

Серия «Актуальные комментарии»

**Л.Ю. Грудцына, А.А. Спектор, Е.С. Филиппова**

**Научно-практический  
комментарий к Жилищному кодексу  
Российской Федерации**

(постатейный)

С изменениями, вступившими в силу  
1 сентября 2008 года

ЮРКОМПАНИ  
2009

УДК 345.6  
ББК 67.409.2  
Г 90

*Грудцына Людмила Юрьевна* — кандидат юридических наук, адвокат Московской коллегии адвокатов «Адвокат» (ст. 1-4, 110-115).

*Спектор Асия Ахметовна* — кандидат юридических наук, доцент кафедры предпринимательского права Московской государственной юридической академии (ст. 15-21, 30-59, 119-134, 143-152, 161-165).

*Филиппова Елена Станиславовна* — кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин Московского государственного университета сервиса (ст. 5-14, 22-29, 60-109, 116-118, 135-142, 153-160).

**Грудцына Л.Ю., Спектор А.А., Филиппова Е.С.**  
Г 90 Научно-практический комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). — М.: ЮРКОМПАНИ, 2009. — \_\_\_\_ с. — (Актуальные комментарии).

Научно-практический постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации представляет собой комплексную работу, объединяющую толкование норм действующего Жилищного кодекса РФ с учетом самых последних изменений, внесенных Федеральным законом от 24 апреля 2008 г. № 49-ФЗ, вступивших в силу 1 сентября 2008 г., анализ результатов реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», а также систематизацию современной судебной практики по жилищным спорам.

Для студентов, аспирантов и преподавателей юридических вузов и факультетов, юристов, судей, адвокатов, специализирующихся на ведении жилищных дел, а также всех граждан, интересующихся вопросами жилищного права.

ISBN 978-5-91677-005-6

© ООО «ЮРКОМПАНИ», 2009

## Содержание

<b>Предисловие</b> .....	<b>11</b>
<b>Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	
<b>Статья 1.</b> Основные начала жилищного законодательства .....	18
<b>Статья 2.</b> Обеспечение условий для осуществления права на жилище .....	21
<b>Статья 3.</b> Неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения .....	24
<b>Статья 4.</b> Жилищные отношения. Участники жилищных отношений .....	28
<b>Статья 5.</b> Жилищное законодательство .....	31
<b>Статья 6.</b> Действие жилищного законодательства во времени .....	35
<b>Статья 7.</b> Применение жилищного законодательства по аналогии .....	37
<b>Статья 8.</b> Применение к жилищным отношениям иного законодательства .....	39
<b>Статья 9.</b> Жилищное законодательство и нормы международного права .....	40
<b>Статья 10.</b> Основания возникновения жилищных прав и обязанностей .....	42
<b>Статья 11.</b> Защита жилищных прав .....	45
<b>Статья 12.</b> Компетенция органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений .....	48
<b>Статья 13.</b> Компетенция органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений .....	52
<b>Статья 14.</b> Компетенция органов местного самоуправления в области жилищных отношений .....	55
<b>Статья 15.</b> Объекты жилищных прав .....	58
<b>Статья 16.</b> Виды жилых помещений .....	60
<b>Статья 17.</b> Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением .....	64
<b>Статья 18.</b> Государственная регистрация прав на жилые помещения .....	66
<b>Статья 19.</b> Жилищный фонд .....	68
<b>Статья 20.</b> Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме .....	74
<b>Статья 21.</b> Страхование жилых помещений .....	77
<b>Статья 22.</b> Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение .....	79
<b>Статья 23.</b> Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение .....	81
<b>Статья 24.</b> Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение .....	85

<b>Статья 25.</b> Виды переустройства и перепланировки жилого помещения .....	88
<b>Статья 26.</b> Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения .....	92
<b>Статья 27.</b> Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения .....	94
<b>Статья 28.</b> Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения .....	96
<b>Статья 29.</b> Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения .....	98

