

КОММЕНТАРИИ К ГРАЖДАНСКОМУ КОДЕКСУ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## **Право собственности на жилые помещения**

### **Договор найма жилого помещения**

---

**Постатейный комментарий  
глав 18 и 35 Гражданского кодекса  
Российской Федерации**

---

Под редакцией П. В. Крашенинникова

2009

  
**СТАТУТ**

---

КОММЕНТАРИИ К ГРАЖДАНСКОМУ КОДЕКСУ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

---

## **Право собственности на жилые помещения**

### **Договор найма жилого помещения**

---

**Постатейный комментарий  
глав 18 и 35 Гражданского кодекса  
Российской Федерации**

---

Под редакцией П.В. Крашенинникова

---



УДК 347  
ББК 67.404  
П 68

*Серия основана в 2008 году*

**АВТОРЫ:**

**Б.М. Гонгало** – ст. 293, 671 (в соавт. с П.В. Крашенинниковым); 687–688;

**П.В. Крашенинников** – вступ. слово, ст. 288–292; 293, 671 (в соавт. с Б.М. Гонгало); 672–686.

П 68

**Право собственности на жилые помещения. Договор найма жилого помещения: Постатейный комментарий глав 18 и 35 Гражданского кодекса Российской Федерации** / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2009. – 189 с. (Комментарии к Гражданскому кодексу Российской Федерации.)

ISBN 978-5-8354-0591-6 (в обл.)

Настоящее издание является очередной книгой в серии постатейных комментариев к отдельным главам Гражданского кодекса Российской Федерации, приуроченной к завершению кодификации в России, содержит комментарии глав 18 и 35 Кодекса, подготовленные с учетом изменений в законодательстве и судебной практике на 1 июля 2009 г.

В работе анализируются акты гражданского, жилищного, семейного законодательства, судебная практика.

Издание предназначено для студентов, аспирантов и преподавателей вузов, судей, адвокатов, сотрудников органов местного самоуправления и органов жилищно-коммунального хозяйства, граждан – собственников и нанимателей жилых помещений.

ISBN 978-5-8354-0591-6

УДК 347  
ББК 67.404

© Коллектив авторов, 2009  
© Издательство «Статут», редподготовка, оформление, 2009

## ВСТУПИТЕЛЬНОЕ СЛОВО

Развитие и кодификация гражданского законодательства невозможны вне рамок взаимодействия с жилищным, семейным законодательством. Кодификация гражданского законодательства не ограничивается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ)<sup>1</sup>. Продуктами совместного взаимодействия гражданского и жилищного законодательства являются, с одной стороны, гл. 18 и 35 ГК РФ, с другой – Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Кодификация гражданского законодательства (до 1 января 1995 г.) не предусматривала специальных глав, посвященных праву собственности на жилые помещения. Объяснить это можно разными причинами, однако главная из них заключается в том, что вплоть до недавнего времени основная часть жилищного фонда России находилась в государственной собственности. Помещения данного фонда сдавались внаем, а отношения, складывавшиеся в связи с этим, регламентировались первоначально подзаконными актами, затем гл. 28 (наем жилых помещений) Гражданского кодекса РСФСР 1964 г.<sup>2</sup>, а впоследствии –

---

<sup>1</sup> *Медведев Д.А.* Новый Гражданский кодекс Российской Федерации: вопросы кодификации // Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2008. С. 28.

<sup>2</sup> Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407.

Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 г.<sup>1</sup> и Жилищным кодексом РСФСР 1983 г.<sup>2</sup>

В настоящее время гл. 18 «Право собственности на жилые помещения» и 35 «Договор найма жилого помещения» ГК РФ взаимно дополняют друг друга и действуют в системе с актами жилищного законодательства. Вместе с тем эти главы расположены не только в разных разделах — II «Право собственности и другие вещные права» и IV «Отдельные виды обязательств», — но и в разных частях Кодекса: 18-я — в первой и 35-я — во второй соответственно. Между тем, как видно не только из названия глав, их объединяет объект, по поводу которого складываются гражданские правоотношения — жилые помещения. В первом случае — в статике, во втором — в динамике.

Жилье испокон веков было одной из главных жизненно необходимых ценностей человека. О нем мечтали, ради обладания им тяжело трудились, а порой и шли на правонарушения. «Жилищный вопрос» был одним из самых животрепещущих как в жизни, так и в литературе, в том числе и юридической.

