

## **Содержание:**

image not found or type unknown



## **ВВЕДЕНИЕ**

Данная тема очень актуальна в наше время. Интерес к этой теме особо был проявлен, когда было разрешено иметь частную собственность.

Жилищный фонд стал резко развиваться, именно благодаря этому он стал разветвленным и широким понятием. Жилищный фонд – это совокупность вне зависимости от форм собственности всех жилых помещений.

На данный момент есть несколько видов собственности: государственная, муниципальная, частная, общественная и т.д.

## **ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ. Сам по себе жилищный фонд не существует в материальном мире именно как фонд. Термин «фонд» создано в жилищном законодательстве для целей более эффективного урегулирования жилищных правоотношений. Сам жилищный фонд составляют определенные жилые помещения, указанные в ст. 15 и 16 ЖК РФ.

Законодательные органы государственной власти (исключительно федеральные) сами решают вопрос касательно видов жилищных фондов, которыми будут пользоваться граждане и организации. На данный выбор влияют социальные и экономические слои общества, в том числе и политические мотивы. Каждый жилищный фонд отличается определенной совокупностью прав и обязанностей для его пользователей. Можно сказать, что категория «жилищный фонд» в жилищном праве играет функцию правового института, так как регулирует группу отношений, связанных одним лишь критерием – жилищным фондом.

Самый первый жилищный фонд – жилищные строительные кооперативы (ЖСК), жилые помещения в домах ЖСК первоначально были в собственности у граждан, настала возможность создания товарищества собственников жилья (ТЖС). Члены жилищного строительного кооператива сами на свои денежные средства строили многоквартирный жилой дом. Позже появилась возможность приватизации жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фондов, это привело к созданию другой формы – частного жилищного фонда.

## **ВИДЫ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

Жилищный фонд муниципальная собственность

В этой части я буду классифицировать виды жилищных фондов, которые предусмотрены действующим законодательством.

Если проанализировать положения нового ЖК РФ, то можно увидеть, что жилищное законодательство исходит из двух критериев для определения вида жилищного фонда:

в зависимости от того, кто является собственником жилого помещения;

в зависимости от вида целевого использования жилого помещения.

Первый критерий разделяет жилые помещения на:

- частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, которые находятся в собственности граждан, а также в собственности юридических лиц;

- государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, которые принадлежат по праву собственности РФ(жилищный фонд РФ), и жилых помещений, находящихся по праву собственности у субъектах РФ(жилищный фонд субъектов РФ);

- муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, которые находятся по праву собственности у муниципальных образований.

Частный жилищный фонд — это совокупность жилых домов (жилых помещений), которые принадлежат по праву собственности гражданам, а также юридическим лицам, созданных в качестве собственников.

В группу жилищного фонда, находящегося по праву собственности у граждан, входят: индивидуальные жилые дома, построенные и приобретенные квартиры и дома, приватизированные, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир.

Гражданин, который является собственником жилого помещения имеет право в порядке, установленном законодательством, владеть, пользоваться и распоряжаться жильем, в том числе сдавать внаем, в аренду, отдавать в залог, продавать, перестраивать или сносить, видоизменять, совершать иные действия, если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные и иные права и свободы других граждан.

Закон предусматривает и ограничения принудительного изъятия недвижимости в жилищной отрасли. Принудительное лишение собственника принадлежащего ему жилого помещения производится только решением суда, а также принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть выполнено только если имеет место условие предварительного и равноценного возмещения.

В группу частного жилищного фонда входит также жилищный фонд, который принадлежит по праву собственности юридическим лицам, созданные в качестве частных собственников, приобретенный за счет их средств, в том числе квартиры в жилищно-строительных кооперативах с не полностью погашенным паевым взносом.

Сейчас согласно законодательству собственниками жилых помещений могут быть коммерческие и некоммерческие организации (кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником), общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды. Включая хозяйственные общества, коллективные предприятия, товарищества и т.д., приобретаемых в собственность жилые помещения и иное имущество.

Юридические лица могут приобретать жилые помещения по всем основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (по договорам купли-продажи, дарения, мены и т. д.), чаще всего право собственности на жилые помещения у частных юридических лиц появляется путем их долевого участия в жилищном строительстве или иных форм траты своих денежных средств в строительство, а

также покупка жилья.

Если гражданин, который является собственником жилого помещения может использовать его для личного проживания членов его семьи, а также сдавать жилое помещение с помощью договора. Частные юридические лица вправе иметь жилье в собственности только для сдачи его в пользование гражданам на основании договора найма. Это одна из особенностей права собственности частных юридических лиц на жилые помещения.

Государственный жилищный фонд — это совокупность всех жилых помещений, которые по праву собственности принадлежат государству.

Государственная собственность делится на федеральную собственность, то есть собственность РФ, и собственность определенных субъектов РФ.

Государственный жилищный фонд состоит из двух частей:

Во-первых, ведомственный жилищный фонд, находящийся в государственной собственности РФ и в абсолютном хозяйственном ведении государственных предприятий, которые относятся к федеральной государственной собственности.