## Раздел II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

<b>Статья 30.</b> Права и обязанности собственника жилого помещения .....	101
<b>Статья 31.</b> Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении .....	103
<b>Статья 32.</b> Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд .....	107
<b>Статья 33.</b> Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу .....	112
<b>Статья 34.</b> Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением .....	114
<b>Статья 35.</b> Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением .....	115
<b>Статья 36.</b> Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме .....	118
<b>Статья 37.</b> Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме .....	121
<b>Статья 38.</b> Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме .....	123
<b>Статья 39.</b> Содержание общего имущества в многоквартирном доме .....	125
<b>Статья 40.</b> Изменение границ помещений в многоквартирном доме .....	129
<b>Статья 41.</b> Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире .....	131
<b>Статья 42.</b> Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире .....	132
<b>Статья 43.</b> Содержание общего имущества в коммунальной квартире .....	135
<b>Статья 44.</b> Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме .....	137

<b>Статья 45.</b> Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме . . . . .	140
<b>Статья 46.</b> Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме . . . . .	143
<b>Статья 47.</b> Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования . . . . .	146
<b>Статья 48.</b> Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме . . . . .	149
<b>Раздел III. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА</b>	
<b>Статья 49.</b> Предоставление жилого помещения по договору социального найма . . . . .	152
<b>Статья 50.</b> Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения . . . . .	154
<b>Статья 51.</b> Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма . . . . .	157
<b>Статья 52.</b> Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях . . . . .	161
<b>Статья 53.</b> Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий . . . . .	163
<b>Статья 54.</b> Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях . . . . .	165
<b>Статья 55.</b> Сохранение за гражданами права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях . . . . .	167
<b>Статья 56.</b> Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях . . . . .	169
<b>Статья 57.</b> Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях . . . . .	172
<b>Статья 58.</b> Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма . . . . .	175
<b>Статья 59.</b> Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире . . . . .	176
<b>Статья 60.</b> Договор социального найма жилого помещения . . . . .	179
<b>Статья 61.</b> Пользование жилым помещением по договору социального найма . . . . .	182
<b>Статья 62.</b> Предмет договора социального найма жилого помещения . . . . .	184
<b>Статья 63.</b> Форма договора социального найма жилого помещения . . . . .	185
<b>Статья 64.</b> Сохранение договора социального найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления жилым помещением . . . . .	187

<b>Статья 65.</b> Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма . . . . .	188
<b>Статья 66.</b> Ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма . . . . .	190
<b>Статья 67.</b> Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма . . . . .	191
<b>Статья 68.</b> Ответственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма . . . . .	193
<b>Статья 69.</b> Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма . . . . .	195
<b>Статья 70.</b> Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи . . . . .	197
<b>Статья 71.</b> Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи . . . . .	199
<b>Статья 72.</b> Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма . . . . .	200
<b>Статья 73.</b> Условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается . . . . .	204
<b>Статья 74.</b> Оформление обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма . . . . .	206
<b>Статья 75.</b> Признание обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным . . . . .	208
<b>Статья 76.</b> Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма . . . . .	211
<b>Статья 77.</b> Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма . . . . .	214
<b>Статья 78.</b> Плата за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма . . . . .	215
<b>Статья 79.</b> Прекращение и расторжение договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма . . . . .	217
<b>Статья 80.</b> Временные жилыцы . . . . .	220
<b>Статья 81.</b> Право нанимателя жилого помещения по договору социального найма на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения . . . . .	223
<b>Статья 82.</b> Изменение договора социального найма жилого помещения . . . . .	226
<b>Статья 83.</b> Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения . . . . .	228

