



*Statut Publishers*

ИЗДАТЕЛЬСТВО СТАТУТ

П.В. КРАШЕНИННИКОВ

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

*Издание восьмое, переработанное и дополненное*



СТАТУТ  
МОСКВА 2012

УДК 347.2  
ББК 67.404.2  
К 78

**Крашенинников П.В.**

К 78 **Жилищное право.** 8-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2012. — 396 с.

ISBN 978-5-8354-0806-1 (в пер.)

В данной работе предлагается анализ норм действующего, преимущественно гражданского и жилищного, законодательства, регулирующих жилищные отношения, описывается краткая история развития наиболее важных институтов жилищного права, рассматривается судебная практика Конституционного Суда Российской Федерации, арбитражных судов и судов общей юрисдикции.

Настоящее издание содержит развернутую характеристику положений Жилищного кодекса Российской Федерации и актов, принятых на его основе.

Книга предназначена для студентов юридических вузов, адвокатов, юрисконсультов, судей, руководителей организаций и иных лиц, интересующихся вопросами жилищного права.

УДК 347.2  
ББК 67.404.2

ISBN 978-5-8354-0806-1

© П.В. Крашенинников, 2011  
© П.В. Крашенинников, переработка и дополнения, 2011  
© Издательство «Статут», редподготовка, оформление, 2011

## ПРЕДИСЛОВИЕ К ВОСЬМОМУ ИЗДАНИЮ

Почти семь лет прошло с того момента, как был введен в действие (1 марта 2005 г.) основной нормативный правовой акт жилищного законодательства — Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ). За это время на федеральном уровне были приняты подзаконные акты, на региональном и местном уровне введены в действие документы, принятые в соответствии и в развитие ЖК РФ. Из последних крупных изменений в Кодекс следует выделить изменения, внесенные Федеральным законом от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Восьмое издание подготовлено с привлечением актов федерального и регионального законодательства, документов органов местного самоуправления, документов судебных органов с учетом постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

Двадцать лет назад в России началась приватизация государственных и муниципальных жилищных фондов, срок для акта переходного периода достаточно большой. В настоящем издании анализируются нормы соответствующего закона о приватизации жилищного фонда и судебная практика высших судебных органов.

**Октябрь 2011**

## ВВЕДЕНИЕ

Жилищный вопрос в нашей стране давно уже стал притчей во языцех, о чем неоднократно упоминали классики русской литературы. В чем же причина того, что жилищный вопрос так «испортил» россиян, в то время как в других странах такой феномен почти неизвестен?

Думается, что одна из причин состояла в том, что существовавшее ранее законодательство, регулирующее жилищные отношения, характеризовалось бессистемностью и большим количеством нормативных актов, принятых в разное время разными ведомствами. Это создавало почву для произвола и злоупотреблений чиновников, влиявших на решения о выделении бесплатного жилья конкретным гражданам. Не случайно, что на рубеже веков резко возросло число преступлений, в том числе и особо тяжких, в сфере оборота жилья. Системные кодифицированные Основы жилищного законодательства Союза СССР и союзных республик<sup>1</sup> и Жилищный кодекс РСФСР<sup>2</sup> фактически не действовали.

В итоге у граждан возникало ощущение несправедливости и безнадёжности. Им трудно было рассчитывать на обретение нормальных жилищных и бытовых условий в будущем.

Гражданский кодекс Российской Федерации<sup>3</sup> (далее — ГК РФ), уже учитывавший глубокие изменения социально-экономических отношений в нашей стране, урегулировал отношения, связанные и с правом собственности на жилые помещения, и с договором найма жилого помещения. Однако в целом жилищное законодательство к концу XX в. все еще не было упорядочено. Было ясно, что назрела необходимость новой (второй) кодификации жилищного законодательства, которая наконец-таки упорядочила бы регулирование жилищных отношений.

Новый Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ) был принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г., одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 г., подписан Президентом Рос-

---

<sup>1</sup> Ведомости Верховного Совета (далее — ВС) СССР. 1981. № 26. Ст. 834, 835.

<sup>2</sup> Там же. Ст. 883.

<sup>3</sup> Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3302; 1996. № 9. Ст. 410.

