

УДК 349.444  
ББК 67.404.212.47  
К 78

**Крашенинников П.В.**

К 78 **Жилищное право.** 9-е изд., перераб. и доп. — М.: Статут, 2016. — 384 с.

ISBN 978-5-8354-1214-3 (в пер.)

В настоящей работе проведен анализ норм действующего, преимущественно жилищного и гражданского, законодательства, регулирующего жилищные отношения, описана краткая история развития наиболее важных институтов жилищного права, рассмотрена судебная практика.

Систематические изменения, вносимые в Жилищный и Гражданский кодексы, обусловили насущную потребность не только дать характеристику институтов жилищного права, но и провести сравнительный анализ редакций действующих и предыдущих законодательных актов, что и было сделано автором данной работы.

Книга предназначена для студентов юридических вузов, адвокатов, судей, руководителей организаций, а также для всех интересующихся своими жилищными правами и обязанностями.

УДК 349.444  
ББК 67.404.212.47

ISBN 978-5-8354-1214-3

© Крашенинников П.В., 2016  
© Крашенинников П.В., Крашенинникова М.П.,  
художественное оформление, 2016  
© Издательство «Статут», 2016

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Предисловие к девятому изданию .....</b>	<b>8</b>
<b>Введение.....</b>	<b>9</b>

## **ЧАСТЬ I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА..... 11**

### **ГЛАВА 1. ПРАВО НА ЖИЛИЩЕ И ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО..... 11**

§ 1. Право граждан на жилище .....	11
§ 2. Жилищное право и жилищное законодательство .....	17
§ 3. Источники жилищного права .....	20
§ 4. Соотношение предметов ведения федерального и регионального жилищного законодательства, а также нормативных актов муниципальных образо- ваний, регулирующих жилищные отношения .....	24
§ 5. Литература по жилищному праву .....	28

### **ГЛАВА 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА..... 31**

§ 1. Жилые помещения .....	31
§ 2. Жилищный фонд.....	38
§ 3. Учет жилищного фонда .....	40
§ 4. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними.....	44
§ 5. Перевод помещений из жилых и в жилые .....	51
§ 6. Переустройство и перепланировка жилых помещений.....	54

### **ГЛАВА 3. ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ..... 57**

§ 1. Жилищные права и обязанности .....	57
§ 2. Пределы осуществления и ограничения прав на жилые помещения .....	59
§ 3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги .....	68
§ 4. Ответственность за нарушение жилищного законодательства .....	81

**ГЛАВА 4. ЗАЩИТА ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ.**

<b>СРОКИ ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ .....</b>	<b>85</b>
§ 1. Защита жилищных прав .....	85
§ 2. Сроки исковой давности .....	87

**ЧАСТЬ II. ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА.....94**

**ГЛАВА 5. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....94**

§ 1. Краткий очерк о развитии законодательства о договоре найма жилого помещения.....	94
§ 2. Общие положения о договорах найма жилых помещений.....	98
§ 3. Социальный наем .....	102
Малоимущие граждане, имеющие право на получение жилых помещений по договору социального найма .....	102
Основания нуждаемости в жилых помещениях.....	112
Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях .....	113
Предоставление жилых помещений по договорам социального найма .....	116
Договор социального найма жилого помещения.....	121
Стороны договора социального найма.....	122
Права и обязанности сторон по договору социального найма жилого помещения.....	126
Предоставление жилых помещений в связи с капитальным ремонтом жилого дома, а также в связи с ликвидацией жилых помещений .....	128
Изменение договора социального найма .....	130
Расторжение договора социального найма и выселение из занимаемых жилых помещений.....	131
Особенности обеспечения жильем ветеранов Великой Отечественной войны .....	142
§ 4. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.....	143
§ 5. Коммерческий наем .....	145

