

УДК 349.444(470+571)(075.8)  
ББК 67.404.212.47(2Рос)я73-1  
Ж72

*Рекомендовано Учебно-методическим центром «Профессиональный учебник»  
в качестве учебника для студентов высших учебных заведений,  
обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция»*

К о л л е к т и в а в т о р о в :

*П.В. Алексий, Н.Д. Эриашвили, И.А. Еремичев, Ю.Т. Ахведиани, М.В. Максутин,  
Л.В. Шербачева, А.Л. Миронов, А.А. Хорев, П.Н. Коршунов, А.Ю. Кирсанов*

Р е ц е н з е н т

заслуженный юрист РФ, д-р юрид. наук, профессор *Н.М. Коршунов*

Главный редактор издательства *Н.Д. Эриашвили*,  
кандидат юридических наук, доктор экономических наук, профессор,  
лауреат премии Правительства РФ в области науки и техники

**Ж72** **Жилищное** право: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / [П.В. Алексий и др.]; под ред. И.А. Еремичева, П.В. Алексия. — 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2015. — 351с.

ISBN 978-5-238-01335-0

Агентство СІР РГБ

Учебник подготовлен в соответствии с Государственным образовательным стандартом высшего профессионального образования. Рассмотрены основы жилищного законодательства с учетом изменений, внесенных в Жилищный кодекс РФ по состоянию на июль 2007 года, правовое регулирование, основания возникновения, изменения и прекращения жилищных отношений, особенности и перспективы жилищного страхования, а также ответственность за нарушение норм жилищного законодательства. Раскрываются правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов, товариществ собственников жилья, управления многоквартирными домами, особенности ипотеки для военнослужащих.

Особое внимание уделяется вопросу предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения и фондов для временно-го поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами: основания, порядок и пользование. Впервые в учебнике рассматривается концепция по созданию Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Для студентов, аспирантов (адъюнктов) и преподавателей юридических вузов и факультетов, юристов-практиков, а также для всех интересующихся вопросами жилищных правоотношений.

**ББК 67.404.212.47(2Рос)я73-1**

ISBN 978-5-238-01335-0 © ИЗДАТЕЛЬСТВО ЮНИТИ-ДАНА, 2005, 2006, 2007, 2008

Воспроизведение всей книги или какой-либо ее части любыми средствами или в какой-либо форме запрещается без письменного разрешения издательства.

© Оформление «ЮНИТИ-ДАНА», 2008

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>От авторов</b>	<b>3</b>
<b>Тема 1. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА</b>	<b>4</b>
1.1. Система жилищного права	4
1.2. Объекты жилищного права	11
1.3. Формы собственности	16
<b>Тема 2. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО (Источники жилищного права)</b>	<b>20</b>
2.1. Конституционные основы жилищного права	20
2.2. Понятие жилищного законодательства	27
2.3. Структура жилищного законодательства	30
2.4. Действие жилищного законодательства во времени	34
<b>Тема 3. ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ</b>	<b>38</b>
3.1. Понятие жилищного фонда	38
3.2. Классификация жилищных фондов	40
<b>Тема 4. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>	<b>50</b>
4.1. Возникновение права на служебное помещение	50
4.2. Иные основания возникновения права на жилое помещение	53
4.3. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения и фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами	56
<b>Тема 5. ЖИЛИЩНЫЕ ОТНОШЕНИЯ</b>	<b>64</b>
5.1. Жилищные отношения как вид гражданских правоотношений	64
5.2. Правовое регулирование жилищных отношений. Источники жилищного права	66
5.3. Требования, предъявляемые к жилым помещениям	73
5.4. Жилищные нормы	80
5.5. Право на дополнительную жилую площадь	85
<b>Тема 6. СУБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ</b>	<b>90</b>
6.1. Стороны в жилищных отношениях	90
6.2. Члены семьи пользователя жилым помещением	97
6.3. Временные жильцы	99
<b>Тема 7. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ</b>	<b>103</b>
7.1. Договор социального найма	103
7.2. Коммерческий наем	107
7.3. Наем жилого помещения в домах ЖСК и ЖК	111

