

МЕТОДИКА ПО ФОРМИРОВАНИЮ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТАТИСТИКИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Настоящая Методика по формированию основных показателей жилищного фонда (далее - Методика) разработана в соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об официальной статистике» и рекомендациями международных экспертов с целью формирования системы статистических показателей по статистике жилищного фонда для обеспечения их сопоставимости на международном уровне, которая определяет основные аспекты и методы получения статистической информации о жилищном фонде при проведении статистических наблюдений органами статистики и ответственными министерствами и ведомствами для предоставления достоверной официальной информации, описывая состояние и состав жилищного фонда республики.

Глава 1. Общие положения

1. Данная Методика содержит источники информации, используемые для формирования основных показателей жилищного фонда, их классификацию и определения, порядок организации и проведения статистических наблюдений в сфере жилья, официальные источники статистических данных и порядок их распространения.

2. Статистика жилищного фонда изучает наличие, состав, движение и благоустройство жилищного фонда, а также состояние жилищных условий населения.

3. В настоящей Методике применяются следующие основные понятия и термины:

Жилищный фонд – это фонд, состоящий из жилых помещений, пригодных для проживания человека, включая жилые дома, квартиры, служебные жилые помещения, специализированные дома (общежития, дома маневренного жилищного фонда, дома-интернаты для инвалидов,

ветеранов, одиноких престарелых, а также детские дома и дома иного специального назначения).

Строение содержит одно или более жилищ, комнаты или другие помещения, перекрытые крышей и заключенные во внешних или внутренних стенах от фундамента до крыши, которые спроектированы либо для проживания, либо для сельскохозяйственных, коммерческих, промышленных и культурных целей или для предоставления услуг. Строение, в котором расположено жилище, рассматривается как косвенная, но важная единица наблюдения при проведении переписи жилищного фонда, поскольку сведения относительно строения (тип постройки, материал наружных стен и некоторые другие его характеристики) необходимы для правильного описания расположенных в нем жилых помещений.

Жилой дом – это место, предназначенное для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным, пожарным и техническим требованиям, а также для использования в качестве особого жилища в установленном порядке.

Жилым помещением признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным и техническим требованиям, предназначенное для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве специализированных домов.

Индивидуальное жилье – одно или несколько жилых домов, расположенных на одном земельном участке, с подсобными постройками для постоянного проживания, отдыха и самозанятости, а также один или несколько жилых домов, которым принадлежат постройки во дворе.

Многоквартирный дом – это два и более многоквартирных дома с общими инженерными системами и хозяйственными постройками.

Специализированное жилье – состоит из общежития, пансионатов для престарелых и инвалидов, а также специализированные квартиры для семей с пожилыми людьми и инвалидами.

Жилая комната – это квартира или жилая площадь, находящиеся внутри жилого дома, другого капитального строения (здания, сооружения).

Квартира – это отдельная жилая площадь, состоящая из одной или нескольких жилых и подсобных комнат.

Жилая площадь – это сумма площадей жилой площади и подсобных помещений, за исключением балконов, лоджий, террас и неотапливаемых (холодных) комнат.

Благоустройство жилищного фонда – обеспеченность жилых домов отдельными видами благоустройства: водоснабжением, канализацией, центральным отоплением, газом, горячей водой, баней (душем) и др.

Жилищный фонд считается оборудованным:

водопроводом, если в доме имеется распределительная сеть водопровода, вытекающего из центрального водопровода или артезианской скважины;

канализацией, если внутри имеется канализационное устройство для стока хозяйственно-фекальных вод в уличную канализационную сеть или в септики;

отоплением, жилые дома и квартиры подключены к системе центрального отопления или к теплоснабжению через индивидуальные оборудование;

горячим водоснабжением, если дом оборудован централизованными специальными водопроводами или квартирными водонагревателями, в том числе малогабаритными котлами, обеспечивающими горячую воду населения для бытовых нужд;

природным газом, если жилые дома и квартиры снабжены природным газом;

сжиженным газом, если установленные газовая плита, обогреватель и другие бытовые приборы в жилом доме и квартире снабжены сжиженным газом или газовыми баллонами.