<b>Статья 84.</b> Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма .....	231
<b>Статья 85.</b> Выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма .....	233
<b>Статья 86.</b> Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома. ....	235
<b>Статья 87.</b> Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или признания его непригодным для проживания. ....	236
<b>Статья 88.</b> Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома .....	237
<b>Статья 89.</b> Предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением .....	240
<b>Статья 90.</b> Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма .....	242
<b>Статья 91.</b> Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. ....	244
<b>Раздел IV. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>	
<b>Статья 92.</b> Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда .....	247
<b>Статья 93.</b> Назначение служебных жилых помещений .....	249
<b>Статья 94.</b> Назначение жилых помещений в общежитиях .....	251
<b>Статья 95.</b> Назначение жилых помещений маневренного фонда .....	252
<b>Статья 96.</b> Назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения. ....	254
<b>Статья 97.</b> Назначение жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами .....	257
<b>Статья 98.</b> Назначение жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан .....	258
<b>Статья 99.</b> Основания предоставления специализированных жилых помещений .....	261
<b>Статья 100.</b> Договор найма специализированного жилого помещения. ....	263
<b>Статья 101.</b> Расторжение договора найма специализированного жилого помещения. ....	264
<b>Статья 102.</b> Прекращение договора найма специализированного жилого помещения .....	266

<b>Статья 103.</b> Выселение граждан из специализированных жилых помещений .....	267
<b>Статья 104.</b> Предоставление служебных жилых помещений .....	270
<b>Статья 105.</b> Предоставление жилых помещений в общежитиях .....	273
<b>Статья 106.</b> Предоставление жилых помещений маневренного фонда .....	274
<b>Статья 107.</b> Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения. ....	277
<b>Статья 108.</b> Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами .....	279
<b>Статья 109.</b> Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан. ....	281

## Раздел V. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

<b>Статья 110.</b> Жилищные и жилищно-строительные кооперативы .....	283
<b>Статья 111.</b> Право на вступление в жилищные кооперативы .....	286
<b>Статья 112.</b> Организация жилищного кооператива .....	287
<b>Статья 113.</b> Устав жилищного кооператива .....	289
<b>Статья 114.</b> Государственная регистрация жилищного кооператива. ....	291
<b>Статья 115.</b> Органы управления жилищного кооператива .....	292
<b>Статья 116.</b> Управление в жилищном кооперативе .....	294
<b>Статья 117.</b> Общее собрание членов жилищного кооператива. ....	296
<b>Статья 118.</b> Правление жилищного кооператива .....	298
<b>Статья 119.</b> Председатель правления жилищного кооператива .....	300
<b>Статья 120.</b> Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива .....	301
<b>Статья 121.</b> Прием в члены жилищного кооператива .....	303
<b>Статья 122.</b> Реорганизация жилищного кооператива .....	305
<b>Статья 123.</b> Ликвидация жилищного кооператива .....	306
<b>Статья 124.</b> Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива. ....	308
<b>Статья 125.</b> Право на пай члена жилищного кооператива .....	310
<b>Статья 126.</b> Временные жилыцы в жилом помещении в доме жилищного кооператива. ....	311
<b>Статья 127.</b> Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива. ....	312
<b>Статья 128.</b> Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива .....	313
<b>Статья 129.</b> Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива .....	316
<b>Статья 130.</b> Прекращение членства в жилищном кооперативе .....	318

<b>Статья 131.</b> Преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая . . . . .	321
<b>Статья 132.</b> Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива. . . . .	324
<b>Статья 133.</b> Выселение бывшего члена жилищного кооператива . . . . .	325
<b>Статья 134.</b> Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома . . . . .	326
<b>Раздел VI. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ</b>	
<b>Статья 135.</b> Товарищество собственников жилья . . . . .	328
<b>Статья 136.</b> Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья. . . . .	330
<b>Статья 137.</b> Права товарищества собственников жилья . . . . .	333
<b>Статья 138.</b> Обязанности товарищества собственников жилья . . . . .	336
<b>Статья 139.</b> Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах. . . . .	338
<b>Статья 140.</b> Реорганизация товарищества собственников жилья. . . . .	339
<b>Статья 141.</b> Ликвидация товарищества собственников жилья . . . . .	341
<b>Статья 142.</b> Объединение товариществ собственников жилья . . . . .	342
<b>Статья 143.</b> Членство в товариществе собственников жилья . . . . .	343
<b>Статья 144.</b> Органы управления товарищества собственников жилья . . . . .	345
<b>Статья 145.</b> Общее собрание членов товарищества собственников жилья. . . . .	348
<b>Статья 146.</b> Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья . . . . .	350
<b>Статья 147.</b> Правление товарищества собственников жилья . . . . .	353
<b>Статья 148.</b> Обязанности правления товарищества собственников жилья. . . . .	354
<b>Статья 149.</b> Председатель правления товарищества собственников жилья. . . . .	356
<b>Статья 150.</b> Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья. . . . .	358
<b>Статья 151.</b> Средства и имущество товарищества собственников жилья. . . . .	359
<b>Статья 152.</b> Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья. . . . .	361
<b>Раздел VII. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ</b>	
<b>Статья 153.</b> Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги . . . . .	363
<b>Статья 154.</b> Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги . . . . .	366

