

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО. ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ И УПРАВЛЕНИЕ ИМИ.

Презентацию выполнила:
студент ИМИТиФ

группа: ОАБ-01.03.02-41

Соснова НН

Проверил:

к.ю.н., доцент Соболев С.А.

1. Жилищное право

1.1 Понятие и предмет жилищного права.

Жилищное право – это отрасль права, регулирующая однородные общественные отношения, возникающие в сфере владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, в которой объединены нормы и правовые институты различных отраслей права: гражданского, административного, финансового, семейного и др.

1. Жилищное право

1.1 Понятие и предмет жилищного права

Предмет жилищного права



общественные отношения, возникающие, существующие и прекращающиеся по поводу жилья.

1. Жилищное право

1.1 Понятие и предмет жилищного права

Метод жилищного права



гражданско-правовой (диспозитивный) и административный (императивный) методы.

1. Жилищное право

1.2 Источники жилищного права

- Конституция РФ
 - Гражданский кодекс РФ
 - Жилищный кодекс РФ
 - Закон “ О приватизации жилищного фонда ”
 - Закон “ Об основах Федеральной жилищной политики ”
 - Закон “ О товариществах собственников жилья ”
-
-

2. Жилые фонды и управление ими

2.1 Жилые помещения как объект правоотношений в жилищном праве

Объект жилищных правоотношений



Жилые помещения.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства
(ст. 15 ЖК РФ).

2. Жилые фонды и управление ими

2.2 Виды жилых помещений

В статье 16 ЖК РФ выделяются следующие виды жилых помещений:

Жилой дом, часть жилого дома. Жилым домом признается 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, часть квартиры. Квартирой признается 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 помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

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

2. Жилые фонды и управление ими

2.2 Виды жилых помещений

В статье 17 ЖК РФ определено назначение жилого помещения и пределы его использования. Жилое помещение предназначено для проживания граждан. Размещение в жилых помещениях промышленных производств не допускается.

Но при этом введена новая норма, в соответствии с которой допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами. Для того чтобы указанные лица могли воспользоваться этим правом, должны соблюдаться следующие условия:

- 1) это не должно нарушать прав и законных интересов других граждан
 - 2) это не должно нарушать требования, которым обязано отвечать жилое помещение.
-
-

2. Жилые фонды и управление ими

2.3 Понятие и виды жилищных фондов, их классификация

В статье 19 ЖК РФ раскрывается понятие жилищного фонда.

Жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. То есть в жилищный фонд включены жилые помещения независимо от форм собственности и целей использования (общежития, гостиницы, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, дома для одиноких престарелых и т.д.). Таким образом, в состав жилищного фонда в соответствии с ЖК РФ вошли жилые помещения, которые пригодны для проживания в них и удовлетворяют потребность населения в жилье.

2. Жилые фонды и управление ими

2.3 Понятие и виды жилищных фондов, их классификация

В зависимости от формы собственности на жилые помещения выделяют:



2. Жилые фонды и управление ими

2.3 Понятие и виды жилищных фондов, их классификация

1) **частный жилищный фонд** — это фонд, находящийся в собственности граждан (индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищностроительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством).

Он подразделяется на:

- фонд, который находится *в собственности граждан*;
- фонд, *принадлежащий юридическим лицам* (построенный или приобретенный за их счет);

2. Жилые фонды и управление ими

2.3 Понятие и виды жилищных фондов, их классификация

жилищный фонд социального использования. В него входят предоставляемые гражданам по договорам социального найма жилые помещения. В социальный наем возможно предоставлять жилые помещения, которые входят в государственный и муниципальный жилищные фонды;

индивидуальный жилищный фонд — это совокупность жилых помещений частного жилищного фонда (частные жилые дома, приватизированные квартиры, квартиры в жилищно-строительных кооперативах с выплаченной стоимостью и т.д.). Собственниками выступают юридические или физические лица. Данный вид жилищного фонда используется гражданами — собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а юридическими лицами — собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях пользования;

2. Жилые фонды и управление ими

2.3 Понятие и виды жилищных фондов, их классификация

2) **государственный жилищный фонд**. Он также классифицируется на два вида:

- совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации);
- жилые помещения, принадлежащие на праве собственности субъектам Федерации (жилищный фонд субъектов Федерации);

3) **муниципальный жилищный фонд** — это совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (муниципальным предприятиям, ведомствам, учреждениям). Это фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

2. Жилые фонды и управление ими

2.3 Понятие и виды жилищных фондов, их классификация

В зависимости от целей использования жилищного фонда выделяют:



2. Жилые фонды и управление ими

2.3 Понятие и виды жилищных фондов, их классификация

специализированный жилищный фонд. Разделом IV ЖК РФ предусмотрена возможность предоставления для проживания отдельным категориям граждан жилых помещений специализированного жилищного фонда.