Глава 2. Охват данных, степень охвата

4. В полный охват данных входит фонд, состоящий из жилых помещений, включая дома, квартиры, служебные помещения и частные дома.

5. Объектом статистического наблюдения являются жилые дома, общежития и специализированные помещения.

6. Нежилые помещения коммерческого, бытового и производственного назначения не включаются в жилищный фонд.

Глава 3. Организационная форма статистического наблюдения

7. Статистическое наблюдение жилищного фонда осуществляется на основании ведомственной статистической отчетности.

Глава 4. Инструментарий и программа статистических наблюдений

8. Инструментарием для проведения статистических наблюдений является ведомственный статистический отчет 1-уу јоу (годовая) «Отчет о жилищном фонде».

9. Основные показатели формируются на основании статистической ведомственной отчетности по жилищному фонду, предоставленной Кадастровым агентством при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан на основании данных Единого государственного реестра недвижимого имущества, прав и договоров на Ведомственный статистический отчет 1-уу јоу (годовая) «Отчет о жилищном фонде» предоставляется Кадастровым агентством при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан в Госкомстат ежегодно.

10. Форма статистического наблюдения заполняется на основании Единого государственного реестра и включает права респондентов на недвижимое имущество и договоры с ними, технические паспорта, планы квартир, пояснения к ним, договоры аренды, аренды жилья, прием и передачу основных средств с учетом текущих изменений, акты описей жилищного фонда, лицевые счета, документы учета домохозяйств, реестр граждан, имеющих право на получение жилья социального назначения.

11. Административные данные, используемые при формировании официальной статистической информации, опираются на:

а) сбор классификаторов, используемых Кадастровым агентством при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и ведении государственных кадастров и информационных систем;

б) классификатор организационно-правовых форм Республики Узбекистан (КОПФ) О'zDSt 2847:2014;

в) ведомственный классификатор «Система обозначения административно-территориальных образований (объектов) Республики Узбекистан» (СОАТО);

г) ведомственный справочник «Система обозначений органов государственного и хозяйственного управления» (СООГУ).

Глава 5. Особенности статистического учета жилищного фонда

§ 1. Учет жилищного фонда по формам собственности

12. В Жилищном кодексе Республики Узбекистан отмечается, что жилищный фонд состоит из частного и государственного жилья.

13. В частный жилищный фонд входят:

а). Жилищный фонд, находящийся в собственности **граждан** (индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством);

б). Жилищный фонд, находящийся в собственности хозяйственных товариществ и обществ, кооперативов, общественных объединений, общественных фондов и других негосударственных **юридических лиц**, построенный или приобретенный за счет их средств на аукционе или иных основаниях, предусмотренных законодательством.

14. В государственный жилищный фонд входят:

а). Муниципальный жилищный фонд, находящийся в ведении органов государственной власти на местах, созданный за счет налогов и других обязательных платежей в местный бюджет, а также за счет иных поступлений по основаниям, предусмотренным законодательством;

б). Ведомственный жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий, учреждений и организаций;

в). Коммунальный жилищный фонд целевого назначения, находящийся в ведении органов государственной власти на местах, созданный за счет средств местного бюджета, а также переданный на их баланс из частного, муниципального, ведомственного жилищного фонда, используемый на условиях найма для социально незащищенных, малообеспеченных категорий граждан без права приватизации.

15. После государственной регистрации жилые дома в установленном законодательством порядке включаются в государственный или частный жилищный фонд.

16. Жилые дома исключаются из государственного или частного жилого фонда при перерегистрации в нежилые помещения, сносе жилых домов и в других случаях, предусмотренных законодательством.

17. На основании Жилищного кодекса Республики Узбекистан в жилищный фонд не включаются:

- а) дачи, летние и садовые домики;
- б) гостевые дома, санатории, профилактории, дома отдыха, лагеря, гостиничные номера;
- в) жилые, но недостроенные дома;
- г) строения и помещения, предназначенные для отдыха, сезонного и временного проживания (вагоны, палатки и др.);
- д) казармы;
- е) самовольные постройки, независимо от факта их проживания;
- ж) исправительные учреждения, тюрьмы, здания для тюрем;
- з) другие подобные постройки.

