

# **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.

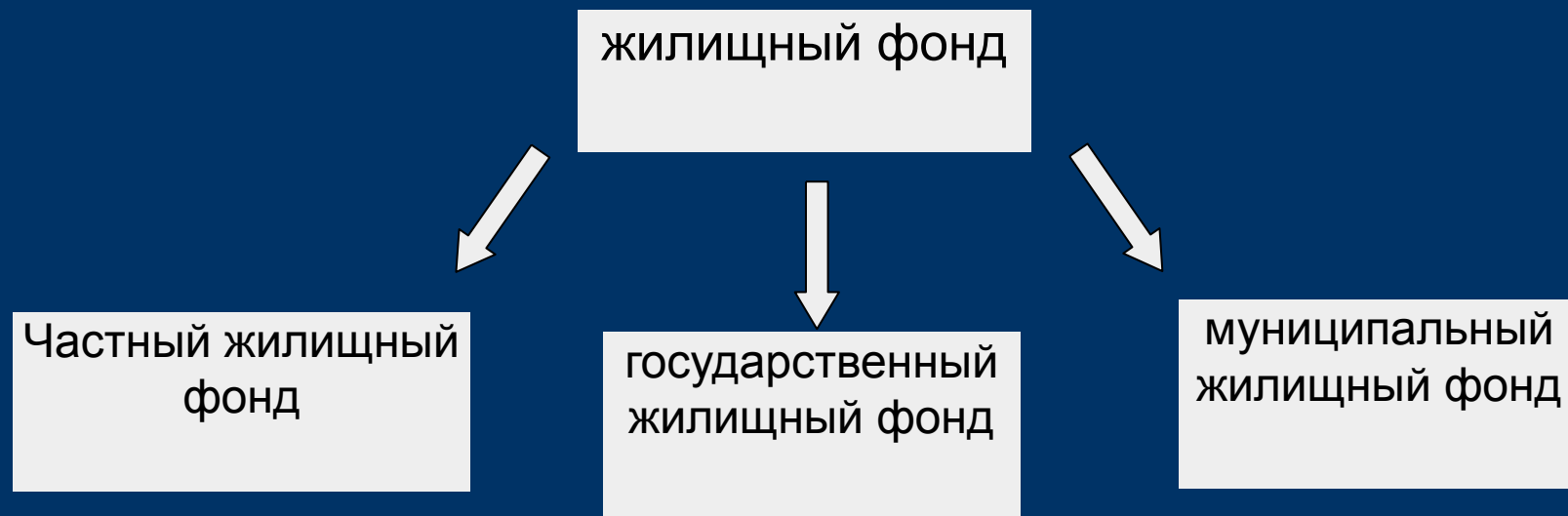
---

---

## 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.

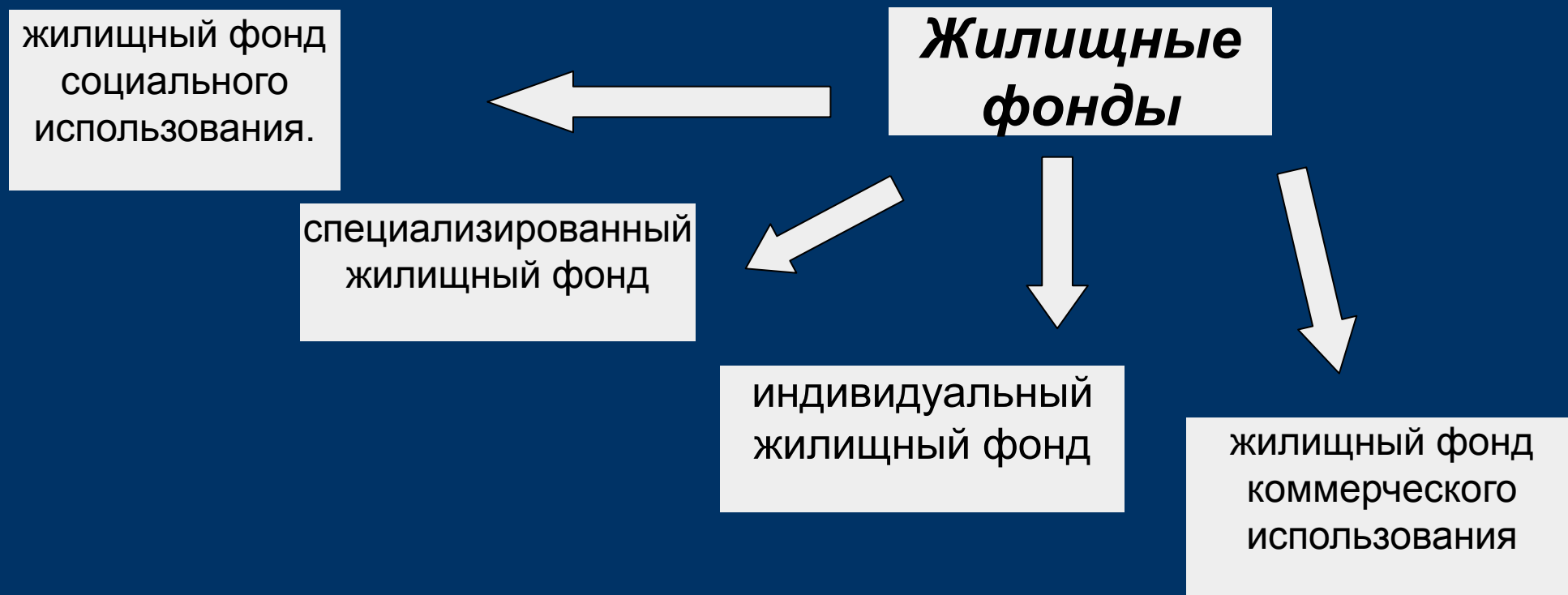
---

---

## 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»
- 
-