7.4. Участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	115
7.5. Возникновение права на жилое помещение, находящееся в собственности граждан	128
<b>Тема 8. ЖИЛИЩНЫЕ НАКОПИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ</b>	<b>137</b>
8.1. Понятие жилищного накопительного кооператива	137
8.2. Члены жилищного накопительного кооператива: права, обязанности, ответственность	143
8.3. Источники финансирования деятельности жилищного накопительного кооператива	151
8.4. Управление жилищным накопительным кооперативом	155
8.5. Обеспечение финансовой устойчивой деятельности жилищного накопительного кооператива и контроль за его деятельностью	169
8.6. Создание, реорганизация и ликвидация жилищного накопительного кооператива	175
<b>Тема 9. ИЗМЕНЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ</b>	<b>180</b>
9.1. Вселение в жилое помещение других членов семьи. Выбытие из жилого помещения	182
9.2. Раздел жилого помещения. Объединение пользователей жилого помещения в одну семью	186
9.3. Замена нанимателя жилого помещения или члена кооператива. Отказ пользователя от части жилого помещения	187
9.4. Переустройство и перепланировка жилого помещения	189
9.5. Перевод жилого помещения на другой правовой режим	194
<b>Тема 10. ОХРАНА ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ</b>	<b>197</b>
10.1. Сохранение жилой площади за временно отсутствующими гражданами	197
10.2. Переселение на время капитального ремонта	201
10.3. Принудительный обмен	203
<b>Тема 11. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ</b>	<b>211</b>
11.1. Основания для прекращения жилищных отношений	211
11.2. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения	217
11.3. Выселение с предоставлением другого жилого помещения	219
11.4. Выселение без предоставления другого жилого помещения	221
<b>Тема 12. РАСПОРЯЖЕНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ</b>	<b>226</b>
12.1. Договор купли-продажи жилого помещения	226
12.2. Договоры мены жилыми помещениями	229
12.3. Договор ренты. Пожизненное содержание с иждивением	230

12.4. Договор дарения жилого помещения	232
12.5. Договор аренды жилого помещения	233
12.6. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу	236
<b>Тема 13. ИПОТЕКА (ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ)</b>	<b>239</b>
13.1. Договор об ипотеке (залоге недвижимости)	240
13.2. Обеспечение прав по договору об ипотеке	246
13.3. Особенности ипотеки для военнослужащих	251
13.3.1. Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих	251
13.3.2. Организация накопительно-ипотечной системы	254
13.3.3. Участие военнослужащих в накопительно- ипотечной системе	257
13.3.4. Государственное регулирование, государственный контроль (надзор) в сфере отношений по формирова- нию, инвестированию и использованию накоплений для жилищного обеспечения	261
13.4. Ответственность за нарушение договорных обязательств и норм жилищного законодательства	262
<b>Тема 14. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ</b>	<b>264</b>
14.1. Создание и деятельность товарищества собственников жилья	264
14.2. Правовое положение членов товарищества собствен- ников жилья	267
<b>Тема 15. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ</b>	<b>271</b>
<b>Тема 16. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ</b>	<b>279</b>
<b>Тема 17. ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА</b>	<b>284</b>
<b>Тема 18. ЖИЛИЩНОЕ СТРАХОВАНИЕ</b>	<b>289</b>
18.1. Общие понятия и роль жилищного страхования	289
18.2. Страхование жилищного фонда как важнейшая часть жилищного страхования	292
18.3. Современный страховой рынок и необходимость жилищного страхования	298
18.4. Региональные особенности жилищного страхования	305
18.5. Страхование жилых помещений в г. Москве	313
18.6. Перспективы развития жилищного страхования	325
18.7. Правовое обеспечение жилищного страхования	331
18.8. Государственное регулирование жилищного страхования	334
<b>Краткий словарь терминов</b>	<b>338</b>
<b>Библиографический список</b>	<b>346</b>