§ 2. Номенклатура, или градация жилого помещения

18. Помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным и техническим требованиям, предназначенное для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве специализированных домов (общежития, дома маневренного жилищного фонда, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, а также детские дома и дома иного специального назначения), признается жилым. Жилой дом является недвижимым имуществом.

19. К жилым помещениям относятся:

- а) жилые дома;
- б) квартиры в многоквартирных домах;
- в) специализированное жилье.

§ 3. Учет площади жилого фонда

20. Один из важных показателей жилого фонда – его площадь, которая делится на общую и жилую.

21. Общая площадь жилого фонда включает в себя жилые и вспомогательные помещения (кухня, парадные коридоры, коридоры,

ванная или душевая, туалеты, склады, а также отапливаемые и приспособленные палатки, антресоли, террасы, веранды), летние комнаты и кладовые, а также суммы площадей встроенных шкафов.

22. Жилая площадь жилищного фонда – это площадь жилых домов и жилых комнат в зданиях, которое измеряется с внутренней стороны наружных стен, за исключением непригодных для жилья подвальных и мансардных помещений и в многоквартирных домах всех помещений общего пользования. В состав помещений общего пользования входят: кухни, коридоры, санузлы, склады, балконы, лоджии, террасы и неотапливаемые (холодные) помещения, а также площадь других подсобных помещений. Также исключаются нежилые помещения, занятые жилищными организациями, магазинами, почтовыми отделениями, детскими учреждениями, бытовыми службами и др.

23. Средняя обеспеченность населения жильем – общая жилая площадь, приходящаяся на одного жителя. Данный показатель рассчитывается путем деления общей жилой площади жилого фонда на численность среднего постоянного населения, имеющегося в наличии на конец года.

24. Средняя обеспеченность населения жильем (AUs) определяется следующим образом:

$$AU_s = \frac{A_s}{F}$$

A_s – средняя постоянная численность населения на конец года (данные управления демографии)

F – общая жилая площадь жилищного фонда на конец года (ведомственный статистический отчет 1-ую юу (годовая) «Отчет о жилищном фонде»).

§ V.4. Благоустройство жилищного фонда

25. Жилищно-коммунальное хозяйство – это сложная социально-экономическая система. В благоустройство жилищного фонда входит информация об обеспеченности жилых домов питьевой водой, канализацией, отоплением, газом, горячей водой, баней (душем) и др. Уровень обеспеченности, который является показателем качества жилищного фонда, измеряется количеством жилых помещений, оборудованных всеми видами благоустройства.

Благоустройство жилищного фонда – это информация об оснащении жилищного фонда различными видами оборудования.

Уровень благоустройства, служащий показателем качества жилого фонда, измеряется размером общей площади, на которой имеются все виды благоустройства.

26. Жилое помещение считается обеспеченным водопроводом в том случае, если внутри имеются распределительная сеть водопровода, в которую вода поступает централизованно из водопровода (из коммунальной системы) или децентрализованная система (из частного источника) водоснабжения (отдельный колодец, артезианская скважина).

27. Жилое помещение считается обеспеченным канализацией при наличии во дворе канализационного устройства или ассимиляционных колодцев или дворовых септиков для отвода фекальных хозяйственно-бытовых вод в централизованную внешнюю канализационную сеть.

Централизованной считается канализация, если сеть подключена к централизованной внешней канализационной сети. Индивидуальной является канализация, если во дворе имеются ассимиляционные колодцы или дворовые септики.

28. Жилое помещение считается оборудованным системой отопления, если оно подключено к теплоснабжению через центральное отопление, индивидуальную систему отопления, АГВ, а также печное отопление.

центральным отоплением, независимо от источника снабжения теплом: от своей домовый котельной, групповой (квартальной), объединенной или районной котельной, от ТЭЦ, а также от поквартирных водонагревателей;

индивидуальной системой отопления, т.е. снабжается теплом от собственной котельной;

АГВ – использование традиционных автоматических газовых водонагревателей (АГВ) для отопления мало- и одноэтажных домов. Обычно их делят на одно- и двухконтурные;

печное отопление – при использовании твердого топлива предусматривается в жилых домах не более двух этажей (2-й этаж включительно), при наличии газового отопления - до 5 этажа (5-й этаж включительно).

