

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

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,  
А.А. Карицкая, М.В. Максютин, Л.В. Шербачева, В.О. Агибалова,  
А.Л. Миронов, А.А. Хорев, А.Ж. Саркисян*

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 «Юриспруденция» / [П.В. Алексий и др.];  
под ред. И.А. Еремичева, П.В. Алексия. — 6-е изд., перераб.  
и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2015. — 383 с.

ISBN 978-5-238-01487-6  
Агентство СІР РГБ

Рассмотрены основы жилищного законодательства с учетом изменений, внесенных в Жилищный кодекс РФ по состоянию на 2008 г., 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 временного 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 978-5-238-01487-6

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

Принадлежит исключительное право на использование и распространение издания. Воспроизведение всей книги или какой-либо ее части любыми средствами или в какой-либо форме, в том числе в Интернет-сети, запрещается без письменного разрешения издательства.

© Оформление «ЮНИТИ-ДАНА», 2008, 2009

# Оглавление

---

<b>От авторов</b>	<b>3</b>
<b>Глава 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>Глава 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>Глава 3. Жилищные фонды</b>	<b>38</b>
3.1. Понятие жилищного фонда	38
3.2. Классификация жилищных фондов	40
3.3. Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства	49
<b>Глава 4. Специализированный жилищный фонд</b>	<b>51</b>
4.1. Возникновение права на служебное помещение	51
4.2. Иные основания возникновения права на жилое помещение	54
4.3. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения и фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами	57
<b>Глава 5. Жилищные отношения</b>	<b>65</b>
5.1. Жилищные отношения как вид гражданских правоотношений	65
5.2. Правовое регулирование жилищных отношений	67
5.3. Требования, предъявляемые к жилым помещениям	74
5.4. Жилищные нормы	81
5.5. Право на дополнительную жилую площадь	86
5.6. Обеспечение жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941—1945 годов	89
<b>Глава 6. Субъекты жилищных отношений</b>	<b>91</b>
6.1. Стороны в жилищных отношениях	91
6.2. Члены семьи пользователя жилым помещением	98
6.3. Временные жильцы	100

<b>Глава 7. Возникновение жилищных отношений</b>	<b>104</b>
7.1. Договор социального найма	104
7.2. Коммерческий наем	108
7.3. Наем жилого помещения в домах ЖСК и ЖК	112
7.4. Участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	116
7.5. Возникновение права на жилое помещение, находящееся в собственности граждан	129
<b>Глава 8. Жилищные накопительные кооперативы</b>	<b>138</b>
8.1. Понятие жилищного накопительного кооператива	138
8.2. Члены жилищного накопительного кооператива: права, обязанности, ответственность	144
8.3. Источники финансирования деятельности жилищного накопительного кооператива	152
8.4. Управление жилищным накопительным кооперативом	156
8.5. Обеспечение финансовой устойчивой деятельности жилищного накопительного кооператива и контроль за его деятельностью	170
8.6. Создание, реорганизация и ликвидация жилищного накопительного кооператива	176
<b>Глава 9. Ипотека (залог недвижимости)</b>	<b>181</b>
9.1. Договор об ипотеке (залоге недвижимости)	181
9.2. Обеспечение прав по договору об ипотеке	188
9.3. Особенности ипотеки для военнослужащих	193
Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих	193
Организация накопительно-ипотечной системы	196
Участие военнослужащих в накопительно-ипотечной системе	199
Государственное регулирование, государственный контроль (надзор) в сфере отношений по формированию, инвестированию и использованию накоплений для жилищного обеспечения	203
9.4. Особенности предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья	204
9.5. Ответственность за нарушение договорных обязательств и норм жилищного законодательства	216
<b>Глава 10. Товарищество собственников жилья</b>	<b>218</b>
10.1. Создание и деятельность товарищества собственников жилья	218
10.2. Правовое положение членов товарищества собственников жилья	221

<b>Глава 11. Изменение жилищных отношений</b>	<b>225</b>
11.1. Вселение в жилое помещение других членов семьи. Выбытие из жилого помещения	227
11.2. Раздел жилого помещения. Объединение пользователей жилого помещения в одну семью	231
11.3. Замена нанимателя жилого помещения или члена кооператива. Отказ пользователя от части жилого помещения	232
11.4. Перевод жилого помещения на другой правовой режим	234
<b>Глава 12. Переустройство и перепланирование жилого помещения</b>	<b>237</b>
12.1. Понятие и виды переустройства и перепланирования	237
12.2. Основания проведения переустройства и перепланирования	241
12.3. Ответственность за незаконное переустройство и перепланирование жилья	245
<b>Глава 13. Распоряжение жилыми помещениями</b>	<b>250</b>
13.1. Договор купли-продажи жилого помещения	250
13.2. Договоры мены жилыми помещениями	253
13.3. Договор ренты. Пожизненное содержание с иждивением	254
13.4. Договор дарения жилого помещения	256
13.5. Договор аренды жилого помещения	257
13.6. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу	260
13.7. Договор безвозмездного пользования жилым помещением	262
<b>Глава 14. Охрана жилищных отношений</b>	<b>268</b>
14.1. Сохранение жилой площади за временно отсутствующими гражданами	268
14.2. Переселение на время капитального ремонта	272
14.3. Принудительный обмен	274
<b>Глава 15. Прекращение жилищных отношений</b>	<b>282</b>
15.1. Основания для прекращения жилищных отношений	282
15.2. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения	288
15.3. Выселение с предоставлением другого жилого помещения	290
15.4. Выселение без предоставления другого жилого помещения	292
<b>Глава 16. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги</b>	<b>297</b>
16.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	297
16.2. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	302

<b>Глава 17. Управление многоквартирными домами</b>	<b>313</b>
<b>Глава 18. Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства</b>	<b>318</b>
<b>Глава 19. Жилищное страхование</b>	<b>324</b>
19.1. Общие понятия и роль жилищного страхования	324
19.2. Страхование жилищного фонда как важнейшая часть жилищного страхования	327
19.3. Современный страховой рынок и необходимость жилищного страхования	333
19.4. Региональные особенности жилищного страхования	341
19.5. Страхование жилых помещений в г. Москве	350
19.6. Перспективы развития жилищного страхования	362
19.7. Правовое обеспечение жилищного страхования	368
19.8. Государственное регулирование жилищного страхования	371
<b>Библиографический список</b>	<b>375</b>