сийской Федерации 29 декабря 2004 г., опубликован в «Российской газете» 12 января 2005 г.<sup>1</sup>

Принятие ЖК РФ отнюдь не сопровождалось приветственными возгласами и всеобщим одобрением. Кроме содержательной критики нового документа возник ряд мифов, весьма далеких от реальности. Не все судебные и правоохранительные органы смогли быстро освоить новое жилищное законодательство, что порой приводило к неприятным казусам вроде признания судами детей разведенного собственника бывшими членами семьи. Осуществлявшийся постоянный мониторинг введения в действие ЖК РФ позволил внести в него некоторые коррективы путем ряда поправок.

С момента принятия ЖК РФ прошло уже почти семь лет, и можно спокойно делать первые выводы об адекватности принятого документа реалиям нашего времени. Представляется, что главная цель кодификации жилищного права — создание четкой, понятной, прозрачной и непротиворечивой системы жилищного законодательства — достигнута. Снизилась преступность в сфере рыночного оборота жилья, права собственников жилья юридически защищены, четко определены права и обязанности нанимателей жилья, в том числе и социального.

Данная работа представляет собой попытку подробно рассмотреть отношения, в центре которых находится такой специфический объект, как жилое помещение. В ней проведен анализ действующего, преимущественно гражданского и жилищного, законодательства, кратко описано развитие наиболее важных институтов жилищного права, рассмотрена судебная практика, в том числе и самая недавняя, Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ, арбитражных судов и судов общей юрисдикции.

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2005. 12 янв. № 1 (3670); Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие к восьмому изданию .....	3
Введение .....	4
<b>Глава 1. Право на жилище и жилищное право .....</b>	<b>6</b>
§ 1. Право граждан на жилище .....	6
§ 2. Жилищное право и жилищное законодательство .....	12
§ 3. Источники жилищного права .....	15
§ 4. Соотношение предметов ведения федерального и регионального жилищного законодательства, а также нормативных актов муниципальных образований, регулирующих жилищные отношения .....	19
§ 5. Литература по жилищному праву .....	23
<b>Глава 2. Объекты жилищного права .....</b>	<b>25</b>
§ 1. Жилые помещения .....	25
§ 2. Жилищный фонд .....	32
§ 3. Учет жилищного фонда .....	35
§ 4. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними .....	39
§ 5. Перевод помещений из жилых и в жилые .....	56
§ 6. Переустройство и перепланировка жилых помещений .....	59
<b>Глава 3. Жилищные права, обязанности и ответственность .....</b>	<b>62</b>
§ 1. Жилищные права и обязанности .....	62
§ 2. Пределы осуществления и ограничения прав на жилые помещения .....	64
§ 3. Ответственность за нарушение жилищного законодательства .....	73

## **Глава 4. Защита жилищных прав.**

### **Сроки исковой давности.....77**

§ 1. Защита жилищных прав .....77

§ 2. Сроки исковой давности .....79

## **Глава 5. Договор найма жилого помещения.....86**

§ 1. Краткий очерк о развитии законодательства  
о договоре найма жилого помещения..... 86

§ 2. Общие положения о договорах найма жилых помещений .....89

§ 3. Социальный наем .....93

§ 4. Коммерческий наем ..... 134

## **Глава 6. Пользование специализированными**

### **жилимыми помещениями ..... 141**

§ 1. Общие положения о специализированных  
жилых помещениях ..... 141

§ 2. Пользование служебными жилыми помещениями ..... 143

§ 3. Пользование жилыми помещениями в общежитиях..... 151

§ 4. Пользование жилыми помещениями  
маневренного фонда..... 155

§ 5. Пользование жилыми помещениями в домах системы  
социального обслуживания населения..... 157

§ 6. Пользование жилыми помещениями  
в специальном фонде для беженцев  
и вынужденных переселенцев..... 159

## **Глава 7. Аренда жилых помещений и безвозмездное пользование**

### **жилимыми помещениями ..... 162**

§ 1. Аренда жилых помещений ..... 162

§ 2. Безвозмездное пользование жилыми помещениями..... 165

## **Глава 8. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы..... 169**

§ 1. Краткий очерк о развитии законодательства  
о жилищной кооперации ..... 169

§ 2. Организация и деятельность жилищных  
и жилищно-строительных кооперативов ..... 174