29. Жилое помещение считается обеспеченным горячим

водоснабжением, если оно оборудовано централизованными специальными водопроводами или квартирными водонагревателями, в том числе малогабаритными котлами, обеспечивающими горячую воду населения для бытовых нужд:

централизованной системой горячего водоснабжения - если квартиры или дома оборудованы специальной системой водопровода, централизованно подающего в квартиры горячую воду для бытовых нужд проживающих;

индивидуальной системой горячего водоснабжения - квартира, оборудованная горячей водой от бытовых водонагревателей, в том числе малогабаритных котлов, обеспечивающих горячую воду для хозяйственных нужд.

30. Жилое помещение считается обеспеченным газом – если имеется установленная напольная газовая плита как в самом здании, так и в отдельно стоящей кухне, снабжаемая сетевым или сжиженным газом, либо варочная панель. Если используется настольная газовая плита, снабжаемая газом от портативного баллона, то здание не считается оборудованным газом.

В зависимости от типа газа, используемого в жилых домах, он делится на снабжаемый природный или сжиженный.

31. Система электроснабжения - это набор ресурсов и систем для преобразования, передачи и распределения электроэнергии.

Жилое помещение считается обеспеченным электроэнергией:

централизованной электроэнергией - это использование центральной электросети потребителями.

Другие виды используемой энергии - это метод, устройство или структура, которые позволяют вырабатывать электричество (или любой другой необходимый тип энергии) и заменяют традиционные источники энергии, работающие на нефти, природном газе и угле. Сюда включают солнечную энергию, энергию ветра, энергию биомассы, энергию волн, энергию градиента температуры, энергию потока воды и геотермальную энергию.

32. Жилое помещение считается обеспеченным электрическими плитами, если установлены напольные электрические плиты, варочные панели либо специальная электропроводка для подключения электроплиты, варочной панели.

33. Баней (душем) – независимо от способа поступления горячей воды и системы горячего водоснабжения. Не считаются оборудованными ваннами (душем) строения, в которых ванны (душ) установлены, но канализация отсутствует.

§ 5. Жилищный фонд по конструктивным решениям и особенностям

34. Состав жилищного фонда (жилищные стандарты) определяется набором различных показателей, описывающих проектно-планировочные решения домов, их потребительские качества, срок службы, уровень морального износа и другие местные характеристики.

35. Информация о материалах, использованных при строительстве тех или иных конструктивных элементов жилого дома, может быть применена совместно с информацией о других характеристиках для оценки качества жилья.

36. Жилой фонд делится на следующие группы в зависимости от типа материалов конструктивных элементов здания:

- а) древесина;
- б) необожженная глина (глинобитные);
- в) обожженная глина (кирпич, блоки, панели и т.д.), камень, бетон (отлитый на месте бетон, блоки, панели и т.д.) или стальной каркас (т.е. крупнопанельный и железобетонный);
- г) сборные элементы конструкции, которые обычно изготавливаются на заводе, транспортируются на строительный участок и затем монтируются;
- д) смешанные материалы (т.е. комбинация стройматериалов);
- е) прочие материалы.

§ 6. Жилищный фонд по проценту износа

37. Физический износ - один из главных показателей надежности и долговечности эксплуатируемых жилых зданий, а, следовательно, и размера затрат на их текущий ремонт. Характер и интенсивность износа зависят от многочисленных факторов (физических, химических, механических, электрохимических и др.) и в каждом конкретном случае роль любого из них различна, вследствие чего трудно определить ведущий

фактор разрушения.

38. Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, надежности, устойчивости и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

39. Распределение жилых домов рекомендуется, в зависимости от процента физического износа, дифференцировать по следующим группам:

- а) до 20%;
- б) от 21% до 40%;
- в) от 41% до 60%;
- г) свыше 61%.