<b>ГЛАВА 6. ПОЛЬЗОВАНИЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ</b>	151
§ 1. Общие положения о специализированных жилых помещениях	151
§ 2. Пользование служебными жилыми помещениями	153
§ 3. Пользование жилыми помещениями в общежитиях	161
§ 4. Пользование жилыми помещениями маневренного фонда	166
§ 5. Пользование жилыми помещениями в домах системы социального обслуживания населения	167
§ 6. Пользование жилыми помещениями в специальном фонде для беженцев и вынужденных переселенцев	169
§ 7. Пользование жилыми помещениями, предназначенными для проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и других категорий граждан, нуждающихся в социальной защите	172
<b>ГЛАВА 7. АРЕНДА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ</b>	174
§ 1. Аренда жилых помещений	174
§ 2. Безвозмездное пользование жилыми помещениями	177
<b>ГЛАВА 8. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ</b>	181
§ 1. Краткий очерк о развитии законодательства о жилищной кооперации	181
§ 2. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов	186
Жилищно-строительные кооперативы	187
Жилищные кооперативы	193
§ 3. Органы управления и контроля жилищных и жилищно-строительных кооперативов	197
§ 4. Прекращение деятельности жилищного или жилищно-строительного кооператива	204
§ 5. Правовое положение членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов	208

§ 6. Возникновение права собственности на жилое помещение у членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.....	218
<b>ГЛАВА 9. ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.....</b>	<b>223</b>
§ 1. Понятие приватизации жилищного фонда. Развитие законодательства о приватизации жилищного фонда .....	223
§ 2. Принципы приватизации жилищного фонда .....	231
§ 3. Договор о приватизации жилого помещения.....	236
§ 4. Особенности приватизации служебных жилых помещений и комнат в коммунальных квартирах .....	239
§ 5. Особенности приватизации бывших общежитий .....	240
§ 6. Применение Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» к отношениям, связанным с жилищным фондом общественных организаций .....	243
§ 7. Расторжение договора о приватизации жилого помещения .....	245
§ 8. Окончание периода приватизации жилищного фонда.....	246
<b>ГЛАВА 10. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ.....</b>	<b>256</b>
§ 1. Общие положения о праве собственности на жилые помещения .....	256
§ 2. Субъекты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения .....	258
§ 3. Право общей собственности на жилое помещение .....	272
§ 4. Защита права собственности на жилое помещение .....	279
§ 5. Обеспечение соблюдения жилищных прав собственников жилых помещений при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....	287
<b>ГЛАВА 11. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.....</b>	<b>292</b>
§ 1. Право собственников жилых помещений на общее имущество многоквартирного дома.....	292

§ 2. Особенности правового режима доли в праве общей собственности в многоквартирном доме .....	293
§ 3. Объекты общего пользования в многоквартирном доме ...	295
§ 4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме .....	299
§ 5. Управление многоквартирными домами .....	302
<b>ГЛАВА 12. ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ .....</b>	<b>304</b>
§ 1. Понятие и общие положения о товариществах собственников жилья .....	304
§ 2. Организация и деятельность товариществ собственников жилья .....	308
§ 3. Органы управления товарищества собственников жилья и контроля за их деятельностью.....	317
§ 4. Прекращение деятельности товарищества собственников жилья .....	322
§ 5. Правовое положение членов товариществ собственников жилья .....	326
§ 6. Зарубежное законодательство об объединениях собственников жилья .....	332
<b>ГЛАВА 13. СДЕЛКИ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА ОТЧУЖДЕНИЕ И ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....</b>	<b>340</b>
§ 1. Общие положения о сделках с жилыми помещениями .....	340
§ 2. Купля-продажа жилых помещений .....	344
§ 3. Мена и обмен жилых помещений.....	348
§ 4. Дарение жилого помещения .....	358
§ 5. Рентный договор.....	361
<b>ГЛАВА 14. НАСЛЕДОВАНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ .....</b>	<b>369</b>
§ 1. Основные положения о наследовании жилых помещений.....	369
§ 2. Особенности наследования приватизированных жилых помещений .....	379
§ 3. Особенности наследования жилых помещений в кооперативных домах .....	381