Особую остроту этот вопрос приобрел в советское время, когда возможности использования жилья были сильно сужены. Подавляющее большинство жилых помещений находилось в государственной или общественной собственности и передавалось гражданам в порядке очереди по договору найма. Причем рассчитывать на «постановку в очередь» на жилье могли только «нуждающиеся» граждане, а критерии «нуждаемости» были довольно жесткими. На-

<sup>1</sup> Ведомости ВС СССР. 1981. № 26. Ст. 834.

<sup>2</sup> Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883.

пример, молодая семья, проживавшая вместе с родителями в квартире, площадь которой хотя бы на один квадратный метр превышала норму постановки на учет, практически не имела никаких перспектив получить собственное жилье. Только отдельные жилые дома могли принадлежать гражданам на праве частной собственности. Но и здесь были существенные ограничения как по площади — не более 60 квадратных метров, так и по количеству — не более одного. Такая ситуация сама по себе порождала многочисленные злоупотребления со стороны должностных лиц и неправомерные действия со стороны граждан. Многочисленные обещания властей обеспечить всех граждан достойным жильем к такому-то сроку воспринимались как откровенное вранье и вызывали лишь горькую усмешку.

Не случайно одним из первых шагов на пути восстановления рыночных отношений в нашей стране стало введение в действие Закона Союза ССР «О собственности в СССР»<sup>1</sup> 1 марта 1990 г. С этой даты ситуация стала быстро меняться, причем не столько с количественной, сколько с качественной стороны — у граждан появилась возможность самостоятельно решать жилищный вопрос.

Приватизация, строительство, наделение правом собственности членов жилищно-строительных кооперативов, вторичный рынок сделали свое дело: в России появился оборот жилых помещений, или рынок жилья.

Обязанность законодателя — установить цивилизованные правила игры в любой сфере жизни граждан, в том числе и владение, пользование и распоряжение жилыми помещениями, чему во многом и посвящены гл. 18 и 35 ГК РФ. Безусловно, есть еще и Жилищный кодекс РФ, от-

---

<sup>1</sup> Ведомости СНД СССР и ВС СССР. 1990. № 11. Ст. 164.

дельные нормы уходящего в историю Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и некоторые другие нормативные правовые акты.

Глава 18 ГК РФ посвящена правам и обязанностям собственников жилых помещений, членов их семей, возможностям объединиться в товарищество собственников жилья, бремени собственности и ответственности собственников за незаконное использование жилых помещений. Глава была введена в действие вместе с частью первой ГК РФ 1 января 1995 г. и за свой 15-летний период изменялась трижды. Первый раз — Федеральным законом от 15 мая 2001 г. № 54-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»»<sup>1</sup> (в ст. 292 Кодекса внесены комплексные поправки, направленные на создание дополнительных условий для законодательного обеспечения прав граждан Российской Федерации в сфере жилищных отношений; данный Закон вступил в силу 21 мая 2001 г.). Второй раз в связи с принятием Жилищного кодекса РФ — Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>2</sup> (были внесены две поправки в ст. 292 Кодекса; Федеральный закон вступил в силу 1 января 2005 г.). Третий раз — Федеральным законом от 24 апреля 2008 г. № 49-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «Об опеке и попе-

<sup>1</sup> Российская газета. 2001. 31 мая.

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 39.

чительстве»<sup>1</sup> (одна поправка была внесена также в ст. 292 ГК РФ; Федеральный закон вступил в силу 1 сентября 2008 г.).

Глава 35 ГК РФ посвящена правам, обязанностям и ответственности, возникающим из договоров коммерческого и социального найма. Глава была введена в действие вместе с частью второй ГК РФ 1 марта 1996 г. Изменение внесено Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>2</sup> (внесено четыре поправки; Федеральный закон вступил в силу 13 января 2005 г.).

Предлагаемый постатейный комментарий посвящен анализу гл. 18 и 35 ГК РФ в системе с законодательными и иными актами как России, так и ее субъектов с учетом судебной практики. Анализируется также юридическая литература по данным вопросам.

*П.В. Крашенинников*

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 2008. № 17. Ст. 1756.