40. Шкала для определения физического износа элементов конструкций и материалов следующая:

Общая характеристика технического состояния	Физический износ, %
Без повреждений или деформации. Имеются небольшие недоработки, не влияющие на работу элемента конструкции, которые легко отремонтировать.	до 20%
Конструктивный элемент полностью исправен, но требует капитального ремонта, более приемлемого на данном этапе.	от 21% до 40%
Эксплуатация элементов конструкции возможна только при условии проведения значительного капитального ремонта.	от 41% до 60%
Структурные элементы холдинга находятся в аварийном состоянии, не удерживающие элементы - в аварийном состоянии. Ограниченная работоспособность элементов конструкции возможна только за счет защитных мероприятий или полной замены элементов конструкции.	свыше 61%
Конструктивные элементы пришли в негодность. При 100 %-ном износе остатки элементов конструкции полностью теряются.	

41. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

§ 7. Жилищный фонд по годам возведения

42. Дата постройки конкретного жилища необязательно может быть такой же, что и дата завершения строительства строения. Классификация жилых домов по годам возведения основана на дате ввода здания жилого фонда в эксплуатацию:

- а) до 1919 года;
- б) с 1920 по 1945 год;
- в) с 1946 по 1960 год;
- г) с 1961 по 1970 год;
- д) с 1971 по 1980 год;
- е) с 1981 по 1990 год;
- ж) с 1991 по 2000 год;
- з) с 2001 по 2010 год;
- и) с 2011 по 2015 год;
- к) после 2016 года.

§ 8. Счет оценки жилищного фонда

43. Положение о порядке расчета кадастровой стоимости недвижимого имущества, находящегося в собственности физических лиц, определяет порядок расчета кадастровой стоимости недвижимого имущества для целей налогообложения, жилищного фонда, находящегося в собственности физических лиц и для целей исчисления налога на имущество.

Глава 9. Заключительные положения

44. Данные об основных показателях, рассчитанных на основе настоящей Методики, могут использоваться в статистических целях в качестве источника информации для определения текущей ситуации развития жилищного фонда в республике.

45. Полученные сведения о показателях жилого фонда не предназначены для решения судебно-правовых споров, осуществления государственных закупок, принятия решений о торговых сделках и иных целей.

46. В публикациях и официальных сообщениях данные об основных показателях жилого фонда размещаются с одним десятичным знаком после запятой.

47. Настоящая Методика разработана в сотрудничестве с Министерством жилищно-коммунального хозяйства и Кадастровым агентством при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан.

48. Официальная статистика жилищного фонда публикуется ежегодно в соответствии с программой статистических работ, утверждаемой Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Перечень использованной справочной информации

1. Закон Республики Узбекистан «Об официальной статистике»
// Национальная база данных законодательства №ЗРУ-707 (<https://lex.uz>),
11.08.2021 г.
2. Жилищный кодекс Республики Узбекистан // Национальная база
данных законодательства №ЗРУ-707 (<https://lex.uz>), 24.12.1998 г.
3. Градостроительные нормы и правила «Правила оценки
физического износа жилых зданий» (ШНК 2.08.01.16-1997).
Госархитекстрой РУз (<https://mc.uz>). Ташкент, 1997.
4. Градостроительные нормы и правила «Жилые здания»
(ШНК 2.08.01-2005). Госархитекстрой РУз (<https://mc.uz>). Ташкент, 2005.
5. Набор классификаторов, используемых при государственной
регистрации и ведении государственных кадастров и информационных
систем, а также прав на недвижимое имущество в Республике Узбекистан
// Кадастровое агентство при Государственном налоговом комитете
Республики Узбекистан. №11. 19.03.2021г.
6. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан
№1043 от 30 декабря 2017 года «Об утверждении Положения о порядке
расчета кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, жилого
фонда, принадлежащих физическим лицам, для целей налогообложения»
(<https://lex.uz>).
7. Система национальных счетов 2008/КЕС, МВФ, ОЭСР, ООН,
ВБ/Нью-Йорк, 2009 (<https://unstats.un.org/unsd/nationalaccount>).
8. Рекомендации Конференции европейских статистиков по
проведению переписей населения и жилищного фонда 2020 года. ООН,
Нью-Йорк и Женева 2015 г. (https://unece.org/stats/2015/ececes41_ru).
9. Методические положения по статистике жилищного фонда,
Белстат, 2015 (<https://belstat.gov.by>).
10. Методические положения по статистике жилищного фонда
и деятельности коммунальных хозяйств. Кыргызстат, 2018
(<https://stat.kg/ru>).