

УДК 349.444(47)(075.8)
ББК 67.404.212.47(2Рос)я73
Ж72

К о л л е к т и в а в т о р о в:

*П.В. Алексей, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов, А.Н. Кузбагаров,
Ю.Ф. Беспалов, И.И. Кубарь, Ю.Т. Ахвледиани, Л.В. Щербачева,
И.В. Джибуа, В.О. Агибалова, А.Л. Миронов, В.И. Коробко, П.Н. Коришонов*

Жилищное право: учебник для студентов вузов, обуча-
Ж72 ющихся по специальности 030501 «Юриспруденция» /
[П.В. Алексей и др.]; под ред. И.А. Еремичева, П.В. Алек-
сия, Р.А. Курбанова. — 9-е изд., перераб. и доп. — М.:
ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2015. — 511 с.

ISBN 978-5-238-02241-3

Агентство СІР РГБ

Раскрыты правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов, товариществ собственников жилья, управления многоквартирными домами, особенности ипотеки. Рассмотрены вопросы обеспечения жильем ветеранов Великой Отечественной войны, молодых семей, военнослужащих, а также способы, основания и порядок судебной защиты жилищных прав.

Особое внимание уделено вопросу предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения и фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами. Рассмотрены концепция по созданию Фонда содействия реформированию ЖКХ и Фонда содействия развитию жилищного строительства, особенности правового регулирования жилищных правоотношений в условиях подготовки к Олимпиаде 2014 г.

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

ISBN 978-5-238-02241-3

© ИЗДАТЕЛЬСТВО ЮНИТИ-ДАНА, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009,
2009, 2010, 2012

Принадлежит исключительное право на использование и распространение издания (ФЗ № 94-ФЗ от 21 июля 2005 г.). Воспроизведение всей книги или любой ее части любыми средствами или в какой-либо форме запрещается без письменного разрешения издательства.

© Оформление «ЮНИТИ-ДАНА», 2010, 2012

Оглавление

От авторов	3
Глава 1. Понятие жилищного права	5
1.1. Система жилищного права	5
1.2. Объекты жилищного права	13
1.3. Формы собственности	19
Глава 2. Жилищное законодательство (источники жилищного права)	23
2.1. Конституционные основы жилищного права	23
2.2. Понятие жилищного законодательства	31
2.3. Структура жилищного законодательства	34
2.4. Действие жилищного законодательства во времени	38
Глава 3. Жилищные фонды	43
3.1. Понятие жилищного фонда	43
3.2. Классификация жилищных фондов	45
3.3. Государственные меры по содействию развитию жилищного строительства	50
3.4. Распоряжение средствами материнского (семейного) капитала как способ улучшения жилищных условий	54
Глава 4. Специализированный жилищный фонд	64
4.1. Возникновение права на служебное помещение	64
4.2. Иные основания возникновения права на жилое помещение	66
4.3. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения и фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами	70
Глава 5. Жилищные отношения	78
5.1. Жилищные отношения как вид гражданских правоотношений	78
5.2. Правовое регулирование жилищных отношений	80
5.3. Требования, предъявляемые к жилым помещениям	87
5.4. Жилищные нормы	91
5.5. Обеспечение жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941—1945 гг.	98
Глава 6. Субъекты жилищных отношений	101
6.1. Стороны в жилищных отношениях	101
6.2. Члены семьи пользователя жилым помещением	106
6.3. Временные жильцы	108

