

Авторы:

Ю. Ф. Беспалов — ученый секретарь Научно-консультативного совета при Московском городском суде, профессор кафедры гражданского права Российской правовой академии Министерства юстиции Российской Федерации, доктор юридических наук, профессор, судья в отставке;
О. А. Егорова — председатель Московского городского суда, заслуженный юрист Российской Федерации, профессор кафедры гражданского права Российской академии правосудия, кандидат юридических наук, доцент.

Ответственный редактор: заслуженный юрист Российской Федерации, профессор кафедры гражданского права Российской академии правосудия, кандидат юридических наук, доцент **О. А. Егорова**.

К63 Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный научно-практический) / отв. ред. О. А. Егорова. — Москва : Проспект, 2014. — 704 с.

ISBN 978-5-392-14303-0

В работе анализируются положения Жилищного кодекса РФ и приводятся комментарии к каждой статье. Авторы при написании комментария исходили из сложившейся судебной практики, разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, доктринальных суждений.

В комментарии даются рекомендации по устранению выявленных проблем правоприменения.

Нормативные акты приводятся по состоянию на 2 апреля 2014 г.

Комментарий рассчитан на судей, прокуроров, адвокатов, органы государственной власти и местного самоуправления, аспирантов, студентов и всех, кто интересуется применением норм жилищного права.

УДК 347.254(470+571)(094.4.072)
ББК 67.404.2(2Рос)

Научное издание

**Беспалов Юрий Федорович,
Егорова Ольга Александровна**

**КОММЕНТАРИЙ К ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(постатейный научно-практический)

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»
www.o-maket.ru; тел.: (495) 726-18-84

Санитарно-эпидемиологическое заключение
№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.

Подписано в печать 25.03.2014. Формат 60×90 1/16.
Печать офсетная. Печ. л. 44,0. Тираж 1000 экз. Заказ №
ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

СОДЕРЖАНИЕ:

Введение	3
Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
ГЛАВА 1. Основные положения. Жилищное законодательство	4
Статья 1. Основные начала жилищного законодательства	4
Статья 2. Обеспечение условий для осуществления права на жилище	8
Статья 3. Неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения	10
Статья 4. Жилищные отношения. Участники жилищных отношений	14
Статья 5. Жилищное законодательство.	17
Статья 6. Действие жилищного законодательства во времени	20
Статья 7. Применение жилищного законодательства по аналогии	33
Статья 8. Применение к жилищным отношениям иного законодательства	34
Статья 9. Жилищное законодательство и нормы международного права	35
Статья 10. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей	37
Статья 11. Защита жилищных прав	40
Статья 12. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений	52
Статья 13. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений	58
Статья 14. Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений	60
ГЛАВА 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд	63
Статья 15. Объекты жилищных прав	63
Статья 16. Виды жилых помещений	69
Статья 17. Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением	70
Статья 18. Государственная регистрация прав на жилые помещения	72
Статья 19. Жилищный фонд	73
Статья 20. Государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль	78
Статья 21. Страхование жилых помещений	89
ГЛАВА 3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	90
Статья 22. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение ...	90

Статья 23. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение . . .	92
Статья 24. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение . .	97
ГЛАВА 4. Переустройство и перепланировка жилого помещения	99
Статья 25. Виды переустройства и перепланировки жилого помещения	99
Статья 26. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения	102
Статья 27. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.	107
Статья 28. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.	108
Статья 29. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения	110
Раздел II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	115
ГЛАВА 5. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан	115
Статья 30. Права и обязанности собственника жилого помещения	115
Статья 31. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.	131
Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд	141
Статья 33. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу.	155
Статья 34. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением	156
Статья 35. Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением	157
ГЛАВА 6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников	160
Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.	160
Статья 36 ¹ . Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете	173
Статья 37. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме	175
Статья 38. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме	176

Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.....	176
Статья 40. Изменение границ помещений в многоквартирном доме.....	184
Статья 41. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире	185
Статья 42. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире	186
Статья 43. Содержание общего имущества в коммунальной квартире	188
Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.....	189
Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	195
Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.....	197
Статья 47. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования	200
Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме	202

