

Е.С. Филиппова

# **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

Учебник для вузов

Москва  
ЮСТИЦИНФОРМ  
2007

УДК 349.444  
ББК 67.404.2я73  
Ф53

**АВТОР:**

**Филиппова Елена Станиславовна**, старший преподаватель Московского государственного университета сервиса. Специалист в области жилищного права.

**Филиппова Е.С.**  
Ф53 **Жилищное право: Учебник для вузов.** — М.: ЗАО Юстицинформ, 2007. — 448 с.

ISBN 5-7205-0769-8

Учебник «Жилищное право» подготовлен в соответствии с программой аналогичного курса для юридических вузов, соответствующей Государственному образовательному стандарту высшего профессионального образования, и базируется на положениях Жилищного кодекса Российской Федерации, вступившего в силу 1 марта 2005 г. (с последующими изменениями).

В основу учебника 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 — специалистов в области жилищного права.

Издание предназначено для студентов, аспирантов и преподавателей юридических вузов и факультетов, а также для всех граждан, интересующихся вопросами жилищного права.

УДК 349.444  
ББК 67.404.2я73

ISBN 5-7205-0769-8

© ЗАО «Юридический Дом «Юстицинформ», 2007

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Глава 1. ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО — ПОДОТРАСЛЬ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА .....</b>	<b>3</b>
§1.1. Понятие и предмет жилищного права .....	3
§1.2. Метод жилищного права .....	8
§1.3. Основные принципы жилищного права .....	10
§1.4. Источники жилищного права .....	14
§1.5. Место жилищного права в гражданском праве и системе российского права .....	17
§1.6. Жилищная политика в России: прошлое и будущее .....	22
<b>Глава 2. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО РОССИИ .....</b>	<b>36</b>
§2.1. Основные начала жилищного законодательства .....	36
§2.2. Условия для осуществления права на жилище и порядок их обеспечения .....	39
§2.3. Конституционное право граждан на жилище .....	41
§2.4. Неприкосновенность жилища .....	48
§2.5. Действие жилищного законодательства во времени и в пространстве и его применение по аналогии .....	53
§2.6. Жилищное законодательство и нормы международного права .....	57
§2.7. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав .....	59
<b>Глава 3. ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ .....</b>	<b>66</b>
§3.1. Жилищные правоотношения: понятие, особенности, виды .....	66
§3.2. Объекты жилищных правоотношений .....	71
§3.3. Субъекты жилищных правоотношений .....	73
§3.4. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей .....	77
§3.5. Содержание жилищных правоотношений .....	82
§3.6. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений .....	85
<b>Глава 4. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ .....</b>	<b>92</b>
§4.1. Жилое помещение: понятие и виды. Назначение и пользование жилым помещением .....	92
§4.2. Государственная регистрация прав на жилые помещения .....	95
<b>Глава 5. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД .....</b>	<b>102</b>
§5.1. Жилищный фонд: понятие и виды .....	102
§5.2. Частный жилищный фонд .....	105
§5.3. Государственный жилищный фонд .....	107

§5.4. Муниципальный жилищный фонд. Жилищный фонд социального использования .....	110
§5.5. Специализированный жилищный фонд .....	112
§5.6. Индивидуальный жилищный фонд. Жилищный фонд коммерческого использования .....	114
§5.7. Порядок страхования жилых помещений .....	115
<b>Глава 6. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ .....</b>	<b>125</b>
§6.1. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение .....	125
§6.2. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение .....	130
<b>Глава 7. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ .....</b>	<b>132</b>
§7.1. Понятие и виды переустройства и перепланировки .....	132
§7.2. Основания проведения переустройства и перепланировки .....	139
§7.3. Отказ в согласовании переустройства или перепланировки .....	141
§7.4. Завершение переустройства и перепланировки .....	143
§7.5. Последствия самовольных переустройства и перепланировки .....	144
<b>Глава 8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ИНЫХ ПРОЖИВАЮЩИХ В НЕМ ЛИЦ .....</b>	<b>146</b>
§8.1. Права и обязанности собственника жилого помещения .....	146
§8.2. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения .....	151
§8.3. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу .....	154
§8.4. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением .....	156
<b>Глава 9. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ .....</b>	<b>157</b>
§9.1. Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме .....	157
§9.2. Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме .....	158

