

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, Ю.Ф. Беспалов, И.А. Еремичев,
Ю.Т. Ахвледиани, Л.В. Щербачева, В.О. Агibalова, А.Л. Миронов, А.А. Хорев,
Ф.Г. Мышко, А.Ж. Саркисян, И.И. Кубарь, В.И. Коробко, П.Н. Коршунов*

Ж72 **Жилищное** право: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / [П.В. Алексий и др.]; под ред. И.А. Еремичева, П.В. Алексия, Ю.Ф. Беспалова. — 7-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2015. — 480 с.

ISBN 978-5-238-01607-8

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. Отдельно рассмотрены способы, основания и порядок судебной защиты жилищных прав.

Особое внимание уделяется вопросу предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения и фондов для временно-го поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами: основания, порядок и пользование. Впервые в учебнике рассматривается концепция по созданию Фонда содействия реформированию ЖКХ и Фонда содействия развития жилищного строительства.

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 978-5-238-01607-8

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

Принадлежит исключительное право на использование и распространение издания.

© Оформление «ЮНИТИ-ДАНА», 2009

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	50
Глава 4. Специализированный жилищный фонд	55
4.1. Возникновение права на служебное помещение	55
4.2. Иные основания возникновения права на жилое помещение	58
4.3. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения и фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами	61
Глава 5. Жилищные отношения	69
5.1. Жилищные отношения как вид гражданских правоотношений	69
5.2. Правовое регулирование жилищных отношений	71
5.3. Требования, предъявляемые к жилым помещениям	78
5.4. Жилищные нормы	85
5.5. Право на дополнительную жилую площадь	95
5.6. Обеспечение жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941—1945 годов	98
Глава 6. Субъекты жилищных отношений	102
6.1. Стороны в жилищных отношениях	102
6.2. Члены семьи пользователя жилым помещением	107
6.3. Временные жильцы	109

Глава 7. Возникновение жилищных отношений	113
7.1. Договор социального найма	113
7.2. Коммерческий наем	117
7.3. Наем жилого помещения в домах ЖСК и ЖК	121
7.4. Участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	125
7.5. Возникновение права на жилое помещение, находящееся в собственности граждан	138
Глава 8. Жилищные накопительные кооперативы	147
8.1. Понятие жилищного накопительного кооператива	147
8.2. Члены жилищного накопительного кооператива: права, обязанности, ответственность	153
8.3. Источники финансирования деятельности жилищного накопительного кооператива	161
8.4. Управление жилищным накопительным кооперативом	165
8.5. Обеспечение финансовой устойчивой 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	202
Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих	202
Организация накопительно-ипотечной системы	205
Участие военнослужащих в накопительно-ипотечной системе	208
Государственное регулирование, государственный контроль (надзор) в сфере отношений по формированию, инвестированию и использованию накоплений для жилищного обеспечения	213
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	230
10.1. Создание и деятельность товарищества собственников жилья	230
10.2. Правовое положение членов товарищества собственников жилья	236
10.3. Средства товарищества собственников жилья	239

Глава 11. Изменение жилищных отношений	243
11.1. Вселение в жилое помещение других членов семьи. Выбытие из жилого помещения	245
11.2. Раздел жилого помещения. Объединение пользователей жилого помещения в одну семью	249
11.3. Замена нанимателя жилого помещения или члена кооператива. Отказ пользователя от части жилого помещения	250
11.4. Перевод жилого помещения на другой правовой режим	252
Глава 12. Переустройство и перепланирование жилого помещения	255
12.1. Понятие и виды переустройства и перепланирования	255
12.2. Основания проведения переустройства и перепланировки	259
12.3. Ответственность за незаконное переустройство и перепланирование жилья	263
Глава 13. Распоряжение жилыми помещениями	268
13.1. Договор купли-продажи жилого помещения	268
13.2. Договоры мены жилыми помещениями	271
13.3. Договор ренты. Пожизненное содержание с иждивением	272
13.4. Договор дарения жилого помещения	274
13.5. Договор аренды жилого помещения	275
13.6. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу	278
13.7. Договор безвозмездного пользования жилым помещением	280
Глава 14. Охрана жилищных отношений	286
14.1. Сохранение жилой площади за временно отсутствующими гражданами	286
14.2. Переселение на время капитального ремонта	288
14.3. Принудительный обмен	291
Глава 15. Прекращение жилищных отношений	298
15.1. Основания для прекращения жилищных отношений	298
15.2. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения	304
15.3. Выселение с предоставлением другого жилого помещения	306
15.4. Выселение без предоставления другого жилого помещения	308
Глава 16. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	313
16.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	313
16.2. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	318

16.3. Организация представления коммунальных услуг	328
16.4. Работа с неплательщиками	331
16.5. Взыскание задолженности по обязательным платежам	348
Глава 17. Управление многоквартирными домами	360
17.1. Государственная политика в области доступности жилья населению. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации и право на жилище	360
17.2. Управление многоквартирными домами	364
17.3. Договор управления многоквартирным домом	373
17.4. Проблемы на этапах создания и деятельности товариществ собственников жилья и рекомендации по их устранению	376
Глава 18. Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства	382
Глава 19. Жилищное страхование	388
19.1. Общие понятия и роль жилищного страхования	388
19.2. Страхование жилищного фонда как важнейшая часть жилищного страхования	391
19.3. Современный страховой рынок и необходимость жилищного страхования	396
19.4. Региональные особенности жилищного страхования	403
19.5. Страхование жилых помещений в г. Москве	411
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 по месту пребывания	466
Глава 21. Правовое регулирование жилищных правоотношений в условиях подготовки к Олимпиаде 2014 года	471
Библиографический список	476