



# Формы собственности и использования жилья

В Российской Федерации признаются

- частная
- государственная
- муниципальная
- иные формы собственности

Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также РФ, субъектов РФ и муниципальных образований.

Право приобретения собственности или прекращение такого права для всех форм собственности устанавливается Законом.

## Формы собственности и использования жилья

Принятый в 1996 г. Закон РФ «О товариществах собственников жилья» регламентирует процесс создания товариществ, гарантирует права собственности и регулирует взаимоотношения граждан и юридических лиц.

**Товарищество собственников жилья** — это некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, использования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

В соответствии с существующим законодательством создание товарищества *не может преследовать цель извлечения прибыли*. Все доходы, полученные от использования недвижимости и земли, *направляются на улучшение условий проживания граждан дома или группы домов*, развитие социальной инфраструктуры, проведение необходимых ремонтов, благоустройство территории и другие цели.

## Формы собственности и использования жилья

Домовладелец является собственником помещения в комплексе недвижимого имущества.

В соответствии со ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности *общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.*

Право общей долевой собственности возникает у граждан сразу после приобретения ими в собственность жилых помещений в многоквартирном доме. Объектами права общей долевой собственности названы находящиеся за пределами всех расположенных в доме квартир *помещения, оборудование, необходимое для содержания дома, его несущие конструкции, места общего пользования.*

## Формы собственности и использования жилья

Собственник квартиры *не вправе* отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Причиной этого служит тот факт, что после совершения кем-либо из собственников помещений в многоквартирном доме указанных действий станет невозможным осуществление другими собственниками квартир использование общего имущества в целях содержания и обслуживания всего дома.

## Формы собственности и использования жилья

Нормы гражданского законодательства полностью соответствуют положениям жилищного законодательства. ЖК РФ в гл. 6 рассматривает вопросы использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей собственности принадлежат помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты; коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Все вышеперечисленное составляет понятие общего имущества многоквартирного дома.

## Формы собственности и использования жилья

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Размер общего имущества в многоквартирном доме стабилен и не подлежит изменению. Исключение из этого правила составляет возможность уменьшения размера общего имущества в многоквартирном доме только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

## Формы собственности и использования жилья

Объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование третьим лицам, если решение об этом принято на общем собрании собственником помещений; передача общего имущества не нарушит права и законные интересы физических и юридических лиц.

Каждый собственник жилого помещения в многоквартирном жилом доме имеет право общей долевой собственности на общее имущество указанного дома. Определение соответствующей доли в общем имуществе многоквартирного дома производится путем соотношения доли жилого помещения и общей площади дома. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле принадлежащего ему помещения в квадратных метрах площади.

## Формы собственности и использования жилья

При продаже квартиры к новому собственнику переходит право собственности на соответствующую долю в общем имуществе всего дома в том размере, который был у прежнего собственника. ЖК РФ установлены серьезные ограничения в отношении собственника помещения в многоквартирном доме. Он не имеет права:

- выделять свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (без передачи права собственности на само жилое помещение);
- совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

## Формы собственности и использования жилья

Таким образом, когда происходит приобретение жилого помещения в многоквартирном жилом доме новым собственником, к нему переходит доля прежнего собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, т. е. право общей собственности на общее имущество возникает у собственников квартир в силу факта приобретения ими жилого помещения.

Согласно ст. 210 ГК РФ, именно собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Согласно ст. 30 ЖК РФ, собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения, и если оно является квартирой общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, то собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

## Формы собственности и использования жилья

Собственники помещений в многоквартирном доме несут расходы на содержание общего имущества в размере, соответствующем его доле в праве общей собственности на общее имущество в таком доме. Эти расходы являются обязательными и собственники помещений не могут установить иные правила в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Владельцы помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно. Если реконструкция, переустройство и/или перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие работы должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

# Технико-экономические показатели жилищного фонда

Организация технической эксплуатации зданий требует финансовых затрат. Для эффективного использования ресурсов необходимо четкое планирование доходов и расходов на содержание ЖФ.

Что для этого необходимо?

Для оценки состояния жилищного фонда, его качества, а также для разработки основных разделов хозяйственно-финансового плана используют различные технико-экономические показатели: количество строений, размер общей площади жилых помещений, размер жилой площади, этажность жилых домов, благоустройство жилищного фонда, восстановительная стоимость зданий и др.

Под **отдельным строением** понимают всякую изолированную постройку под одной крышей, отделенную от других построек стенами, идущими от основания до кровли.

**Общая площадь** жилищного фонда включает всю площадь по внутреннему обмеру всех жилых комнат и вспомогательных помещений, расположенных в квартире.

## Технико-экономические показатели жилищного фонда

К **жилой площади** относится площадь жилых комнат, к **вспомогательной** – площадь кухонь, прихожих, ванных комнат, кладовых, туалетов.

Площадь конторских, складских, торговых, производственных, культурно-бытовых помещений относят к **нежилой площади**.

В зависимости от материала стен и перекрытий жилые строения разделяются на шесть групп основных фондов.

Классификация зданий по этажности характеризует не только структуру жилищного фонда, но и необходима для расчета эксплуатационных показателей, которые зависят от этажности строения.

## Технико-экономические показатели жилищного фонда

В зависимости от оснащённости жилых домов элементами благоустройства (центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, газ, ванны, мусоропроводы, лифты, электрическое освещение) и от их комбинации жилищный фонд делится на 4 – 6 уровней благоустройства.

К первой группе по уровню благоустройству относится жилищный фонд, который имеет горячее водоснабжение, централизованное отопление, газ, водопровод, канализацию, электрическое освещение, лифт и мусоропровод. К шестой группе относится жилищный фонд, имеющий только электрическое освещение. От благоустройства зависят затраты жилищной организации по обслуживанию внутридомовых сетей и устройств, численность обслуживающего персонала.