей (п. 1 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301)).

Государственный учет жилищного фонда в РФ включает в себя технический (оперативный) учет, бухгалтерский учет

и официальный статистический учет (п. 3 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»).

Порядок ведения технического учета устанавливает Государственный комитет РФ по жилищной и строительной политике.

Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее – БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация (п. 3 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»).

**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 це-

нам.

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.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.