<b>Статья 155.</b> Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги . . . . .	370
<b>Статья 156.</b> Размер платы за жилое помещение . . . . .	375
<b>Статья 157.</b> Размер платы за коммунальные услуги . . . . .	378
<b>Статья 158.</b> Расходы собственников помещений в многоквартирном доме. . . . .	383
<b>Статья 159.</b> Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг . . . . .	385
<b>Статья 160.</b> Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг . . . . .	392
<b>Раздел VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ</b>	
<b>Статья 161.</b> Выбор способа управления многоквартирным домом . . . . .	395
<b>Статья 162.</b> Договор управления многоквартирным домом . . . . .	398
<b>Статья 163.</b> Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности. . . . .	401
<b>Статья 164.</b> Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме . . . . .	402
<b>Статья 165.</b> Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами . . . . .	404

#### Принятые сокращения

ГК РФ — Гражданский кодекс Российской Федерации  
ГПК РФ — Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации  
ЖК — жилищный кооператив  
ЖК РСФСР — Жилищный кодекс РСФСР  
ЖК РФ — Жилищный кодекс Российской Федерации  
ЖНК — жилищно-накопительный кооператив  
ЖСК — жилищно-строительный кооператив  
Закон о государственной регистрации прав — Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»  
Закон о приватизации — Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»  
ЗК РФ — Земельный кодекс Российской Федерации  
КоАП РФ — Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях  
ПИК — потребительский ипотечный кооператив  
СК РФ — Семейный кодекс Российской Федерации  
ТСЖ — товарищество собственников жилья  
УК РФ — Уголовный кодекс Российской Федерации



## Предисловие

Как сказал один из героев романа М.А. Булгакова «Мастер и Маргарита», квартирный вопрос испортил москвичей.

Добавим от себя — к сожалению, не только их.

В жизни почти каждого человека проблема жилья (квартирный вопрос) является одной из самых важных. Это место его пребывания и жительства, «семейный очаг», средство организации домашнего хозяйства, досуга и отдыха. Отсюда вытекает важность жилищного законодательства, призванного регулировать жилищные отношения. Эта тема касается всех, являясь по сути единственной относительно понятной для населения в плане происходящих и ожидаемых перемен по сравнению, например, с социальной реформой (в частности, «монетизацией льгот»), реформами здравоохранения, образования и пенсионной системы. По словам П.В. Крашенинникова, Жилищный кодекс РСФСР 1983 г. уже к 2000 г. был на 70% мертв, его положения не могли воплотиться на практике. Жилищные отношения в то время регулировались тремя тысячами законодательных актов, некоторые из которых были подписаны еще Н.И. Ежовым и Л.П. Берией, поскольку жилищное законодательство находилось в ведении НКВД. Затянувшиеся обсуждения того, каким должен быть Жилищный кодекс новой эпохи<sup>1</sup>, наконец, завершились его принятием под Новый год, 29 декабря 2004 года.

<sup>1</sup> В соответствии со ст. 72 Конституции РФ разработанный законопроект был направлен на согласование субъектам Российской Федерации. Получено более 900 замечаний и предложений от 74 регионов, более одной трети которых учтены. Проект Жилищного кодекса РФ доработан с учетом состоявшегося обсуждения на заседании Правительства РФ 13 сентября 2001 г. (протокол № 37). В процессе работы над Кодексом был принят ряд замечаний и предложений Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, Минюста России (поручение Правительства РФ от 26 июля 2001 г. № ХВ-П10-13359), Главного государственно-правового управления Президента РФ (поручение Правительства РФ от 23 февраля 2002 г. № ХВ-П10-02979), Минобороны России, МИД России, МПС России (поручение Правительства РФ от 21 сентября 2001 г. №ХВ-П10-16476).

