

Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего профессионального образования  
«Российский государственный университет туризма и  
сервиса»

## Объекты жилищного фонда, подлежащие управлению

© Филимонов С.Л.  
2015 г.

# Принятые сокращения

- **ЖКУ** – жилищно-коммунальные услуги.
- **ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации.
- **ЖСК** – жилищный строительный кооператив.
- **ЖУ** – жилищная услуга.
- **МКД** – многоквартирный дом.
- **МО** – муниципальное образование.
- **СПК** – специализированный потребительский кооператив.
- **ОИ** – общее имущество в многоквартирном доме.
- **ОО** – обслуживающая организация.
- **ТОС** – территориальное общественное сообщество.
- **ТСЖ** – товарищество собственников жилья.
- **УО** – управляющая организация.

# Введение

В жилищном законодательстве основными объектами управления являются многоквартирные и жилые дома. Определение понятий – многоквартирный дом и жилой дом дано в следующих нормативных правовых актах:

Жилищный кодекс РФ;

Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47

«Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

# Объекты жилой недвижимости

- Индивидуальные жилые дома.
- Малоэтажные жилые дома.
- Среднеэтажные жилые дома.
- Многоэтажные жилые дома.

## Статья 16 ЖК РФ

**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.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**от 28 января 2006 г. N 47**

**«Об утверждении Положения о признании  
помещения жилым помещением, жилого  
помещения непригодным для  
проживания и многоквартирного дома  
аварийным и подлежащим сносу или  
реконструкции»**

# Пункт 6 Положения

**Многоквартирным домом** признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

# Виды жилых помещений

К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.



# Квартира

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

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

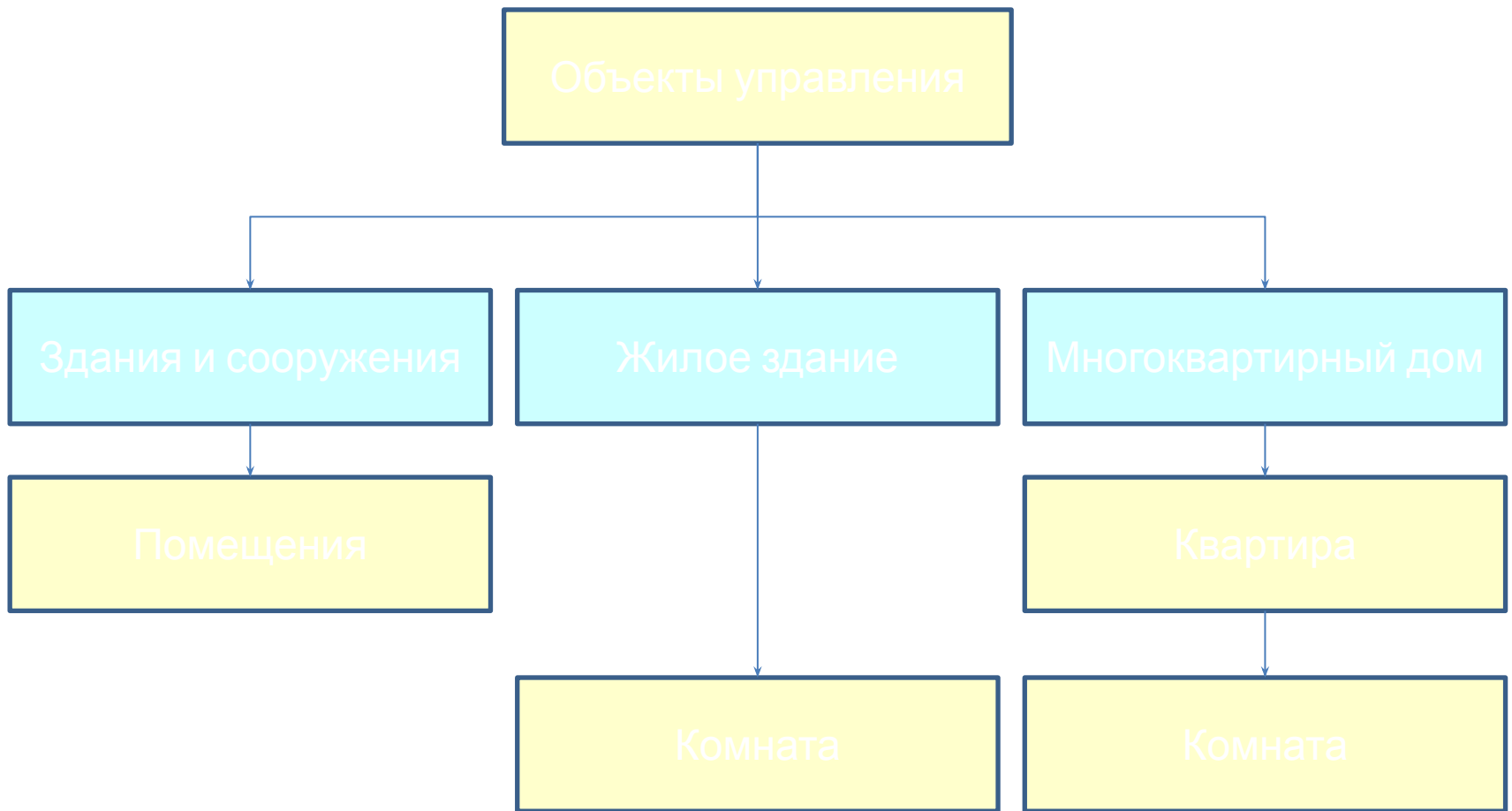
# Объектами жилищных прав являются жилые помещения

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.

