

П.В. Крашенинников

Жилищное право

10-е издание, переработанное и дополненное



УДК 349.444
ББК 67.404.212.47
К 78

Крашенинников П.В.

К 78 **Жилищное право.** — 10-е изд., перераб. и доп. — М.: Статут, 2017. — 415 с.

ISBN 978-5-8354-1306-5 (в пер.)

В настоящей работе проведен анализ норм действующего, преимущественно жилищного и гражданского, законодательства, регулирующего жилищные отношения, описана краткая история развития наиболее важных институтов жилищного права, рассмотрена судебная практика.

Систематические изменения, вносимые в Жилищный и Гражданский кодексы, обусловили насущную потребность не только дать характеристику институтов жилищного права, но и провести сравнительный анализ редакций действующих и предыдущих законодательных актов, что и было сделано автором книги.

В данном издании учтены новейшие изменения законодательства на 1 января 2017 г.

Книга предназначена для студентов юридических вузов, адвокатов, судей, руководителей организаций, а также для всех интересующихся своими жилищными правами и обязанностями.

УДК 349.444
ББК 67.404.212.47

ISBN 978-5-8354-1306-5

© Крашенинников П.В., 2016
© Крашенинников П.В., Крашенинникова М.П.,
художественное оформление, 2016
© Статут, 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие к десятому изданию.....	8
Предисловие к девятому изданию	9
Предисловие к восьмому изданию	9
Предисловие к седьмому изданию	10
Предисловие к шестому изданию.....	10
Предисловие к пятому изданию	11
Предисловие к четвертому изданию.....	11
Предисловие к третьему изданию	12
Предисловие ко второму изданию	12
Введение	13
ЧАСТЬ I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА.....	15
ГЛАВА 1. ПРАВО НА ЖИЛИЩЕ И ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО	15
§ 1. Право граждан на жилище	15
§ 2. Жилищное право и жилищное законодательство.....	21
§ 3. Источники жилищного права	24
§ 4. Соотношение предметов ведения федерального и регионального жилищного законодательства, а также нормативных актов муниципальных образований, регулирующих жилищные отношения	29
§ 5. Литература по жилищному праву	33
ГЛАВА 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА.....	36
§ 1. Жилые помещения	36
§ 2. Жилищный фонд	43
§ 3. Учет жилищного фонда	46
§ 4. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними.....	49
§ 5. Перевод помещений из жилых и в жилые	60
§ 6. Переустройство и перепланировка жилых помещений	62
ГЛАВА 3. ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.....	65
§ 1. Жилищные права и обязанности.....	65
§ 2. Пределы осуществления и ограничения прав на жилые помещения.....	67
§ 3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	75

§ 4. Плата за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.....	88
§ 5. Ответственность за нарушение жилищного законодательства.....	102
ГЛАВА 4. ЗАЩИТА ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ.	
СРОКИ ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ	106
§ 1. Защита жилищных прав	106
§ 2. Сроки исковой давности	108
ЧАСТЬ II. ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА.....	117
Глава 5. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	117
§ 1. Краткий очерк о развитии законодательства о договоре найма жилого помещения	117
§ 2. Общие положения о договорах найма жилых помещений	121
§ 3. Социальный наем	125
Малоимущие граждане, имеющие право на получение жилых помещений по договору социального найма.....	125
Основания нуждаемости в жилых помещениях.....	135
Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях	136
Предоставление жилых помещений по договорам социального найма.....	139
Договор социального найма жилого помещения	144
Стороны договора социального найма	145
Права и обязанности сторон по договору социального найма жилого помещения	149
Предоставление жилых помещений в связи с капитальным ремонтом жилого дома, а также в связи с ликвидацией жилых помещений.....	151
Изменение договора социального найма	153
Расторжение договора социального найма и выселение из занимаемых жилых помещений	154
Особенности обеспечения жильем ветеранов Великой Отечественной войны.....	165
§ 4. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.....	166
§ 5. Коммерческий наем	168