§ 3. Органы управления и контроля жилищных и жилищно-строительных кооперативов .....	184
§ 4. Прекращение деятельности жилищного или жилищно-строительного кооператива .....	191
§ 5. Правовое положение членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов .....	195
§ 6. Возникновение права собственности на жилое помещение у членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов .....	205
<b>Глава 9. Приватизация жилищного фонда.....</b>	<b>210</b>
§ 1. Понятие приватизации жилищного фонда. Развитие законодательства о приватизации жилищного фонда .....	210
§ 2. Принципы приватизации жилищного фонда .....	219
§ 3. Договор о приватизации жилого помещения.....	223
§ 4. Особенности приватизации служебных жилых помещений и комнат в коммунальных квартирах .....	226
§ 5. Особенности приватизации бывших общежитий .....	231
§ 6. Применение Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» к отношениям, связанным с жилищным фондом общественных организаций.....	234
§ 7. Расторжение договора о приватизации жилого помещения .....	235
§ 8. Окончание периода приватизации жилищного фонда.....	237
<b>Глава 10. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения .....</b>	<b>248</b>
§ 1. Общие положения о праве собственности на жилые помещения .....	248
§ 2. Субъекты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения .....	250
§ 3. Право общей собственности на жилое помещение .....	265
§ 4. Защита права собственности на жилое помещение .....	272



§ 5. Обеспечение соблюдения жилищных прав собственников жилых помещений при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....	279
<b>Глава 11. Общее имущество многоквартирного дома .....</b>	<b>284</b>
§ 1. Право собственников жилых помещений на общее имущество многоквартирного дома.....	284
§ 2. Особенности правового режима доли в праве общей собственности в многоквартирном доме .....	286
§ 3. Объекты общего пользования в многоквартирном доме .....	287
§ 4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме .....	291
§ 5. Управление многоквартирными домами .....	295
<b>Глава 12. Товарищества собственников жилья .....</b>	<b>297</b>
§ 1. Понятие и общие положения о товариществах собственников жилья .....	297
§ 2. Организация и деятельность товариществ собственников жилья .....	301
§ 3. Органы управления товарищества собственников жилья и контроля за их деятельностью.....	310
§ 4. Прекращение деятельности товарищества собственников жилья .....	314
§ 5. Правовое положение членов товариществ собственников жилья .....	319
§ 6. Зарубежное законодательство об объединениях собственников жилья .....	325
<b>Глава 13. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги .....</b>	<b>332</b>
<b>Глава 14. Сделки, направленные на отчуждение и приобретение жилых помещений .....</b>	<b>343</b>
§ 1. Общие положения о сделках с жилыми помещениями .....	343
§ 2. Купля-продажа жилых помещений .....	347
§ 3. Мена жилых помещений.....	351

§ 4. Обмен жилых помещений.....	355
§ 5. Дарение жилого помещения .....	363
§ 6. Рентный договор .....	369
<b>Глава 15. Наследование жилых помещений .....</b>	<b>376</b>
§ 1. Основные положения о наследовании жилых помещений.....	376
§ 2. Особенности наследования приватизированных жилых помещений.....	386
§ 3. Особенности наследования жилых помещений в кооперативных домах .....	388

**ПАВЕЛ ВЛАДИМИРОВИЧ КРАШЕНИННИКОВ**

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

Восьмое издание, переработанное и дополненное

Редактор *Т.В. Мальчикова*

Художественное оформление: *В.В. Самойлова*

Компьютерная верстка: *С.В. Родина*

Подписано в печать 01.11.2011. Формат 60х84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Бумага офсетная.  
Гарнитура Newton. Печать офсетная. Печ. л. 25. Усл. печ. л. 23,25. Тираж 1000 экз.  
Заказ №

Издательство «Статут»:

119454, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2;

тел.: +7(495) 649-18-06

E-mail: [book@estatut.ru](mailto:book@estatut.ru)

**[www.estatut.ru](http://www.estatut.ru)**

ISBN 978-5-8354-0806-1



А  
Н О В И Н К А !

ЮРИДИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

# «ВЕСТНИК ГРАЖДАНСКОГО ПРОЦЕССА»

Дорогие коллеги-юристы!

Мне очень приятно представить Вам специализированный процессуальный журнал «Вестник гражданского процесса». Сам факт издания этого научно-практического журнала является определенным показателем развития науки гражданского процесса в России.

Как председатель Комитета Государственной Думы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству, хочу отметить, что информирование читателей обо всех значимых событиях в сфере гражданского процесса не только актуально и интересно для научных работников и практикующих юристов, но также необходимо для законотворческого процесса.

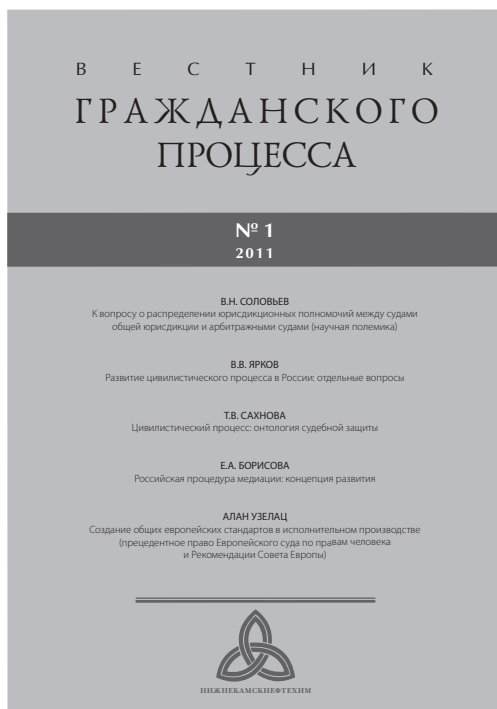
Хотелось бы пожелать творческому коллективу редакции журнала «Вестник гражданского процесса» дальнейшей успешной работы над этим важным для российской науки проектом.

С наилучшими пожеланиями,

Главный редактор Д.Х.Валеев

доктор юридических наук, профессор,  
председатель Комитета Государственной Думы

П.В. Крашенинников



## ОСНОВНЫЕ РУБРИКИ ЖУРНАЛА:

ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО ПРОЦЕССА

ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС В КОММЕНТАРИЯХ

ИСТОРИЯ ГРАЖДАНСКОГО ПРОЦЕССА

ИНОСТРАННЫЙ ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС

ТРИБУНА МОЛОДОГО УЧЕНОГО

СУДЕБНАЯ ВЛАСТЬ И ПРАКТИКА

КРИТИКА И РЕЦЕНЗИИ

PERSONALIA

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ИЗДАНИЯ — 6 НОМЕРОВ в год  
Издание журнала осуществляет ООО «Издательский дом В. Ема»

Заказать бесплатный пилотный номер журнала Вы можете в редакции по адресу:  
Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2 или по телефону +7 (495) 649-18-06.

Оформить подписку можно на сайте [www.vgpr.ru](http://www.vgpr.ru)  
e-mail: [vgpr@vgpr.ru](mailto:vgpr@vgpr.ru)

А

# «ВЕСТНИК ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА»

Вестник гражданского права – это первый и единственный научный журнал, который посвящен обсуждению наиболее значимых проектов в области гражданского права России.

Впервые журнал начал выходить еще в дореволюционной России (1913 – 1917 гг.) и, по мнению самых видных цивилистов того времени, был признан одним из самых авторитетных юридических изданий.

Современный «Вестник гражданского права» содержит анализ наиболее острых вопросов российского и зарубежного гражданского права, в нем широко представлена цивилистическая мысль прошлого – материалы, порой неизвестные современному юристу.

Журнал ставит своей целью развитие цивилистической мысли в России, распространение ее влияния на законотворчество и правоприменение.

