

УДК 349.444(470+571)(075.8)"2010"
ББК 67.404.212.47(2Рос)я73-1
Ж72

Коллектив авторов:

*П.В. Алексей, Н.Д. Эриашвили, Ю.Ф. Беспалов,
И.А. Еремичев, И.И. Кубарь, Ю.Т. Ахведиани,
Л.В. Щербачева, В.О. Агibalова, А.Л. Миронов,
М.В. Болотина, В.И. Коробко, П.Н. Коршунов*

Ж72 **Жилищное** право: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / [П.В. Алексей и др.]; под ред. И.А. Еремичева, П.В. Алексея, Ю.Ф. Беспалова. — 8-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2015. — 463 с.

ISBN 978-5-238-01935-2
Агентство СІР РГБ

Рассмотрены основы жилищного законодательства с учетом изменений, внесенных в Жилищный кодекс РФ по состоянию на 2010 г. 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)я73-1

ISBN 978-5-238-01935-2

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

Оглавление

От авторов	3
Глава 1. Понятие жилищного права	5
1.1. Система жилищного права	5
1.2. Объекты жилищного права	12
1.3. Формы собственности	17
Глава 2. Жилищное законодательство (источники жилищного права)	21
2.1. Конституционные основы жилищного права	21
2.2. Понятие жилищного законодательства	28
2.3. Структура жилищного законодательства	31
2.4. Действие жилищного законодательства во времени	35
Глава 3. Жилищные фонды	39
3.1. Понятие жилищного фонда	39
3.2. Классификация жилищных фондов	41
3.3. Государственные меры по содействию развитию жилищного строительства	46
Глава 4. Специализированный жилищный фонд	51
4.1. Возникновение права на служебное помещение	51
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	57
Глава 5. Жилищные отношения	65
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	78
5.5. Обеспечение жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941—1945 годов	85
Глава 6. Субъекты жилищных отношений	88
6.1. Стороны в жилищных отношениях	88
6.2. Члены семьи пользователя жилым помещением	93
6.3. Временные жильцы	95

Глава 7. Возникновение жилищных отношений	99
7.1. Договор социального найма	99
7.2. Коммерческий наем	103
7.3. Наем жилого помещения в домах ЖСК и ЖК	107
7.4. Участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	111
7.5. Возникновение права на жилое помещение, находящееся в собственности граждан	125
Глава 8. Жилищные накопительные кооперативы	133
8.1. Понятие жилищного накопительного кооператива	133
8.2. Члены жилищного накопительного кооператива: права, обязанности, ответственность	139
8.3. Источники финансирования деятельности жилищного накопительного кооператива	147
8.4. Управление жилищным накопительным кооперативом	151
8.5. Обеспечение устойчивой финансовой деятельности жилищного накопительного кооператива и контроль за его деятельностью	165
8.6. Создание, реорганизация и ликвидация жилищного накопительного кооператива	171
Глава 9. Ипотека (залог недвижимости)	176
9.1. Договор об ипотеке (залоге недвижимости)	176
9.2. Обеспечение прав по договору об ипотеке	183
9.3. Особенности ипотеки для военнослужащих	188
Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих	188
Организация накопительно-ипотечной системы	191
Участие военнослужащих в накопительно-ипотечной системе	194
Государственное регулирование, государственный контроль (надзор) в сфере отношений по формированию, инвестированию и использованию накоплений для жилищного обеспечения	199
9.4. Особенности предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение жилья	200
9.5. Ответственность за нарушение договорных обязательств и норм жилищного законодательства	213
Глава 10. Товарищество собственников жилья	215
10.1. Создание и деятельность товарищества собственников жилья	215
10.2. Правовое положение членов товарищества собственников жилья	221
10.3. Средства товарищества собственников жилья	224

Глава 11. Изменение жилищных отношений	228
11.1. Вселение в жилое помещение других членов семьи. Выбытие из жилого помещения	230
11.2. Раздел жилого помещения. Объединение пользователей жилого помещения в одну семью	234
11.3. Замена нанимателя жилого помещения или члена кооператива. Отказ пользователя от части жилого помещения	235
11.4. Перевод жилого помещения на другой правовой режим	237
Глава 12. Переустройство и перепланирование жилого помещения	240
12.1. Понятие и виды переустройства и перепланирования	240
12.2. Основания проведения переустройства и перепланировки	244
12.3. Ответственность за незаконное переустройство и перепланирование жилья	248
Глава 13. Распоряжение жилыми помещениями	253
13.1. Договор купли-продажи жилого помещения	253
13.2. Договоры мены жилыми помещениями	256
13.3. Договор ренты. Пожизненное содержание с иждивением	257
13.4. Договор дарения жилого помещения	259
13.5. Договор аренды жилого помещения	260
13.6. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу	263
13.7. Договор безвозмездного пользования жилым помещением	265
Глава 14. Охрана жилищных отношений	271
14.1. Сохранение жилой площади за временно отсутствующими гражданами	271
14.2. Переселение на время капитального ремонта	273
14.3. Принудительный обмен	276
Глава 15. Прекращение жилищных отношений	283
15.1. Основания для прекращения жилищных отношений	283
15.2. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения	289
15.3. Выселение с предоставлением другого жилого помещения	291
15.4. Выселение без предоставления другого жилого помещения	293
Глава 16. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	298
16.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	298
16.2. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	303

16.3. Организация предоставления коммунальных услуг	313
16.4. Работа с неплательщиками	316
16.5. Взыскание задолженности по обязательным платежам	333
Глава 17. Управление многоквартирными домами	345
17.1. Государственная политика в области доступности жилья населению. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации и право на жилище	345
17.2. Управление многоквартирными домами	349
17.3. Договор управления многоквартирным домом	358
17.4. Проблемы на этапах создания и деятельности товариществ собственников жилья и рекомендации по их устранению	361
Глава 18. Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства	367
Глава 19. Жилищное страхование	372
19.1. Общие понятия и роль жилищного страхования	372
19.2. Страхование жилищного фонда как важнейшая часть жилищного страхования	375
19.3. Современный страховой рынок и необходимость жилищного страхования	380
19.4. Региональные особенности жилищного страхования	387
19.5. Страхование жилых помещений в г. Москве	395
19.6. Перспективы развития жилищного страхования	407
19.7. Правовое обеспечение жилищного страхования	413
19.8. Государственное регулирование жилищного страхования	415
Глава 20. Судебная защита жилищных прав	419
20.1. Жилищные права как объекты судебной защиты	419
20.2. Основные процессуальные условия осуществления права на судебную защиту жилищных прав	423
20.3. Способы судебной защиты жилищных прав (по материалам судебной практики)	428
20.4. Защита права выбора места жительства, права на регистрацию по месту жительства и по месту пребывания	449
Глава 21. Правовое регулирование жилищных правоотношений в условиях подготовки к Олимпиаде 2014 года	454
Библиографический список	459