Специализированный жилищный фонд также формируется из государственного и муниципального жилищных фондов.

К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев;
- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;

2. Жилые фонды и управление ими

2.3 Понятие и виды жилищных фондов, их классификация

жилищный фонд коммерческого использования — это жилые помещения, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, могут быть предоставлены гражданам по иным договорам, а также различным лицам во владение и (или) в пользование.

3. Управление жилищным фондом

3.1. Учет жилищного фонда

В соответствии с ч. 1 ст. 12 ЖК к компетенции органов государственной власти РФ в области жилищных отношений относится определение порядка государственного учета жилищных фондов. Государственный учет жилищных фондов субъектов РФ относится к компетенции органов государственной власти субъектов РФ в области жилищных отношений (ч. 1 ст. 13 ЖК). Согласно ч. 1 ст. 14 ЖК к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится учет муниципального жилищного фонда. В настоящее время действует *Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации*, утвержденное постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301.

3. Управление жилищным фондом

3.1. Учет жилищного фонда

В настоящее время БТИ действуют как государственные унитарные предприятия и находятся в подчинении органов государственного управления субъектов РФ.

БТИ осуществляют учет жилищного фонда в городских и сельских поселениях независимо от его принадлежности, заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики. 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.
-
-

3. Управление жилищным фондом

3.2. Эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда

ЖК РФ возлагает обязанности по содержанию общего имущества:

- 1) **на собственников жилого помещения.** На них возложено бремя содержания не только жилого помещения, но и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. **Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 30 ЖК РФ);**
 - 2) **на собственника комнаты в коммунальной квартире.** На него возложено бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором (ст. 43 ЖК РФ);
-

3. Управление жилищным фондом

3.2. Эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда

3) на наймодателя жилого помещения по договору социального найма возложена обязанность, в частности, принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение; осуществлять капитальный ремонт жилого помещения (ст. 65 ЖК РФ).

3. Управление жилищным фондом

3.2. Эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда

Целями обслуживания и эксплуатации являются:

- 1) обеспечение сохранности жилищного фонда всех форм собственности
 - 2) проведение 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;
 - 3) обеспечение выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.
-
-

3. Управление жилищным фондом

3.2. Эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда

Граждане, юридические лица, являющиеся нанимателями, арендаторами и собственниками жилых помещений в домах всех форм собственности, 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, а также использовать его без ущерба для других лиц;
 - 3) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
 - 4) своевременно производить оплату жилья и коммунальных услуг.
-
-

3. Управление жилищным фондом

3.2. Эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает:

- 1) управление жилищным фондом. К нему относятся: организации эксплуатации; взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками; все виды работы с нанимателями и арендаторами;
- 2) техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.
- 3) санитарное содержание

Согласно **пункту 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда** предусматриваются:

- *техническое обслуживание*
 - *осмотры*
 - *подготовка к сезонной эксплуатации*
 - *текущий ремонт*
 - *капитальный ремонт*
-
-

3. Управление жилищным фондом

3.2. Эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда

Таким образом, эксплуатация, управление, техническое обслуживание жилых домов представляют комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение сохранности объектов недвижимости, сохранение их функционального назначения. Эта система должна быть направлена на предупреждение их преждевременного износа и обеспечение надежного функционирования.

Список использованных источников и литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.07.2020)
 2. Еремичева И. А. И др /Жилищное право/, М.: 2012 г.
 3. Вишневская И. С., Селиванова Е. С. /Жилищное право/, М.: 2010
 4. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 25.05.2020) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"
 5. Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 N 402-ФЗ (ред. от 26.07.2019)
 6. TinLib.ru онлайн библиотека
 7. «Консультант плюс»
-
-