Право хозяйственного ведения подразумевает, что государственное предприятие владеет, распоряжается и пользуется переданным ему имуществом, в том числе жилыми помещениями, определяемых ГК РФ (ст. 294-295 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 296 ГК РФ право оперативного управления - это право учреждения или казенного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться закрепленным за ним имуществом собственника в пределах, установленных законом, в соответствии с целями его деятельности, заданиями собственника и назначением имущества. Субъектами данного права теперь могут быть как унитарные (казенные) предприятия, строго говоря, относящиеся к категории коммерческих организаций, так и финансируемые собственниками учреждения, относящиеся к некоммерческим организациям. Собственник-учредитель создает субъекты права оперативного управления, определяя объем их правоспособности, утверждая их учредительные документы и назначая их руководителей. Собственник может реорганизовать или ликвидировать созданные им учреждения (или казенные предприятия) без их согласия. Составляющие право оперативного управления правомочия имеют целевой характер, обусловленный функциями, которые выполняет учреждение (или казенное предприятие). Собственник устанавливает таким юридическим лицам прямые задания по

целевому использованию выделенного им имущества (в частности, в утвержденной им смете расходов учреждения). Он также определяет целевое назначение отдельных частей (видов) имущества, закрепленных за субъектами права оперативного управления, распределяя его (в учетных целях) по специальным фондам. При этом имущество, включая денежные средства, числящееся в одном фонде, по общему правилу не может быть использовано на цели, для которых создан другой фонд (при недостатке последнего). Объектом рассматриваемого права выступает имущественный комплекс - все виды имущества, закрепленного собственником за учреждением или приобретенного им в процессе участия в гражданских правоотношениях. При этом собственник-учредитель вправе изъять у субъекта права оперативного управления без его согласия излишнее, не используемое или используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению (п.2 ст.296 ГК РФ). Однако такое изъятие допускается лишь в этих трех предусмотренных законом случаях, а не по свободному усмотрению собственника. Столь "узкий" характер правомочий субъекта права оперативного управления обусловлен ограниченным характером его участия в имущественном (гражданском) обороте. Вместе с тем это обстоятельство не должно ухудшать положение его возможных кредиторов.

Ведомственный фонд, находящийся в федеральной собственности России, весьма значимый: в множестве городах, в которых располагаются федеральные промышленные предприятия, ведомственный фонд составляет более половины государственного жилищного фонда. Получается по объему ведомственный жилищный фонд составляет приблизительно 60% всего жилищного фонда страны. Он всегда пополняется жилыми помещениями, которые возводятся государственными предприятиями, организациями и т.д. за счет централизованных капитальных вложений, включая нецентрализованные фонды указанных организаций и предприятий.

Дома ведомственного жилищного фонда созданные для конкретной цели — обеспечения жилищных потребностей работников учреждений и предприятий. Удовлетворение предприятием своих работников жилыми помещениями имеет особое значение в деле создания надлежащих жилищно-бытовых условий служащим.

В домах ведомственного жилищного фонда пользуются жилыми помещениями и граждане, оставившие работу на данном предприятии, в учреждении, организации в связи с уходом на пенсию. Кроме того, из ведомственного жилищного фонда могут обеспечиваться жилой площадью работники медицинских, культурно-

просветительных и других учреждений, непосредственно обслуживающих трудовой коллектив данного предприятия.

В домах ведомственного жилищного фонда также могут проживать граждане, которые получили жилые помещения в соответствии с установленным порядком (инвалиды Великой Отечественной войны, семьи погибших и т. д.).

Во-вторых, фонд, который принадлежит по праву собственности у республик в составе РФ, областей, городов Москвы и Санкт-Петербурга и т.д., а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности.

У жилищного фонда субъектов РФ есть главная задача - обеспечение жилыми помещениями населения, проживающего на территории республик, области, городов Москвы и Санкт-Петербурга и т.д., а также работников тех государственных предприятий и учреждений, находящихся в управлении и подчинении органов субъектов РФ. Последнее касается в равной мере и к ведомственному жилищному фонду, находящемуся в хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений регионального подчинения. Жилищным фондом, который находится в собственности субъектов РФ, распоряжаются соответствующие местные государственные органы исполнительной власти субъектов Федерации.

Предприятиям разрешено пользоваться средствами из фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства для долевого участия в совместном строительстве жилых домов и учреждений культурно-бытового назначения.

Муниципальный жилищный фонд.

Муниципальный жилищный фонд — это фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

Главным источником образования муниципального жилищного фонда стала передача в собственность муниципальных образований — городских, сельских поселений и других населенных пунктов жилых помещений, которые в прошлом

были объектами права государственной собственности.

Муниципальный жилищный фонд как часть муниципальной собственности имеет некоторое сходство с государственным жилищным фондом, но является самостоятельной формой собственности. Конституционные основы муниципальной собственности представлены во гл.8 Конституции РФ («Местное самоуправление»). Согласно ст. 130 Конституции РФ местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного назначения, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью.

Статья 132 Конституции РФ указывает, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, указанные в законе (ст. 125, 215 ГК РФ).

Жилые помещения, которые находятся в муниципальной собственности, закрепляются за муниципальными предприятиями и учреждениями (школами и больницами, и т. д.).