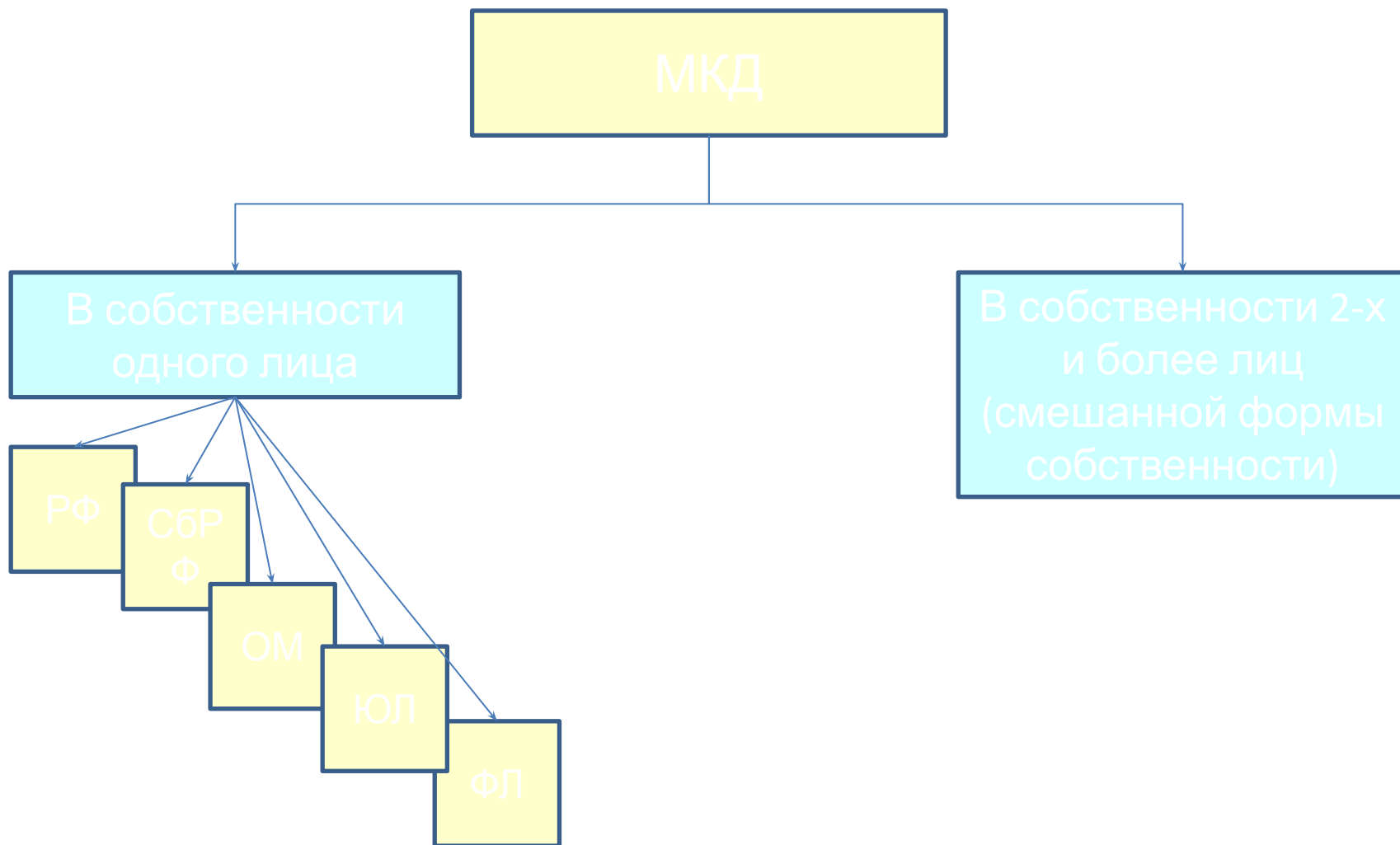
*В соответствии с постановлением Конституционного Суда РФ от 13 марта 2008 г. N 5-П часть комнаты не рассматривается в качестве самостоятельного объекта жилищных отношений.*

