

**Жилищный фонд.
Сохранность жилищного
фонда**

Жилищный фонд

- совокупность всех жилых помещений независимо от форм
- собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития,
- гостиницы - приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов
- жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных
- беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома - интернаты
- для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения,
- иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Виды жилищного фонда:

- 1. Частный жилищный фонд;
- 2. Государственный жилищный фонд;
- 3. Муниципальный жилищный фонд;
- 4. Общественный жилищный фонд.

Настоящие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда разработаны в соответствии с **Законом Российской Федерации от 24.12.1992 N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики"** (с изменениями и дополнениями)*⁽¹⁾ и пунктом 53 Положения о Государственном комитете Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.99 N 1289*⁽²⁾, и определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации и являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления.

<http://uristinfo.net/zhilischnoe-pravo/191-zhilischnoe-pravo-pi-se-dugin/4656-obespechenie-sohrannosti-zhilischnogo-fonda.html>

Требования и порядок обслуживания, текущий ремонт жилищного фонда.

Настоящие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного

фонда определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью:

- - обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности;
- - проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;
- - обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

- - В соответствии с Законом Российской Федерации от 24.12.1992 N
- 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" (с изменениями и дополнениями):
- **«жилищный фонд»** - совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы - приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома - интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Виды жилищного фонда.

а) частный жилищный фонд:

- 1) фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;
- 2) фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом.

б) государственный жилищный фонд:

- 1) ведомственный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности;
- 2) фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности;

в) муниципальный жилищный фонд:

фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

г) общественный жилищный фонд:

фонд, состоящий в собственности общественных объединений.

- - Граждане, неправительственные, общественные организации и иные добровольные объединения нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений в домах всех форм собственности имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций (статья 5 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики").

- - Граждане, юридические лица в соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" обязаны:
- 1) использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;
- 2) бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;
- 3) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
- 4) своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг, осуществлять выплаты по жилищным кредитам;
- 5) использовать указанные в пункте 2 земельные участки без ущерба для других лиц.

Условия и порядок переоборудования
(переустройства, перепланировки)
(далее переоборудование) жилых и
нежилых помещений и повышение
благоустройства жилых домов и жилых
помещений:

- - Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.
- Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов,
- устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

- Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

Перепланировка квартир (комнат),
ухудшающая условия эксплуатации и
проживания всех или отдельных
граждан дома или квартиры.

- - Наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.
- - Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором или собственником жилого помещения по его вине устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

- 1) Управление жилищным фондом:
- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в

себя:

- 2) Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:
- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

- 3) Санитарное содержание:
- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями

Содержание и ремонт жилищного фонда

- - Граждане, проживающие в домах муниципального и государственного жилищного фонда, пользуются жильем в порядке, установленном гражданским и жилищном законодательством.
- - Обслуживание и ремонт мест общего пользования в многоквартирных жилых домах выполняются в установленном порядке.
- - Государственный контроль за соблюдением всеми участниками жилищных отношений настоящих Правил осуществляется Государственной жилищной инспекцией Российской Федерации