Конституционное положение о том, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, в том числе муниципальным жилищным фондом, подразумевает, что данные органы распоряжаются входящими в группу такой собственности жилыми помещениями в соответствии с интересами населения города, района и поселка. К ведению органов местного самоуправления относятся также вопросы, которые касаются жилищно-коммунального хозяйства, как: водо-, энерго-, теплоснабжение населенных пунктов, их планирование и застройка, коммунальное хозяйство, благоустройство, и т.д. Конституция РФ указывает, что органы местного самоуправления могут наделяться законом отдельными государственными полномочиями с передачей для их осуществления финансовых средств.

Любое не противоречащее закону и находящееся в его пределах решение органа местного самоуправления не требует ни предварительного согласия, ни последующего утверждения государственным органом и не может быть отменено в административном или судебном порядке.

Муниципальный жилищный фонд — один из основных объектов права муниципальной собственности, предназначенный для удовлетворения потребностей

населения данной территории в жилище. Объекты муниципального жилищного фонда, как и государственного, подлежат пообъектной регистрации в реестре муниципальной собственности, который ведут органы по управлению муниципальным имуществом. Муниципальный жилищный фонд подлежит приватизации в соответствии с законодательными актами Российской Федерации о приватизации жилищного фонда.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

- жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ, помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;
- жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию.

Специализированный жилищный фонд

В специализированный жилищный фонд входят служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях и домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения маневренного фонда, фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также жилые помещения, предназначенные для социальной защиты некоторых категорий граждан.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органами государственной власти и местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, назначением на государственную должность Российской Федерации или ее субъекта либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или местного самоуправления. Служебный жилищный фонд формируется из жилищного фонда органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, органов по контролю над оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенных органов и внутренних войск Министерства внутренних дел, а также из помещений, выделяемых органами исполнительной власти для сотрудников (военнослужащих), содержащихся за счет средств бюджетов всех уровней в соответствии с российским законодательством.

Общежития предназначены для проживания рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы или учебы, для проживания одиноких граждан и семей (преимущественно молодых).

Студенческое общежитие (студенческий городок) образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации предназначается для размещения иногородних студентов, аспирантов, докторантов, стажеров, слушателей подготовительных отделений институтов и факультетов повышения квалификации и других форм послевузовского и дополнительного профессионального образования на период обучения.

В отдельных случаях учебные заведения вправе принять решение о размещении в общежитии студентов, постоянно проживающих в данной местности. Иностранные граждане, принятые на обучение в учебные заведения России по межгосударственным соглашениям (контрактам), размещаются в общежитии на общих основаниях с российскими учащимися, обучающимися в данном учебном заведении. Проживание в общежитии носит временный характер. Общежитие должно быть специально оборудовано для проживания. Не допускается

использование для общежития жилых помещений в жилых домах, предназначенных для постоянного проживания, пользование которыми осуществляется по договору найма жилого помещения.

На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. Если наниматель и члены его семьи отказываются от переселения в это жилое помещение, наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя (ч.1 ст.88 ЖК РФ). Законодатель не предусматривает возможности переселения собственников жилых помещений дома, подлежащего капитальному ремонту или реконструкции.

### Индивидуальный жилищный фонд

Индивидуальный жилищный фонд принадлежит на праве собственности гражданам и юридическим лицам и не может использоваться для извлечения прибыли.

Большинство участников гражданских, в том числе жилищных, правоотношений составляют граждане. Однако, чтобы быть субъектами того или иного правоотношения, они должны обладать право - и дееспособностью. В соответствии со статьей 17 ГК РФ под правоспособностью граждан понимается способность иметь права и нести обязанности. Она возникает в момент рождения гражданина, неотделима от него и признается в равной мере за ним независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также от других обстоятельств.

Статья 21 ГК РФ определила дееспособность как способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Она возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении гражданином восемнадцатилетнего возраста, и включает в себя способность гражданина совершать различные сделки, не нарушающие права других лиц (сделкоспособность), и нести ответственность за совершение неправомерных действий (деликтоспособность). Так же как и правоспособность, дееспособность не зависит от пола, социального положения, отношения к религии, но зависит от возраста гражданина и состояния его психического здоровья.

Легальное определение юридического лица закреплено в части 1 ст.48 ГК РФ: юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

## **Заключение**

В завершении, хочу сказать что жилищный фонд — это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома, квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Жилищный фонд делится в зависимости от того, кому принадлежит право собственности на жилое помещение и в зависимости от вида целевого использования жилого помещения.

Жилищные правоотношения возникают на основе гражданско-правовых сделок и договоров, например, завещания, договора купли-продажи, дарения, мены и т.д.

## **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.).

Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 29.06.2009).

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 23.07.2008, с изм. от 03.06.2009).

Учебная литература

Андреев, Ю. Н. Судебная защита жилищных прав граждан. Теория, законодательство, практика / Ю.Н. Андреев. - М.: Юридический центр, 2017. - 139 с.

Батяев, А.А. Жилищные вопросы. Справочник / А.А. Батяев. - М.: Дашков и К°, 2015. - 199 с.