Сегодня жилищный фонд в России составляет почти три миллиарда квадратных метров.оборот и эксплуатация всего этого огромного хозяйства уже давно осуществляются на рыночных условиях. Почти 70% жилой площади находится в частной собственности. Частный капитал занят более чем в 90% строительных организаций страны. Причем строительство жилых домов финансируется преимущественно за счет инвестиций самих граждан, которые, кстати, несут и основные коммерческие риски.

При этом действительно новые технологии отечественной строительной индустрии соседствуют с устаревшими правилами и инструкциями, с плохо развивающейся, изношенной коммунальной инфраструктурой. За последние три г. наращивание объемов жилищного строительства происходило ежегодно. Однако следует с сожалением отметить, что даже этот уровень все еще значительно отстает от показателей конца 1980-х гг. и, что особенно настораживает, темпы ввода жилплощади для малообеспеченных граждан сокращаются. По отдельным оценкам, в очередях на получение жилья до сих пор стоят порядка 4,5 млн семей. Время ожидания составляет, стыдно сказать, 20 лет. При этом покупка квартиры или индивидуального дома доступна только 5% населения, в лучшем случае — 7%, если дополнительно к своим накоплениям они смогут привлечь кредиты банков. На середину 2008 г. средняя цена продажи жилья составила около 140 тыс. рублей за 1 кв. м. И это при средней фактической стоимости строительства в 30-40 тыс. рублей. Средняя цена превышает себестоимость в 3-4 раза. Очевидно, что приобретение жилья, несмотря на наличие института ипотеки, в значительной мере все еще остается привилегией состоятельных граждан<sup>2</sup>.

Долгие годы обсуждения различных законопроектов, закулисная борьба вокруг того, каким должен быть новый Жилищ-

<sup>2</sup> См.: Стенографический отчет о заседании президиума Государственного совета «О мерах по обеспечению граждан России доступным жильем» 9 апреля 2005 г. / Официальный сайт Президента Российской Федерации [www.kremlin.ru](http://www.kremlin.ru)

ный кодекс, неприменимость к новой жизни большинства норм Жилищного кодекса РСФСР 1983 г. с очевидностью показывают всю важность и необходимость принятия этого кодифицированного нормативного акта, который на ближайшие годы определит жилищную политику нашей страны.

Жилищный кодекс РФ содержит 8 разделов, 14 глав, 165 статей. В разделе «Общие положения» определены задачи жилищного законодательства — обеспечение и защита конституционного права граждан на жилище, имущественных прав граждан и юридических лиц в жилищной сфере, сохранность жилищного фонда. Очерчен круг вопросов, относящихся к компетенции Российской Федерации и ее субъектов в области регулирования жилищных отношений, определено, как соотносятся жилищное законодательство и иное законодательство, содержащее нормы жилищного права. Ряд статей Жилищного кодекса РФ содержит положения, определяющие виды жилищного фонда, назначение жилых домов и жилых помещений, порядок перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые и т.п. Необходимо внимание уделено вопросам управления жилищным фондом и его содержания, государственному учету жилищного фонда, государственному контролю использования и сохранности жилищного фонда.

В соответствии с Конституцией РФ положениями Жилищного кодекса РФ определены категории граждан, имеющих право на получение жилья по договору социального найма. По договору социального найма подлежат обеспечению жильем малоимущие, как это предусматривается ст. 40 Конституции РФ. Что касается иных категорий граждан, то, определяя таковые, Жилищный кодекс РФ исходит из необходимости защиты интересов как социально слабо защищенных групп населения, так и имеющих определенные заслуги перед Отечеством (ветераны войны, инвалиды, семьи, имеющие детей инвалидов и т.п.). Жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов социального использования могут предоставляться как по договору социального найма, так и по договору найма

жилого помещения. По договору найма в фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам, которые являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, но не имеют права на обеспечение жилого помещения по договору социального найма. В Гражданский кодекс РФ вносятся соответствующие изменения и дополнения, позволяющие регулировать вопросы найма жилого помещения социального использования жилищным законодательством.