Раздел III. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

204

ГЛАВА 7. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма

204

Статья 49. Предоставление жилого помещения по договору социального найма.....	204
Статья 50. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения	209
Статья 51. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.....	211
Статья 52. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях.....	215
Статья 53. Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий	219
Статья 54. Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях	222
Статья 55. Сохранение за гражданами права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.....	227
Статья 56. Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях	227
Статья 57. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.....	231
Статья 58. Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма	242

Статья 59. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире	244
--	-----

ГЛАВА 8. Социальный наем жилого помещения

Статья 60. Договор социального найма жилого помещения	246
Статья 61. Пользование жилым помещением по договору социального найма	247
Статья 62. Предмет договора социального найма жилого помещения	248
Статья 63. Форма договора социального найма жилого помещения	248
Статья 64. Сохранение договора социального найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления жилым помещением	256
Статья 65. Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма	257
Статья 66. Ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма	259
Статья 67. Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма	261
Статья 68. Ответственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма	263
Статья 69. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма	264
Статья 70. Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи	273
Статья 71. Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи	277
Статья 72. Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма	280
Статья 73. Условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается	286
Статья 74. Оформление обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма	288
Статья 75. Признание обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным	294
Статья 76. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма	295
Статья 77. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма	298
Статья 78. Плата за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма	299

Статья 79. Прекращение и расторжение договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.	299
Статья 80. Временные жилыцы	301
Статья 81. Право нанимателя жилого помещения по договору социального найма на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения	303
Статья 82. Изменение договора социального найма жилого помещения	305
Статья 83. Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения	307
Статья 84. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма	312
Статья 85. Выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма	314
Статья 86. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома	318
Статья 87. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или признания его непригодным для проживания	319
Статья 87 ¹ . Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с передачей жилого помещения религиозной организации.	320
Статья 88. Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома	322
Статья 89. Предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением	325
Статья 90. Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма	328
Статья 91. Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.	329

Раздел IV. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД 336

ГЛАВА 9. Жилые помещения специализированного жилищного фонда . . 336

Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда	336
Статья 93. Назначение служебных жилых помещений	340
Статья 94. Назначение жилых помещений в общежитиях	343
Статья 95. Назначение жилых помещений маневренного фонда	344

Статья 96. Назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения	347
Статья 97. Назначение жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами	349
Статья 98. Назначение жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан	351
Статья 98 ¹ . Назначение жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей	353

ГЛАВА 10. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими

Статья 99. Основания предоставления специализированных жилых помещений	359
Статья 100. Договор найма специализированного жилого помещения	362
Статья 101. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения	367
Статья 102. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения	368
Статья 103. Выселение граждан из специализированных жилых помещений	369
Статья 104. Предоставление служебных жилых помещений	374
Статья 105. Предоставление жилых помещений в общежитиях	384
Статья 106. Предоставление жилых помещений маневренного фонда	394
Статья 107. Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения	401
Статья 108. Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами	402
Статья 109. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан	407
Статья 109 ¹ . Предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей	409

Раздел V. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

ГЛАВА 11. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов

Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы ..	422
Статья 111. Право на вступление в жилищные кооперативы	427
Статья 112. Организация жилищного кооператива	430
Статья 113. Устав жилищного кооператива	431

Статья 114.	Государственная регистрация жилищного кооператива . . .	433
Статья 115.	Органы управления жилищного кооператива	433
Статья 116.	Управление в жилищном кооперативе	434
Статья 116 ¹ .	Требования к должностным лицам жилищного кооператива	436
Статья 117.	Общее собрание членов жилищного кооператива	437
Статья 118.	Правление жилищного кооператива	446
Статья 119.	Председатель правления жилищного кооператива	450
Статья 120.	Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива	452
Статья 121.	Прием в члены жилищного кооператива	455
Статья 122.	Реорганизация жилищного кооператива	457
Статья 123.	Ликвидация жилищного кооператива	458

