11.12.2020

Группа 17-сзс-1д

Эксплуатация зданий и сооружений\ МДК 04.01

Тема: Жилищная политика новых форм собственности.

Стратегической задачей функционирования данной отрасли является создание условий для устойчивого и эффективного экономического оборота жилищного фонда, в рамках которого удовлетворяются жилищные потребности граждан, поддерживаются и развиваются стандарты качества строительства и содержания жилья, воспроизводятся положительные импульсы для развития других секторов.

**Под жилищной политикой** понимается совокупность целей и способов действий по их реализации. Под жилищной политикой понимается деятельность государства и муниципальных образований, направленная на обеспечение граждан Российской Федерации качественным жильем путем прямого участия в строительстве или субсидирования приобретения жилья, так и с помощью создания эффективных механизмов, способствующих самостоятельному решению гражданами жилищной проблемы.

Жилищная сфера находится в состоянии переходного периода, характеризующегося поворотом от административно-распределительной и централизованно-управляемой системы к открытой, свободной, основанной на превращении жилища в товар, удовлетворении потребностей населения в жилье на основе спроса и предложения.

На федеральном уровне в настоящее время ставится задача достижения жилищной обеспеченности 18 - 20 кв. м общей площади на одного гражданина

Классифицируя степень действия государства на экономику, можно выделить четыре основных способа влияния государства на жилищную политику.

1.Непосредственное обслуживание. Система технического обслуживания и содержания жилищного фонда.

2.Регулирование и контроль. Государство регулирует развитие частного предпринимательства в жилищной сфере через систему стимулирования льготного налогообложения, конкурсного привлечения для выполнения отдельных функций.

3.Стабилизация и развития, осуществляя расходы на жилищное строительство и инженерную инфраструктуру.

4.Прямое воздействие. Государство осуществляет социальную поддержку в виде жилищных субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, а также приобретение и строительство жилья через программы адресной помощи малоимущим, военным, мигрантам.

На федеральном уровне приоритетным направлением является формирование законодательно-правовой базы по реализации жилищной политики.

В зависимости от финансово-экономических, градостроительных, демографических, фондовых и других факторов, жилищная политика имеет различные целевые установки: приоритетное развитие жилищного строительства, повышение доли реконструируемого жилья, активный или замедленный снос не подлежащего амортизации жилья, соотношение жилой площади, реализуемой на бесплатной и коммерческой основе, развитие приватизационных процессов.

**Основной целью и задачей** государственной жилищной политики является: общегосударственный характер и программные установки для достижение жилищной обеспеченности отдельных граждан, организация системы расселения, проработка региональных аспектов жилищной политики, формирования современной жилой среды, обеспечение коммуникациями, экологические условия и природоохранных мероприятий

**Виды жилищного фонда**

Под недвижимостью в жилищной сфере понимается недвижи­мое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

**Виды жилищного фонда:**

**а) частный жилищный фонд:**

1) фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом.

2) фонд, находящийся в собственности юридических лиц

**б) государственный жилищный фонд:**

1) ведомственный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий.

2) фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации;

**в) муниципальный жилищный фонд:**

фонд, находящийся в собственности района, города.

**г) общественный жилищный фонд:**

фонд, состоящий в собственности общественных объединений.

**Кондоминиум**— единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилое здание, иные объекты недвижимости и в котором отдельные предназначенные для жилых или иных целей части (помещения) находятся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

**Товарищество собственников жилья (ТСЖ)** — некоммерческая организация, созданная в целях совместного управления недвижимого имущества кондо­миниума и обеспечения его эксплуатации.

**Домовладелец** - собственник помещения в комплексе недви­жимого имущества — кондоминиуме, он же - участник долевой собственности на общее имущество.

**Помещение**— единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания), выделенная в натуре, предназначенная для само­стоятельного использования для жилых, нежилых или иных це­лей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

**Виды собственности**

Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания других граждан на основании договора.

Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается.

Размещение собственником в принадлежащем ему жилом по­мещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с при­надлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принад­лежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Собственники квартир для обеспечения эксплуатации много­квартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья).

**Различаются следующие виды собственности**:

**1.Государственная собственность**. Объектами учета государственной собственности, расположенными как на территории Российской Федерации, так и за рубежом, являются:

а) земельные участки, находящиеся в федеральной собственности;

б) участки леса, недр, водные объекты и другие природные объекты (ресурсы), находящиеся в федеральной собственности;

в) федеральное имущество, закрепленное на праве хозяйствен­ного ведения за государственным унитарным предприятием.

г) находящиеся в федеральной собственности акции (доли, вклады) хозяйственных обществ и товариществ;

**муниципальная собственность** — имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям.

**общая собственность** — имущество, находящееся в собственно­сти двух или нескольких лиц.

Общая собственность возникает при поступлении в собствен­ность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона;

**частная собственность** — приобретение гражданами права соб­ственности на движимое или недвижимое имущество. Владение, пользование и распоряжение приобретенной квартирой в домах государственного и муниципального жилищного фонда собствен­ники осуществляют по своему усмотрению.

Частная собственность на недвижимость или ее часть, не ограничивается по количеству, размерам и сто­имости, обеспечивается правом неприкосновенности и подлежит регистрации в местных административных органах.

**Оценка недвижимости.**

Под оценочной деятельностью понимается деятельность, направленную на установление в оценки рыночной или иной стоимости. **Под рыночной стоимостью объекта** оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть **отчужден** на открытом рынке в условиях конкуренции.

Субъектами оценочной деятельности признаются, юридические и физические лица (оценщики), деятельность которых регулируется «Законом об оценочной деятельности в РФ», а с другой — потребители их услуг (заказчики). Деятельность оценщиков подлежит обязательному лицензированию.

**К объектам оценки относятся**:

— отдельные материальные объекты (вещи);

— совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

— право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

— права требования, обязательства (долги);

— работы, услуги, информация.

Основанием для проведения оценки объекта оценки является договор между оценщиком и заказчиком.

Договор должен содержать:

— основание заключения договора;

— вид объекта оценки;

— вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;

— денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;

— сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

Обязанностями, возложенными на оценщика договором, являются своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке.

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица, либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

* Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтере­сованных лиц в деятельность оценщика, что может повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта.

 Преподаватель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Дадаева С.Х.