В Жилищном кодексе РФ изложены положения о жилых домах, жилых помещениях, принадлежащих гражданам на праве собственности, правила пользования таким жильем, права и обязанности нанимателей жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности. Положения Жилищного кодекса РФ учитывают нормы Гражданского кодекса РФ. В целях упорядочения предоставляемых льгот по оплате жилья и коммунальных услуг предусмотрена реализация установленных законодательством льгот в форме субсидий выдаваемых в установленном порядке в зависимости от совокупного дохода семьи. Жилищный кодекс РФ содержит положения, устанавливающие сроки внесения платы за жилье и коммунальные услуги, и ответственность должников. В частности, предусмотрено, что несвоевременное внесение платы может повлечь выселение должника в установленном порядке. Данные положения изложены с учетом норм ст. 687 ГК РФ.

В самостоятельные отдельные разделы вынесены вопросы, являющиеся общими для договоров социального найма и найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов социального использования, а также вопросы, регламентация которых по всем видам жилищного фонда основана на общих принципах и подходах.

В целом Жилищный кодекс РФ предусматривает регулирование отношений с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по поводу возникновения, осуществления и прекращения права пользования жилыми помещениями; требований к жилым помещениям;

обеспечения сохранности, содержания и ремонта жилищных фондов; защиты прав граждан — пользователей коммунальными услугами. Положения Жилищного кодекса РФ, регламентирующие вопросы социального найма жилого помещения, дополнены положениями, уточняющими условия предоставления жилого помещения по такому договору. В частности, по договору социального найма предусматривается предоставление дополнительной площади гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, и иным категориям граждан, установленным федеральным законом. Данные положения направлены на защиту интересов имеющих право на жилье по договору социального найма инвалидов, больных тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, проживание с которыми в одной комнате в ряде случаев недопустимо.

Согласно части 1 ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» впредь до приведения в соответствие с Жилищным кодексом РФ законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории России, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат Жилищному кодексу РФ и Федеральному закону о введении его в действие. К жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ, его положения применяются в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных Законом о введении его в действие.

С 1 марта 2005 года принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом. Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Эти

граждане снимаются с данного учета по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3—6 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ, а также в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие Кодекса давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма.

В основу научно-практического постатейного комментария положено новейшее жилищное законодательство России, подробно рассмотрены и прокомментированы основные федеральные законы, касающиеся регулирования жилищных отношений, учтены положения и выводы, содержащиеся в научных трудах и разработках отечественных и зарубежных ученых, посвященных данной отрасли права.

Издание предназначено для студентов, аспирантов и преподавателей юридических вузов и факультетов, юристов, адвокатов, специализирующихся на ведении жилищных дел, риэлторов, а также всех граждан, интересующихся вопросами современного жилищного законодательства России.

*Кандидат юридических наук,  
адвокат Московской коллегии адвокатов «Адвокат»  
Грудцына Людмила Юрьевна*



**Грудцына Людмила Юрьевна,  
Спектор Асия Ахметовна,  
Филиппова Елена Станиславовна**

**Научно-практический комментарий  
к Жилищному кодексу  
Российской Федерации  
(постатейный)**

Ответственный редактор Ю.В. Колобок  
Литературный редактор Д.А. Сухарев  
Компьютерная верстка А.А. Черкасов  
Дизайн обложки А.А. Черкасов

ООО «Издательство «ЮРКОМПАНИ»  
www.law-books.ru E-mail: mail@law-books.ru  
Тел. 920-14-50.

Подписано в печать с готовых монтажей \_\_\_\_\_  
Формат 60х90/16. Объем 25,5 п.л.  
Печать офсетная. Бумага офсетная.  
Тираж 1000 экз. Заказ № \_\_\_\_.

ОАО «Щербинская типография»  
117623, г. Москва, ул. Типографская, д. 10.  
Тел. 659-23-27.