

постатейный

Комментарий

Жилищный кодекс

Российской Федерации

Под редакцией
П.В. Крашенинникова

*Третье издание,
переработанное и дополненное*

2010


СТАТУТ

постатейный

Комментарий

Жилищный кодекс

Российской Федерации

Под редакцией
П.В. Крашенинникова

*Третье издание,
переработанное и дополненное*


СТАТУТ
МОСКВА 2010

УДК 347
ББК 67.404
П 63

П 63 Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Статут, 2010. — 720 с.

ISBN 978-5-8354-0667-8 (в пер.)

Вниманию читателей предлагается постатейный научно-практический комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации.

Авторами комментариев являются специалисты, участвовавшие в подготовке и принятии Кодекса.

В работе наряду с комментариями к статьям ЖК РФ предлагаются рекомендации к их применению, анализируются акты, принятые во исполнение Кодекса, а также судебная практика.

Текст ЖК РФ и Закона о его введении приводится по состоянию на 15 апреля 2010 г.

Работа будет полезна для студентов и преподавателей юридических вузов, судей, адвокатов, сотрудников органов местного самоуправления и органов жилищно-коммунального хозяйства, а также для граждан, интересующихся вопросами жилищного права, и лиц, защищающих свои права и законные интересы в жилищной сфере.

УДК 347
ББК 67.404

ISBN 978-5-8354-0667-8

© Коллектив авторов, 2010
© Издательство «Статут», редподготовка, оформление, 2010

АВТОРЫ КОММЕНТАРИЕВ

Андропов Вадим Владимирович, заместитель руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — ст. 44–48 (в соавт. с И.Б. Мироновым); 55, 56; 136–139, 142–152 (в соавт. с И.Б. Мироновым).

Гетман Елена Станиславовна, кандидат юридических наук, судья Верховного Суда Российской Федерации — ст. 3, 12–14; 39 (в соавт. с В.Н. Симоновым); 60–71; 72 (в соавт. с Е.А. Солоповой); 73, 75, 81; 82–91 (в соавт. с В.Н. Симоновым).

Гонгало Бронислав Мичиславович, доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой гражданского права Уральской государственной юридической академии, директор Уральского филиала Российской школы частного права — ст. 1, 2, 4; 7–9 (в соавт. с П.В. Крашенинниковым); 10, 15, 16, 30–32, 49–54, 57–59.

Гордеев Дмитрий Павлович, ведущий юрисконсульт Фонда «Институт экономики города» — ст. 153–160 (в соавт. с Н.Б. Косаревой, С.И. Кругликом, А.С. Пузановым, Д.Ю. Хомченко); 161, 163–165 (в соавт. с Н.Б. Косаревой, А.С. Пузановым, Д.Ю. Хомченко).

Косарева Надежда Борисовна, кандидат экономических наук, президент Фонда «Институт экономики города» — ст. 153–160 (в соавт. с Д.П. Гордеевым, С.И. Кругликом, А.С. Пузановым, Д.Ю. Хомченко); 161, 163–165 (в соавт. с Д.П. Гордеевым, А.С. Пузановым, Д.Ю. Хомченко).

Крашенинников Павел Владимирович, доктор юридических наук, заслуженный юрист Российской Федерации, председатель Комитета Государственной Думы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству — предисловие, введение, ст. 5, 6; 7–9 (в соавт. с Б.М. Гонгало); 17–19, 110–129; 130 (в соавт. с И.Е. Маныловым); 132–135 ЖК РФ; Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Круглик Сергей Иванович, кандидат экономических наук, заместитель министра регионального развития Российской Федерации — ст. 153–160 (в соавт. с Д.П. Гордеевым, Н.Б. Косаревой, А.С. Пузановым, Д.Ю. Хомченко).

Манылов Игорь Евгеньевич, кандидат юридических наук, заместитель министра экономического развития Российской Федерации — ст. 33, 34; 130 (в соавт. с П.В. Крашенинниковым); 131.

Мионов Илья Борисович, кандидат юридических наук, руководитель аппарата Комитета Государственной Думы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству — ст. 21 (в соавт. с В.Ю. Хохловым); 44–48, 136–139, 142–152 (в соавт. с В.В. Андроповым).

Пузанов Александр Сергеевич, генеральный директор Фонда «Институт экономики города» — ст. 153–160 (в соавт. с Д.П. Гордеевым, Н.Б. Косаревой, С.И. Кругликом, Д.Ю. Хомченко); 161, 163–165 (в соавт. с Д.П. Гордеевым, Н.Б. Косаревой, Д.Ю. Хомченко).

Пчелинцева Людмила Михайловна, доктор юридических наук, профессор, судья Верховного Суда Российской Федерации — ст. 11.

Симонов Виктор Николаевич, заместитель директора филиала по Уральскому федеральному округу Федерального фонда развития жилищного строительства — ст. 20, 22–29, 35–38; 39 (в соавт. с Е.С. Гетман); 40–43; 82–91 (в соавт. с Е.С. Гетман); 92–109, 140, 141, 162.

Солопова Елена Алексеевна, судья Девятого арбитражного апелляционного суда — ст. 72 (в соавт. с Е.С. Гетман); 74, 76–80.

