

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

Коллектив авторов:

*А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов, П.В. Алексий,
А.Н. Кузбагаров, Ю.Ф. Беспалов, И.И. Кубарь, Ю.Т. Ахвледзиани,
Л.В. Шербачева, И.В. Джибуа, А.Л. Миронов,
П.Н. Коршунов, Д.В. Уткин, А.В. Герасимов, Т.С. Угрин*

Жилищное право: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / [А.И. Комзолов и др.]; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексия, А.И. Комзолова. — 10-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2015. — 527 с.

ISBN 978-5-238-02570-4

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 978-5-238-02570-4

© ИЗДАТЕЛЬСТВО ЮНИТИ-ДАНА, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2009, 2010, 2012, 2014

Принадлежит исключительное право на использование и распространение издания (ФЗ от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ). Воспроизведение всей книги или любой ее части любыми средствами или в какой-либо форме запрещается без письменного разрешения издательства.

© Оформление «ЮНИТИ-ДАНА», 2010, 2012, 2014

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	32
2.3. Структура жилищного законодательства	35
2.4. Действие жилищного законодательства во времени	39
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	51
3.4. Распоряжение средствами материнского (семейного) капитала как способ улучшения жилищных условий	55
Глава 4. Специализированный жилищный фонд	65
4.1. Возникновение права на служебное помещение	65
4.2. Иные основания возникновения права на жилое помещение	68
4.3. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения и фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами	72
Глава 5. Жилищные отношения	79
5.1. Жилищные отношения как вид гражданских правоотношений	79
5.2. Правовое регулирование жилищных отношений	81
5.3. Требования, предъявляемые к жилым помещениям	87
5.4. Жилищные нормы	92
5.5. Обеспечение жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941—1945 гг.	99
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	122
7.4. Участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	126
7.5. Возникновение права на жилое помещение, находящееся в собственности граждан	140

Глава 8. Жилищные накопительные кооперативы	149
8.1. Понятие жилищного накопительного кооператива	149
8.2. Члены жилищного накопительного кооператива: права, обязанности, ответственность	155
8.3. Источники финансирования деятельности жилищного накопительного кооператива	163
8.4. Управление жилищным накопительным кооперативом	167
8.5. Обеспечение устойчивой финансовой деятельности жилищного накопительного кооператива и контроль за его деятельностью	183
8.6. Создание, реорганизация и ликвидация жилищного накопительного кооператива	189
Глава 9. Ипотека (залог недвижимости)	194
9.1. Договор об ипотеке (залоге недвижимости)	194
9.2. Обеспечение прав по договору об ипотеке	204
9.3. Особенности ипотеки для военнослужащих	211
9.4. Особенности предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение жилья	223
9.5. Ответственность за нарушение договорных обязательств и норм жилищного законодательства	232
Глава 10. Товарищество собственников жилья	234
10.1. Создание и деятельность товарищества собственников жилья	234
10.2. Правовое положение членов товарищества собственников жилья	241
10.3. Средства товарищества собственников жилья	246
Глава 11. Изменение жилищных отношений	250
11.1. Вселение в жилое помещение других членов семьи. Выбытие из жилого помещения	252
11.2. Раздел жилого помещения. Объединение пользователей жилого помещения в одну семью	257
11.3. Замена нанимателя жилого помещения или члена кооператива. Отказ пользователя от части жилого помещения	258
11.4. Перевод жилого помещения на другой правовой режим	259
Глава 12. Переустройство и перепланировка жилого помещения	263
12.1. Понятие и виды переустройства и перепланировки	263
12.2. Основания проведения переустройства и перепланировки	267
12.3. Ответственность за незаконные переустройство и перепланировку жилья	271
Глава 13. Распоряжение жилыми помещениями	277
13.1. Договор купли-продажи жилого помещения	277
13.2. Договоры мены жилыми помещениями	280
13.3. Договор ренты. Пожизненное содержание с иждивением	281
13.4. Договор дарения жилого помещения	283
13.5. Договор аренды жилого помещения	285
13.6. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу	288
13.7. Договор безвозмездного пользования жилым помещением	290
Глава 14. Охрана жилищных отношений	296
14.1. Сохранение жилой площади за временно отсутствующими гражданами	296

14.2. Переселение на время капитального ремонта	300
14.3. Принудительный обмен	302
Глава 15. Прекращение жилищных отношений	310
15.1. Основания для прекращения жилищных отношений	310
15.2. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения	316
15.3. Выселение с предоставлением другого жилого помещения	318
15.4. Выселение без предоставления другого жилого помещения	320
Глава 16. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	325
16.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	325
16.2. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	331
16.3. Организация предоставления коммунальных услуг	341
16.4. Работа с неплательщиками	345
16.5. Взыскание задолженности по обязательным платежам	364
Глава 17. Управление многоквартирными домами	376
17.1. Государственная политика в области доступности жилья населению. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации и право на жилище	376
17.2. Управление многоквартирными домами	380
17.3. Договор управления многоквартирным домом	392
17.4. Проблемы на этапах создания и деятельности товариществ собственников жилья и рекомендации по их устранению	395
Глава 18. Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства	400
Глава 19. Жилищное страхование	406
19.1. Общие понятия и роль жилищного страхования	406
19.2. Страхование жилищного фонда как важнейшая часть жилищного страхования	409
19.3. Современный страховой рынок и необходимость жилищного страхования	414
19.4. Региональные особенности жилищного страхования	421
19.5. Страхование жилых помещений в г. Москве	429
19.6. Перспективы развития жилищного страхования	442
19.7. Правовое обеспечение жилищного страхования	448
19.8. Государственное регулирование жилищного страхования	450
Глава 20. Судебная защита жилищных прав	454
20.1. Жилищные права как объекты судебной защиты	454
20.2. Основные процессуальные условия осуществления права на судебную защиту жилищных прав	458
20.3. Способы судебной защиты жилищных прав (по материалам судебной практики)	463
20.4. Защита права выбора места жительства, права на регистрацию по месту жительства и месту пребывания	484
20.5. Защита прав граждан — участников долевого строительства жилых домов	489
Глава 21. Правовое регулирование жилищных правоотношений в условиях подготовки к Олимпиаде 2014 г.	519
Библиографический список	524