## ОСНОВНЫЕ РУБРИКИ ЖУРНАЛА:

- ПРОБЛЕМЫ ЧАСТНОГО (ГРАЖДАНСКОГО) ПРАВА
- ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО В КОММЕНТАРИЯХ
- ИНОСТРАННАЯ НАУКА ЧАСТНОГО ПРАВА
- ПОЛИТИКА ПРАВА
- ЦИВИЛИСТИЧЕСКАЯ МЫСЛЬ ПРОШЛОГО
- КРИТИКА И РЕЦЕНЗИИ

*Главный редактор Е.А. Суханов*

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ИЗДАНИЯ — 6 НОМЕРОВ в год

Издание журнала осуществляет ООО «Издательский дом В. Ема»



**Стоимость годовой подписки на 2012 г. – 2 700 руб.**

Оформить подписку можно на сайте **www.mvgp.ru**  
или по телефону **+7 (495) 649-18-06**.

Подписные индексы на 2012 год:

Агентство «Роспечать» - 36771, каталог «Почта России» - 24257 (полугодовая),  
«Пресса России» - 36978 (полугодовая).

Приобрести номера журналов Вы можете в редакции по адресу:  
Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2.

# КОНКУРЕНЦИЯ И ПРАВО

WWW.CLJOURNAL.RU

Первый журнал  
о праве на конкуренцию  
и конкуренции прав

## ПОДПИСКА 2012

в любом почтовом отделении



www.cljournal.ru

П<sup>г</sup> СТАТУТ

www.cljournal.ru

ПОДПИСКУ МОЖНО ОФОРМИТЬ В ЛЮБОМ ОТДЕЛЕНИИ ПОЧТЫ:

подписные индексы:

каталог «Роспечать»	80383
каталог «Пресса России»	90925
каталог «Почта России»	15090
каталог «Урал-Пресс»	80383

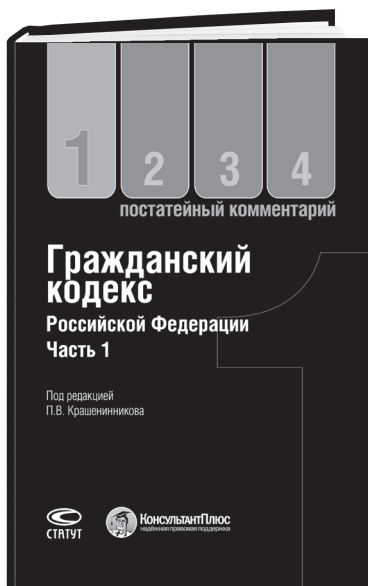
АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ АГЕНТСТВА:

«Урал-Пресс»	тел. +7(495)789-86-36
«Интер-Почта-2003»	тел. +7(495)500-00-60

Вы можете приобрести журнал «Конкуренция и право» в издательстве «СТАТУТ» по адресу:  
Москва, ул. Лобачевского, 92, корпус 2, тел. +7 (495) 649-18-06

# Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (к частям первой – четвертой) ПОСТАТЕЙНЫЙ

Под редакцией П.В. Крашенинникова



Среди авторов  
комментария:

Коновалов А.В.  
Яковлев В.Ф.  
Крашенинников П.В.  
Маковский А.Л.  
Суханов Е.А.  
Ем В.С.  
Гонгало Б.М.  
Богуславский М.М.  
Кротов М.В.  
Красавчикова Л.О.  
Кириллова М.Я.  
Манылов И.Е.  
Зайцева Т.И.

Попондопуло В.Ф.  
Степанов П.В.  
Всеволожский К.В.  
Беляев К.П.  
Майфат А.В.  
Михеева Л.Ю.  
Рузакова О.А.  
Миронов И.Б.  
Андропов В.В.  
Мурзин Д.В.  
Щербаков Н.Б.  
Челышев М.Ю.  
Казанцев М.Ф.

Предлагаемый уважаемому читателю постатейный «Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации» является плодом труда многочисленных авторов, представляющих как членов научного юридического сообщества, так и законодателей и правоприменителей. Вместе они представляют практически все имеющиеся в России юридические школы и направления. Это позволяет нам надеяться, что данный капитальный труд наряду с основанной издательством «Статут» в 2008 г. серией постатейных комментариев к отдельным положениям Гражданского кодекса Российской Федерации послужит всем заинтересованным лицам надежным ориентиром в безбрежном океане гражданского права.

*П.В. Крашенинников*

Любую информацию о книгах издательства Вы можете получить по телефону:  
**+7(495) 649-18-06** или на нашем сайте **[www.estatut.ru](http://www.estatut.ru)**