ГЛАВА 6. ПОЛЬЗОВАНИЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ	175
§ 1. Общие положения о специализированных жилых помещениях	175
§ 2. Пользование служебными жилыми помещениями	177
§ 3. Пользование жилыми помещениями в общежитиях	185
§ 4. Пользование жилыми помещениями маневренного фонда	190
§ 5. Пользование жилыми помещениями в домах системы социального обслуживания населения	192
§ 6. Пользование жилыми помещениями в специальном фонде для беженцев и вынужденных переселенцев	194
§ 7. Пользование жилыми помещениями, предназначенными для проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и других категорий граждан, нуждающихся в социальной защите	196
ГЛАВА 7. АРЕНДА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ	199
§ 1. Аренда жилых помещений	199
§ 2. Безвозмездное пользование жилыми помещениями	202
ГЛАВА 8. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ	206
§ 1. Краткий очерк о развитии законодательства о жилищной кооперации	206
§ 2. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов	211
Жилищно-строительные кооперативы	212
Жилищные кооперативы	219
§ 3. Органы управления и контроля жилищных и жилищно-строительных кооперативов	222
§ 4. Прекращение деятельности жилищного или жилищно-строительного кооператива	229
§ 5. Правовое положение членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов	234
§ 6. Возникновение права собственности на жилое помещение у членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов	244

ГЛАВА 9. ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.....	249
§ 1. Понятие приватизации жилищного фонда. Развитие законодательства о приватизации жилищного фонда.....	249
§ 2. Принципы приватизации жилищного фонда.....	258
§ 3. Договор о приватизации жилого помещения	262
§ 4. Особенности приватизации служебных жилых помещений и комнат в коммунальных квартирах	265
§ 5. Особенности приватизации бывших общежитий.....	267
§ 6. Применение Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» к отношениям, связанным с жилищным фондом общественных организаций	270
§ 7. Расторжение договора о приватизации жилого помещения	272
§ 8. Окончание периода приватизации жилищного фонда.....	273
ГЛАВА 10. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ.....	283
§ 1. Общие положения о праве собственности на жилые помещения	283
§ 2. Субъекты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения.....	285
§ 3. Право общей собственности на жилое помещение.....	300
§ 4. Защита права собственности на жилое помещение	307
§ 5. Обеспечение соблюдения жилищных прав собственников жилых помещений при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....	314
ГЛАВА 11. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.....	319
§ 1. Право собственников жилых помещений на общее имущество многоквартирного дома.....	319
§ 2. Особенности правового режима доли в праве общей собственности в многоквартирном доме	320
§ 3. Объекты общего пользования в многоквартирном доме	322
§ 4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме	326
§ 5. Управление многоквартирными домами.....	330

ГЛАВА 12. ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ	332
§ 1. Понятие и общие положения о товариществах собственников жилья	332
§ 2. Организация и деятельность товариществ собственников жилья	336
§ 3. Органы управления товарищества собственников жилья и контроля за их деятельностью	345
§ 4. Прекращение деятельности товарищества собственников жилья	350
§ 5. Правовое положение членов товариществ собственников жилья	354
§ 6. Зарубежное законодательство об объединениях собственников жилья	360
ГЛАВА 13. СДЕЛКИ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА ОТЧУЖДЕНИЕ И ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	368
§ 1. Общие положения о сделках с жилыми помещениями	368
§ 2. Купля-продажа жилых помещений	372
§ 3. Мена и обмен жилых помещений	376
§ 4. Дарение жилого помещения.....	386
§ 5. Рентный договор	389
ГЛАВА 14. НАСЛЕДОВАНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	397
§ 1. Основные положения о наследовании жилых помещений	397
§ 2. Особенности наследования приватизированных жилых помещений	408
§ 3. Особенности наследования жилых помещений в кооперативных домах.....	410
Заключение	413