

Статья 4. Жилой фонд

Комментарий : Данная статья имеет важное значение для регулирования жилищных правоотношений, поскольку дает определение основного объекта таких отношений - жилого фонда - и осуществляет его классификацию. Так жилищным фондом Украине являются жилые дома и жилые помещения в других строениях, находящихся на территории Украины. Жилой дом - это здание капитального типа, построенное с соблюдением требований, установленных законом, другими нормативно-правовыми актами, и предназначенное для постоянного в нем проживания (ст. 380 ГК Украины). Инструкцией о порядке проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества, утвержденной приказом Госстроя Украины от 24.05.2001 N 127, предусмотрено разделение домов на жилые дома квартирного и усадебного типа. Первая категория жилых домов делится на малоэтажные (1 - 4 этажа) и многоэтажные (5 этажей и выше), которые называются многоквартирными. При этом многоквартирными также малоэтажные дома блочного типа - так называемая ковровая застройка. Жилое помещение - это отапливаемое помещение, расположенное в надземном этаже, предназначенное для круглогодичного проживания и отвечающее санитарно-эпидемиологическим требованиям к микроклимату и воздушной среде, естественного освещения, допустимым уровням нормируемых параметров шума, вибрации, ультразвука и инфразвука, электрических и электромагнитных полей и ионизирующего излучения (Приложение Б ДБН В.2.2-15-2005 Здания и сооружения. Жилые дома. Основные положения). Таким образом, жилищный фонд - это совокупность жилых помещений независимо от форм собственности: жилых и специальных домов (общежитий, домов-интернатов для граждан преклонного возраста и инвалидов, детских домов, интернатов при школах и школ-интернатов), квартир (в т. ч. . в многоквартирных жилых домах), усадебных жилых домов, служебных жилых помещений и других жилых помещений в зданиях, пригодных для проживания. Следовательно можно сделать вывод, что отнесение объекта недвижимости до жилого фонда возможно при наличии двух признаков житловости: юридической и фактической. Так жилой дом (помещение) должен быть таким по юридическому статусу (спроектирован, построен, сдан в эксплуатацию и зарегистрирован именно как жилой). В состав жилищного фонда не относятся дачи, летние садовые домики, спортивные и туристические базы, мотели, кемпинги, санатории, дома отдыха, пансионаты, дома для приезжих, гостиницы, железнодорожные вагоны и другие строения и помещения, используемые для сезонного и временного проживания. Кроме того, жилой дом (помещение) должен быть пригодным для постоянного проживания в нем, а значит соответствовать нормам по отоплению, санитарно-эпидемиологическим требованиям, параметрам шума, вибрации, излучения и т. д.. Пригодность

Ссылка на статью: [Статья 4. Жилой фонд](#)