ГЛАВА 12. Правовое положение членов жилищных кооперативов 459

Статья 124.	Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива	459
Статья 125.	Право на пай члена жилищного кооператива	461
Статья 126.	Временные жильцы в жилом помещении в доме жилищного кооператива	465
Статья 127.	Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива	465
Статья 128.	Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива	467
Статья 129.	Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива	469
Статья 130.	Прекращение членства в жилищном кооперативе	471
Статья 131.	Преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая	474
Статья 132.	Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива	475
Статья 133.	Выселение бывшего члена жилищного кооператива	479
Статья 134.	Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома	481

Раздел VI. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ 483

ГЛАВА 13. Создание и деятельность товарищества собственников

ЖИЛЬЯ	483
Статья 135. Товарищество собственников жилья	483
Статья 136. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья	485
Статья 137. Права товарищества собственников жилья	489
Статья 138. Обязанности товарищества собственников жилья	492
Статья 139. Утратила силу. — Федеральный закон от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ.	495
Статья 140. Реорганизация товарищества собственников жилья	495
Статья 141. Ликвидация товарищества собственников жилья	498
Статья 142. Объединение товариществ собственников жилья	500

ГЛАВА 14. Правовое положение членов товарищества собственников жилья	501
Статья 143. Членство в товариществе собственников жилья	501
Статья 143 ¹ . Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме	503
Статья 144. Органы управления товарищества собственников жилья	506
Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья	506
Статья 146. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья	509
Статья 147. Правление товарищества собственников жилья	512
Статья 148. Обязанности правления товарищества собственников жилья	515
Статья 149. Председатель правления товарищества собственников жилья	516
Статья 150. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья	518
Статья 151. Средства и имущество товарищества собственников жилья	519
Статья 152. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья	520

Раздел VII. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	523
Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги	523
Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги	526
Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги	528
Статья 156. Размер платы за жилое помещение	538
Статья 157. Размер платы за коммунальные услуги	547
Статья 157 ¹ . Ограничение повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги	562
Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме	564
Статья 159. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	568
Статья 160. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг	582

Раздел VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ	585
Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом	585
Статья 161 ¹ . Совет многоквартирного дома	602

Статья 162.	Договор управления многоквартирным домом	607
Статья 163.	Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности.	613
Статья 164.	Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме	614
Статья 165.	Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами	616

Раздел IX. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАР- ТИРНЫХ ДОМАХ. 626

ГЛАВА 15. Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования 626

Статья 166.	Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	626
Статья 167.	Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	634
Статья 168.	Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.	638
Статья 169.	Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	642
Статья 170.	Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда.	644
Статья 171.	Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт	648
Статья 172.	Контроль за формированием фонда капитального ремонта	648
Статья 173.	Изменение способа формирования фонда капитального ремонта	651
Статья 174.	Использование средств фонда капитального ремонта	653

ГЛАВА 16. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете 656

Статья 175.	Специальный счет	656
Статья 176.	Особенности открытия и закрытия специального счета	658
Статья 177.	Совершение операций по специальному счету	660

ГЛАВА 17. Формирование фондов капитального ремонта региональным оператором. Деятельность регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах 662

Статья 178.	Правовое положение регионального оператора	662
Статья 179.	Имущество регионального оператора	671

Статья 180.	Функции регионального оператора	673
Статья 181.	Формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора	675
Статья 182.	Обязанности регионального оператора по органи- зации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	677
Статья 183.	Учет фондов капитального ремонта региональным оператором	680
Статья 184.	Возврат средств фонда капитального ремонта	682
Статья 185.	Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора	683
Статья 186.	Контроль за деятельностью регионального оператора ..	684
Статья 187.	Отчетность и аудит регионального оператора	686
Статья 188.	Ответственность регионального оператора	688

ГЛАВА 18. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Статья 189.	Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме	689
Статья 190.	Финансирование расходов на проведение капиталь- ного ремонта общего имущества в многоквартирном доме	692
Статья 191.	Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта	693