Глава 7. Возникновение жилищных отношений	112
7.1. Договор социального найма	112
7.2. Коммерческий наем	116
7.3. Наем жилого помещения в домах ЖСК и ЖК	120
7.4. Участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	124
7.5. Возникновение права на жилое помещение, находящееся в собственности граждан	138
Глава 8. Жилищные накопительные кооперативы	146
8.1. Понятие жилищного накопительного кооператива	146
8.2. Члены жилищного накопительного кооператива: права, обязанности, ответственность	152
8.3. Источники финансирования деятельности жилищного накопительного кооператива	160
8.4. Управление жилищным накопительным кооперативом	164
8.5. Обеспечение устойчивой финансовой деятельности жилищного накопительного кооператива и контроль за его деятельностью	179
8.6. Создание, реорганизация и ликвидация жилищного накопительного кооператива	185
Глава 9. Ипотека (залог недвижимости)	190
9.1. Договор об ипотеке (залоге недвижимости)	190
9.2. Обеспечение прав по договору об ипотеке	197
9.3. Особенности ипотеки для военнослужащих	203
9.4. Особенности предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение жилья	214
9.5. Ответственность за нарушение договорных обязательств и норм жилищного законодательства	227
Глава 10. Товарищество собственников жилья	229
10.1. Создание и деятельность товарищества собственников жилья	229
10.2. Правовое положение членов товарищества собственников жилья	235
10.3. Средства товарищества собственников жилья	241
Глава 11. Изменение жилищных отношений	244
11.1. Вселение в жилое помещение других членов семьи. Выбытие из жилого помещения	246
11.2. Раздел жилого помещения. Объединение пользователей жилого помещения в одну семью	250
11.3. Замена нанимателя жилого помещения или члена кооператива. Отказ пользователя от части жилого помещения	251
11.4. Перевод жилого помещения на другой правовой режим	253
Глава 12. Переустройство и перепланировка жилого помещения	256
12.1. Понятие и виды переустройства и перепланировки	256
12.2. Основания проведения переустройства и перепланировки	260

12.3. Ответственность за незаконные переустройство и перепланировку жилья	264
Глава 13. Распоряжение жилыми помещениями	269
13.1. Договор купли-продажи жилого помещения	269
13.2. Договоры мены жилыми помещениями	272
13.3. Договор ренты. Пожизненное содержание с иждивением	273
13.4. Договор дарения жилого помещения	275
13.5. Договор аренды жилого помещения	276
13.6. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу	279
13.7. Договор безвозмездного пользования жилым помещением	281
Глава 14. Охрана жилищных отношений	287
14.1. Сохранение жилой площади за временно отсутствующими гражданами	287
14.2. Переселение на время капитального ремонта	289
14.3. Принудительный обмен	292
Глава 15. Прекращение жилищных отношений	299
15.1. Основания для прекращения жилищных отношений	299
15.2. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения	305
15.3. Выселение с предоставлением другого жилого помещения	307
15.4. Выселение без предоставления другого жилого помещения	309
Глава 16. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	314
16.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	314
16.2. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	320
16.3. Организация предоставления коммунальных услуг	329
16.4. Работа с неплательщиками	332
16.5. Взыскание задолженности по обязательным платежам	350
Глава 17. Управление многоквартирными домами	361
17.1. Государственная политика в области доступности жилья населению. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации и право на жилище	361
17.2. Управление многоквартирными домами	365
17.3. Договор управления многоквартирным домом	377
17.4. Проблемы на этапах создания и деятельности товариществ собственников жилья и рекомендации по их устранению	379
Глава 18. Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства	384
Глава 19. Жилищное страхование	389
19.1. Общие понятия и роль жилищного страхования	389

19.2. Страхование жилищного фонда как важнейшая часть жилищного страхования	392
19.3. Современный страховой рынок и необходимость жилищного страхования	397
19.4. Региональные особенности жилищного страхования	404
19.5. Страхование жилых помещений в г. Москве	412
19.6. Перспективы развития жилищного страхования	424
19.7. Правовое обеспечение жилищного страхования	430
19.8. Государственное регулирование жилищного страхования	432
Глава 20. Судебная защита жилищных прав	436
20.1. Жилищные права как объекты судебной защиты	436
20.2. Основные процессуальные условия осуществления права на судебную защиту жилищных прав	440
20.3. Способы судебной защиты жилищных прав (по материалам судебной практики)	445
20.4. Защита права выбора места жительства, права на регистрацию по месту жительства и месту пребывания	467
20.5. Защита прав граждан — участников долевого строительства жилых домов	472
Глава 21. Правовое регулирование жилищных правоотношений в условиях подготовки к Олимпиаде 2014 г.	502
Библиографический список	507