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

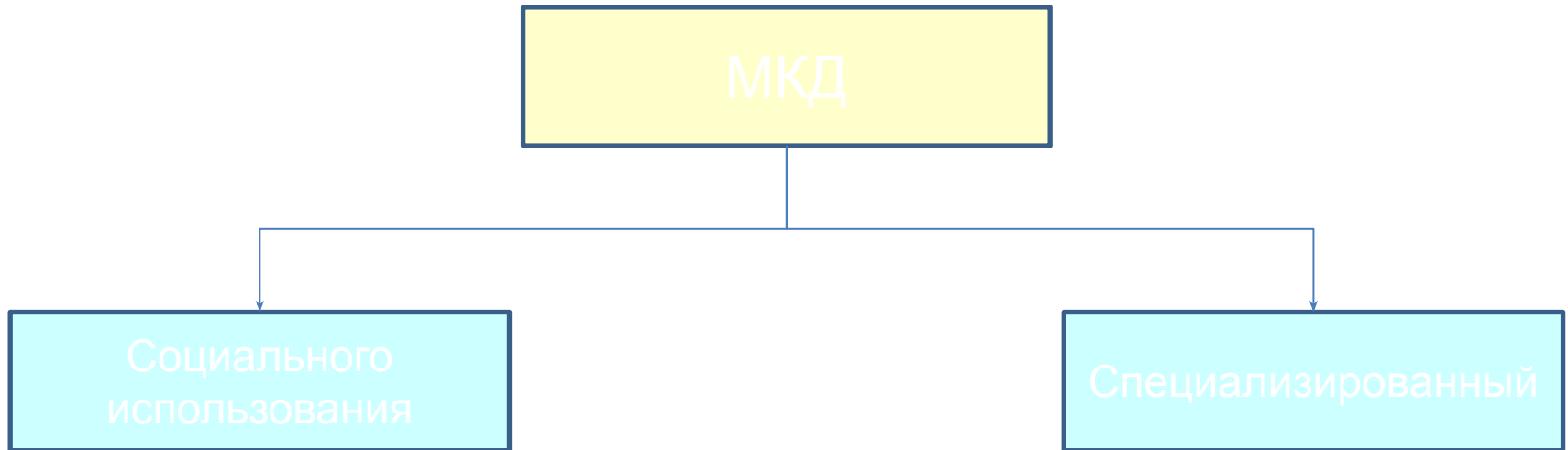
# Объекты управления



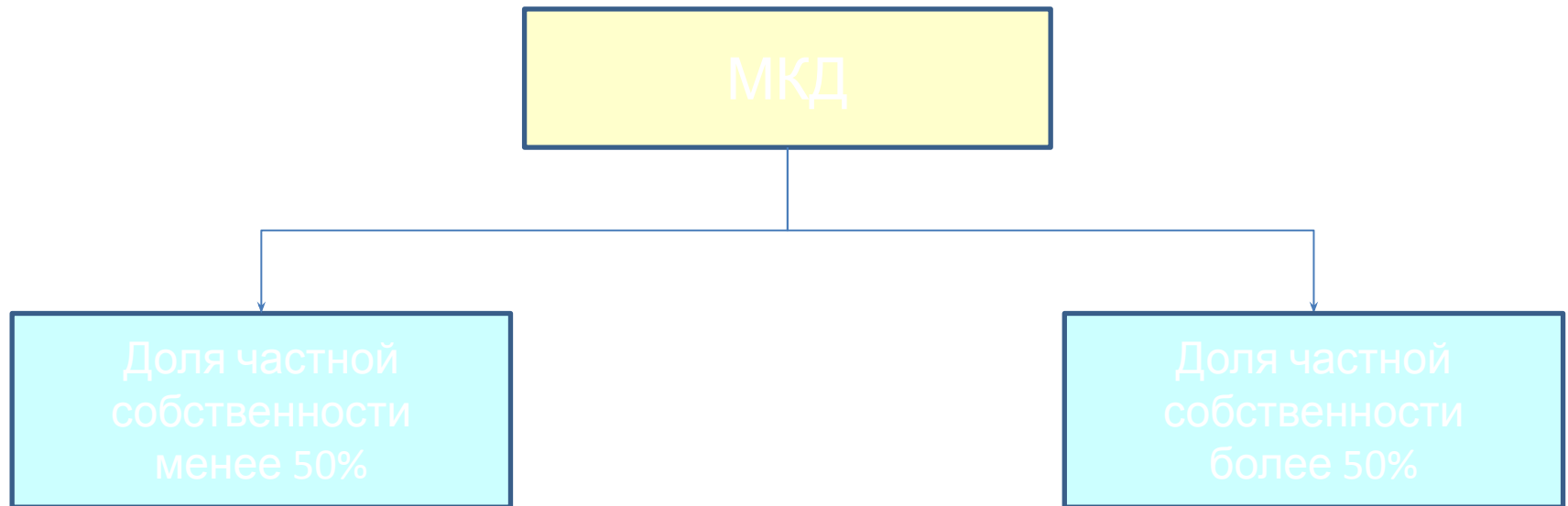
# Многоквартирный дом (в зависимости от права собственности)



# Многоквартирный дом (в зависимости от цели использования)



# Многоквартирный дом (смешанной формы собственности)



# Многоквартирный дом (в зависимости от способа управления)