Хомченко Дмитрий Юрьевич, ведущий юрисконсульт Фонда «Институт экономики города» — ст. 153–160 (в соавт. с Д.П. Гордеевым, Н.Б. Косаревой, С.И. Кругликом, А.С. Пузановым); 161, 163–165 (в соавт. с Д.П. Гордеевым, Н.Б. Косаревой, А.С. Пузановым).

Хохлов Вадим Юрьевич, руководитель Управления Федеральной регистрационной службы по Вологодской области — главный государственный регистратор Вологодской области — ст. 21 (в соавт. с И.Б. Мироновым).

Комментарий подготовлен под редакцией
П.В. Крашенинникова

ОГЛАВЛЕНИЕ

Авторы комментариев	3
Принятые сокращения	5
Предисловие к третьему изданию	7
Введение	8

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 1. Основные положения. Жилищное законодательство	24
Статья 1. Основные начала жилищного законодательства	24
Статья 2. Обеспечение условий для осуществления права на жилище	33
Статья 3. Неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения	36
Статья 4. Жилищные отношения. Участники жилищных отношений	41
Статья 5. Жилищное законодательство	50
Статья 6. Действие жилищного законодательства во времени	54
Статья 7. Применение жилищного законодательства по аналогии ..	56
Статья 8. Применение к жилищным отношениям иного законодательства	59
Статья 9. Жилищное законодательство и нормы международного права	60
Статья 10. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей	61
Статья 11. Защита жилищных прав	66
Статья 12. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений	84
Статья 13. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений	92

Статья 14. Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений	100
Глава 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд	105
Статья 15. Объекты жилищных прав.....	105
Статья 16. Виды жилых помещений.....	112
Статья 17. Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением	113
Статья 18. Государственная регистрация прав на жилые помещения.....	118
Статья 19. Жилищный фонд.....	134
Статья 20. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	141
Статья 21. Страхование жилых помещений.....	147
Глава 3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	153
Статья 22. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	153
Статья 23. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	155
Статья 24. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение	160
Глава 4. Переустройство и перепланировка жилого помещения.....	162
Статья 25. Виды переустройства и перепланировки жилого помещения.....	162
Статья 26. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.....	164
Статья 27. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.....	167
Статья 28. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения	169
Статья 29. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения	170

РАЗДЕЛ II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Глава 5. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан	174
Статья 30. Права и обязанности собственника жилого помещения	174
Статья 31. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении	179
Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд	190
Статья 33. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу	204
Статья 34. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением	207
Статья 35. Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением	209
Глава 6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников	212
Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме	212
Статья 37. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме	222
Статья 38. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме	224
Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме	226
Статья 40. Изменение границ помещений в многоквартирном доме	228
Статья 41. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире	229
Статья 42. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире	231
Статья 43. Содержание общего имущества в коммунальной квартире	234

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме	235
Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	250
Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	262
Статья 47. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.....	276
Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме	281

РАЗДЕЛ III. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Глава 7. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма	293
Статья 49. Предоставление жилого помещения по договору социального найма	293
Статья 50. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения	298
Статья 51. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма	301
Статья 52. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях.....	304
Статья 53. Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий.....	308
Статья 54. Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях	308
Статья 55. Сохранение за гражданами права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.....	310
Статья 56. Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях.....	312
Статья 57. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.....	322
Статья 58. Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма.....	330
Статья 59. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире	333

Глава 8. Социальный наем жилого помещения	336
Статья 60. Договор социального найма жилого помещения.....	336
Статья 61. Пользование жилым помещением по договору социального найма	340
Статья 62. Предмет договора социального найма жилого помещения.....	342
Статья 63. Форма договора социального найма жилого помещения.....	344
Статья 64. Сохранение договора социального найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления жилым помещением	345
Статья 65. Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма.....	346
Статья 66. Ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма.....	348
Статья 67. Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма.....	352
Статья 68. Ответственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма.....	356
Статья 69. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма.....	358
Статья 70. Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи	364
Статья 71. Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи	369
Статья 72. Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма	371
Статья 73. Условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается.....	381
Статья 74. Оформление обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма	385
Статья 75. Признание обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, действительным	389

Статья 76. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.....	391
Статья 77. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.....	395
Статья 78. Плата за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.....	398
Статья 79. Прекращение и расторжение договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.....	399
Статья 80. Временные жилыцы.....	404
Статья 81. Право нанимателя жилого помещения по договору социального найма на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения.....	408
Статья 82. Изменение договора социального найма жилого помещения.....	413
Статья 83. Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения.....	415
Статья 84. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.....	419
Статья 85. Выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма.....	420
Статья 86. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома.....	422
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.....	423
Статья 88. Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома.....	424
Статья 89. Предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением.....	426
Статья 90. Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма.....	428

Статья 91. Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения	430
--	-----

РАЗДЕЛ IV. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Глава 9. Жилые помещения специализированного жилищного фонда	435
---	------------

Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда	435
Статья 93. Назначение служебных жилых помещений	439
Статья 94. Назначение жилых помещений в общежитиях	440
Статья 95. Назначение жилых помещений маневренного фонда.....	441
Статья 96. Назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения.....	443
Статья 97. Назначение жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами	444
Статья 98. Назначение жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан	446

Глава 10. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими	447
--	------------

Статья 99. Основания предоставления специализированных жилых помещений.....	447
Статья 100. Договор найма специализированного жилого помещения	448
Статья 101. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения.....	452
Статья 102. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения.....	454
Статья 103. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.....	457
Статья 104. Предоставление служебных жилых помещений	460
Статья 105. Предоставление жилых помещений в общежитиях.....	462
Статья 106. Предоставление жилых помещений маневренного фонда.....	463
Статья 107. Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения	466

Статья 108. Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами	467
Статья 109. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.....	469

РАЗДЕЛ V. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

Глава 11. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов.....	470
Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.....	470
Статья 111. Право на вступление в жилищные кооперативы	472
Статья 112. Организация жилищного кооператива.....	474
Статья 113. Устав жилищного кооператива	480
Статья 114. Государственная регистрация жилищного кооператива.....	481
Статья 115. Органы управления жилищного кооператива.....	483
Статья 116. Управление в жилищном кооперативе	483
Статья 117. Общее собрание членов жилищного кооператива	485
Статья 118. Правление жилищного кооператива	487
Статья 119. Председатель правления жилищного кооператива.....	489
Статья 120. Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива.....	489
Статья 121. Прием в члены жилищного кооператива	491
Статья 122. Реорганизация жилищного кооператива.....	491
Статья 123. Ликвидация жилищного кооператива	493
Глава 12. Правовое положение членов жилищных кооперативов.....	496
Статья 124. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива	496
Статья 125. Право на пай члена жилищного кооператива	497
Статья 126. Временные жильцы в жилом помещении в доме жилищного кооператива	499
Статья 127. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива.....	499
Статья 128. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива	501
Статья 129. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива.....	502

Статья 130. Прекращение членства в жилищном кооперативе	504
Статья 131. Преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая ...	507
Статья 132. Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива.....	510
Статья 133. Выселение бывшего члена жилищного кооператива...	511
Статья 134. Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома	512

РАЗДЕЛ VI. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Глава 13. Создание и деятельность товарищества

собственников жилья	514
Статья 135. Товарищество собственников жилья.....	514
Статья 136. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья	517
Статья 137. Права товарищества собственников жилья	522
Статья 138. Обязанности товарищества собственников жилья	526
Статья 139. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах	531
Статья 140. Реорганизация товарищества собственников жилья ...	535
Статья 141. Ликвидация товарищества собственников жилья.....	537
Статья 142. Объединение товариществ собственников жилья	539

Глава 14. Правовое положение членов товарищества

собственников жилья	542
Статья 143. Членство в товариществе собственников жилья	542
Статья 144. Органы управления товарищества собственников жилья	547
Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья	550
Статья 146. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья.....	558
Статья 147. Правление товарищества собственников жилья	569
Статья 148. Обязанности правления товарищества собственников жилья	576
Статья 149. Председатель правления товарищества собственников жилья	586
Статья 150. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья	589

Статья 151. Средства и имущество товарищества собственников жилья	594
Статья 152. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья	598

РАЗДЕЛ VII. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги	601
Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги	604
Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги	608
Статья 156. Размер платы за жилое помещение	620
Статья 157. Размер платы за коммунальные услуги	631
Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме	638
Статья 159. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	644
Статья 160. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг	659

РАЗДЕЛ VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом	662
Статья 162. Договор управления многоквартирным домом	675
Статья 163. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности	684
Статья 164. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме	686
Статья 165. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами	690

Комментарий к Федеральному закону «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»	693
---	------------

А

ПОСТАТЕЙНЫЙ КОММЕНТАРИЙ К ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ТРЕТЬЕ ИЗДАНИЕ, ИСПРАВЛЕННОЕ И ДОПОЛНЕННОЕ

ПОД РЕДАКЦИЕЙ П.В. КРАШЕНИННИКОВА

Редактор *Т.В. Мальчикова*
Корректоры *Г.Б. Абудеева, Л.А. Галайко, Т.Н. Немчинова*
Художественное оформление: *В.В. Самойлова*
Компьютерная верстка: *О.Л. Божьева*

Подписано в печать 01.04.2010. Формат 60х90^{1/16}. Бумага офсетная.
Гарнитура Newton. Печать офсетная. Усл. печ. л. 45. Тираж 1500 экз.
Заказ №

Издательство «Статут»:
119454, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2
тел./факс: (495) 649-18-06
E-mail: book@estatut.ru
www.estatut.ru

ISBN 978-5-8354-0667-8



Ä

Все права на данное произведение принадлежат ООО "Издательство "СТАТУТ" и защищены действующим законодательством. Любое копирование, воспроизведение, хранение в электронных базах данных и иных электронных системах или иное использование в любой форме и любыми средствами в полном объеме или в части настоящей книги запрещено без письменного разрешения правообладателя - ООО "Издательство "СТАТУТ".

Ä