## СОДЕРЖАНИЕ

---

§9.3. Содержание общего имущества в многоквартирном доме .....	159
§9.4. Изменение границ помещений в многоквартирном доме .....	164
§9.5. Содержание общего имущества в коммунальной квартире .....	165
§9.6. Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире .....	167
<b>Глава 10. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА .....</b>	<b>170</b>
§10.1. Основания и порядок предоставления .....	170
§10.2. Норма предоставления жилого помещения .....	172
§10.3. Учетная норма площади жилого помещения .....	173
§10.4. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма .....	175
§10.5. Принятие на учет и отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях .....	179
§10.6. Сохранение за гражданами права состоять на учете и снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях .....	181
§10.7. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях .....	182
<b>Глава 11. СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ .....</b>	<b>184</b>
§11.1. Предмет и форма договора социального найма .....	184
§11.2. Права, обязанности и ответственность наймодателя .....	185
§11.3. Права, обязанности и ответственность нанимателя .....	187
§11.4. Права и обязанности членов семьи нанимателя .....	189
§11.5. Обмен жилыми помещениями .....	190
§11.6. Поднаем жилого помещения .....	197
§11.7. Временные жильцы .....	199
§11.8. Изменение договора социального найма .....	202
§11.9. Расторжение и прекращение договора социального найма .....	204
§11.10. Выселение граждан из жилых помещений .....	212
<b>Глава 12. ДОГОВОР НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ .....</b>	<b>216</b>
§12.1. Понятие специализированных жилых помещений .....	216
§12.2. Виды специализированных жилых помещений и основания их предоставления .....	217
§12.3. Порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения .....	217

§12.4. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения .....	218
§12.5. Выселение граждан из специализированных жилых помещений .....	219
<b>Глава 13. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ .....</b>	<b>221</b>
§13.1. Служебные жилые помещения .....	221
§13.2. Жилые помещения в общежитиях .....	225
§13.3. Жилые помещения маневренного фонда .....	227
§13.4. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения и фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами .....	229
<b>Глава 14. ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНЫХ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ .....</b>	<b>234</b>
§14.1. Организация и государственная регистрация жилищного кооператива .....	234
§14.2. Право на вступление в жилищный кооператив .....	235
§14.3. Органы управления жилищным кооперативом .....	237
§14.4. Прием в члены жилищного кооператива и прекращение членства в нем .....	239
§14.5. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива .....	241
<b>Глава 15. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВОВ .....</b>	<b>246</b>
§15.1. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива .....	246
§15.2. Право на пай члена жилищного кооператива .....	247
§15.3. Временные жилыцы .....	247
§15.4. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива .....	248
§15.5. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива .....	249
§15.6. Право собственности члена жилищного кооператива на жилое помещение в многоквартирном доме .....	251
§15.7. Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома .....	252
<b>Глава 16. СОЗДАНИЕ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ .....</b>	<b>254</b>
§16.1. Понятие товарищества собственников жилья .....	254
§16.2. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья .....	256

## СОДЕРЖАНИЕ

---

§16.3. Права и обязанности товарищества собственников жилья .....	257
§16.4. Реорганизация товарищества собственников жилья .....	259
§16.5. Ликвидация товарищества собственников жилья .....	260
§16.6. Объединение товариществ собственников жилья .....	261
<b>Глава 17. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ .....</b>	<b>263</b>
§17.1. Членство в товариществе собственников жилья .....	263
§17.2. Органы управления товариществом собственников жилья .....	265
§17.3. Средства и имущество товарищества собственников жилья .....	269
§17.4. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья .....	269
<b>Глава 18. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ .....</b>	<b>271</b>
§18.1. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги .....	271
§18.2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги .....	273
§18.3. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги .....	277
<b>Глава 19. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ .....</b>	<b>281</b>
§19.1. Размер платы за жилое помещение .....	281
§19.2. Размер платы за коммунальные услуги .....	283
§19.3. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме .....	283
§19.4. Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг .....	284
<b>Глава 20. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ .....</b>	<b>288</b>
§20.1. Способы управления многоквартирным домом .....	288
§20.2. Договор управления многоквартирным домом .....	290
§20.3. Особенности управления многоквартирными домами .....	294
<b>Глава 21. ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ .....</b>	<b>296</b>
§21.1. Понятие и сущность жилищной ипотеки .....	296
§21.2. Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования .....	312
§21.3. Классификация ипотечных кредитов .....	315
§21.4. Инструменты ипотечного жилищного кредитования .....	321
§21.5. Система управления рисками ипотечного жилищного кредитования .....	325

§21.6. Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования .....	339
§21.7. Структура рынка ипотечного жилищного капитала .....	345
§21.8. Основные модели ипотечного жилищного кредитования .....	346
§21.9. Основные этапы ипотечного жилищного кредитования .....	348
§21.10. Оформление договора ипотечного жилищного кредитования .....	355
§21.11. Система обращения взыскания и реализации жилого помещения .....	370
<b>Словарь жилищных терминов .....</b>	<b>375</b>
<b>Программа курса «Жилищное право» .....</b>	<b>415</b>
<b>Примерный перечень тем дипломных и курсовых работ по курсу «Жилищное право» .....</b>	<b>420</b>
<b>Примерный перечень вопросов к экзамену и зачету по курсу «Жилищное право» .....</b>	<b>425</b>
<b>Рекомендуемая литература по курсу «Жилищное право» .....</b>	<b>431</b>
<b>Принятые сокращения .....</b>	<b>436</b>
<b>СПИСОК ЗАКОНОВ И ИНЫХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, УТРАТИВШИХ СИЛУ В СВЯЗИ С ПРИНЯТИЕМ НОВОГО ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....</b>	<b>437</b>