

УДК 347.254(075.8)  
ББК 67.404.2я73  
Т53

Электронные версии книг  
на сайте [www.prospekt.org](http://www.prospekt.org)

**Толстой Ю. К.**

Т53 Жилищное право: учебник. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Проспект, 2014. — 192 с.

ISBN 978-5-392-11567-9

Учебник является вторым, переработанным и дополненным изданием и представляет собой систематическое изложение и анализ действующего жилищного законодательства Российской Федерации. Наряду с этим в книге выявлены пробелы и недостатки работ по кодификации жилищного законодательства, сформулированы конкретные предложения по их устранению. Учебник имеет практическую направленность: он учит юридически грамотно применять жилищное законодательство в соответствии с его смыслом.

Для студентов, аспирантов, преподавателей юридических учебных заведений, юристов-практиков, служащих государственных и муниципальных органов, а также всех интересующихся вопросами жилищного права России.

Издание подготовлено по состоянию законодательства на июль 2010 г.

УДК 347.254(075.8)  
ББК 67.404.2я73

*Учебное издание*

**Толстой Юрий Кириллович**

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

Учебник

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»  
[www.o-maket.ru](http://www.o-maket.ru); тел.: (495) 726-18-84

Санитарно-эпидемиологическое заключение  
№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.

Подписано в печать 05.03.2014. Формат 60×90<sup>1/16</sup>.  
Печать цифровая. Печ. л. 12,0. Тираж 200 экз. Заказ №

ООО «Проспект»  
111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-11567-9

© Ю. К. Толстой, 2014  
© ООО «Проспект», 2014

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Глава I. ЖИЛИЩНАЯ ПРОБЛЕМА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</b> . . . . .	<b>4</b>
<b>Глава II. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО</b> . . . . .	<b>10</b>
Понятие жилищного законодательства. . . . .	10
Структура жилищного законодательства . . . . .	14
Действие жилищного законодательства . . . . .	25
<b>Глава III. ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ</b> . . . . .	<b>29</b>
Понятие жилищного фонда . . . . .	29
Классификация жилищных фондов . . . . .	30
<b>Глава IV. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВООТНОШЕНИЯ</b> . . . . .	<b>35</b>
Жилищное правоотношение как межотраслевое понятие . . . . .	35
Жилищное правоотношение как вид гражданского правоотношения . . . . .	36
<b>Глава V. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ</b> . . . . .	<b>40</b>
Возникновение права на жилые помещения в жилищном фонде социального использования . . . . .	40
Возникновение права на жилые помещения, сдаваемые в коммерческий наем, в аренду или по иным договорам . . . . .	45
Возникновение права на жилые помещения в специализированном жилищном фонде . . . . .	48
Возникновение права на жилые помещения в жилищных, жилищно-строительных и иных кооперативах . . . . .	53
Товарищество собственников жилья. Правовые формы управления многоквартирными домами . . . . .	58
Возникновение права на жилые помещения, находящиеся в собственности граждан . . . . .	71
Иные основания возникновения права на жилые помещения. . . . .	73
<b>Глава VI. СУБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ</b> . . . . .	<b>81</b>
Стороны в жилищных правоотношениях. . . . .	81
Члены семьи в жилищном праве . . . . .	82
Поднайматели, временные жильцы и иные лица, не имеющие самостоятельного права пользования жилым помещением. . . . .	94
<b>Глава VII. СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ</b> . . . . .	<b>99</b>
Общие положения. . . . .	99
Право пользования жилыми помещениями . . . . .	99
Обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг . . . . .	101
Обязанности по обеспечению сохранности, надлежащему содержанию, использованию и ремонту жилого помещения . . . . .	108

Обмен жилыми помещениями . . . . .	115
Права и обязанности при предоставлении другого жилого помещения . . . . .	121
<b>Глава VIII. ПРЕДМЕТ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ . . . . .</b>	<b>125</b>
Требования, предъявляемые к жилым помещениям . . . . .	125
Жилищные нормы . . . . .	128
<b>Глава IX. ИЗМЕНЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ . . . . .</b>	<b>132</b>
Общие положения. . . . .	132
Изменение жилищного правоотношения при вселении в помещение членов семьи и других лиц . . . . .	132
Изменение жилищного правоотношения при выбытии членов семьи . . . . .	135
Изменение жилищного правоотношения при разделе жилого помещения . . . . .	140
Изменение жилищного правоотношения при объединении в одну семью . . . . .	148
Изменение жилищного правоотношения при замене нанимателя или члена кооператива . . . . .	149
Изменение жилищного правоотношения при предоставлении освободившихся в коммунальной квартире жилых помещений . . . . .	150
Изменение жилищного правоотношения при отказе пользователя от части жилого помещения . . . . .	153
Изменение жилищного правоотношения при капитальном ремонте или реконструкции жилого дома . . . . .	156
Изменение жилищного правоотношения при переводе жилого помещения на другой правовой режим . . . . .	159
<b>Глава X. ОХРАНА ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ . . . . .</b>	<b>163</b>
Общие положения . . . . .	163
Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими . . . . .	164
Охрана жилищных прав граждан при капитальном ремонте или реконструкции дома . . . . .	165
Принудительный обмен . . . . .	167
Административное выселение . . . . .	169
<b>Глава XI. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ. ВЫСЕЛЕНИЕ . . . . .</b>	<b>174</b>
Основания прекращения жилищных правоотношений . . . . .	174
Выселение. Общие положения . . . . .	176
Судебное выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения . . . . .	177
Судебное выселение с предоставлением другого жилого помещения . . . . .	181
Судебное выселение без предоставления другого жилого помещения . . . . .	187