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

Вступительное слово.....	3
--------------------------	---

### ГЛАВА 18

#### Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

Статья 288. Собственность на жилое помещение .....	8
Статья 289. Квартира как объект права собственности .....	27
Статья 290. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме.....	40
Статья 291. Товарищество собственников жилья .....	56
Статья 292. Права членов семьи собственников жилого помещения.....	87
Статья 293. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение.....	97

### ГЛАВА 35

#### Наем жилого помещения

Статья 671. Договор найма жилого помещения.....	101
Статья 672. Договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования .....	110

*Право собственности на жилые помещения. Договор найма*

---

Статья 673. Объект договора найма жилого помещения.....	140
Статья 674. Форма договора найма жилого помещения.....	142
Статья 675. Сохранение договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение .....	144
Статья 676. Обязанности наймодателя жилого помещения.....	146
Статья 677. Наниматель и постоянно проживающие вместе с ним граждане.....	148
Статья 678. Обязанности нанимателя жилого помещения.....	152
Статья 679. Вселение граждан, постоянно проживающих с нанимателем.....	153
Статья 680. Временные жилыцы .....	155
Статья 681. Ремонт сданного внаем жилого помещения ...	157
Статья 682. Плата за жилое помещение .....	159
Статья 683. Срок в договоре найма жилого помещения ...	171
Статья 684. Преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок.....	173
Статья 685. Поднаем жилого помещения .....	175
Статья 686. Замена нанимателя в договоре найма жилого помещения.....	177
Статья 687. Расторжение договора найма жилого помещения.....	179
Статья 688. Последствия расторжения договора найма жилого помещения.....	184

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ  
НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ.  
ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**ПОСТАТЕЙНЫЙ КОММЕНТАРИЙ ГЛАВ 18 И 35  
ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОД РЕД. П.В. КРАШЕНИННИКОВА**

Редактор *Т.В. Мальчикова*

Корректор *В.В. Угланова*

Художественное оформление: *В.В. Самойлова*

Компьютерная верстка: *И.И. Новиков*

Подписано в печать 01.07.09. Формат 70×100<sup>1</sup>/<sub>32</sub>. Бумага офсетная.

Гарнитура Newton. Печать офсетная. Печ. л. 6.

Тираж 1500 экз. Заказ №

Издательство «Статут»:

119454, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 4, помещ. VI;

тел.: +7 (495) 649-18-06

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

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

ISBN 978-5-8354-0591-6

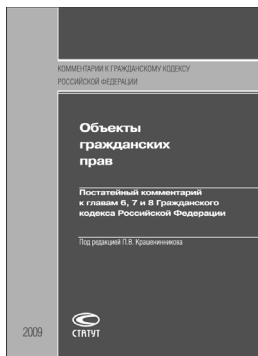


9 78 5 8 3 5 4 0 5 9 1 6



**СТАТУТ**

РЕКЛАМА



**Объекты гражданских прав:  
Постатейный комментарий к  
главам 6, 7 и 8 Гражданского  
кодекса Российской Федерации**

Под ред. П.В. Крашенинникова.  
2009. – 224 с.

*(Комментарии к Гражданскому  
кодексу Российской Федерации.)*

Настоящее издание продолжает серию комментариев к отдельным главам Гражданского кодекса Российской Федерации, приуроченную к формированию и вступлению в силу полного (четыре части) текста ГК РФ и соответственно выходу кодификации частного права Российской Федерации на новый уровень.

Книга содержит комментарии к подразделу 3 ГК РФ, подготовленные с учетом изменений в законодательстве и сформировавшейся судебной практики по состоянию на 1 марта 2009 г.

Издательство «Статут»

+7(495) 649-18-06, [www.estatut.ru](http://www.estatut.ru)

Магазин юридической литературы «Лекс-Книга»

+7 (495) 789-34-06, [www.lexkniga.ru](http://www.lexkniga.ru)

ЮРИДИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

## «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
- ПОЛИТИКА ПРАВА
- ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО В КОММЕНТАРИЯХ
- ЦИВИЛИСТИЧЕСКАЯ МЫСЛЬ ПРОШЛОГО
- ИНОСТРАННАЯ НАУКА ЧАСТНОГО ПРАВА
- КРИТИКА И РЕЦЕНЗИИ

**Главный редактор Е.А. Суханов**

ФОРМАТ: 70\*100/16

ОБЪЕМ: 300 ПОЛОС

БУМАГА: ОФСЕТ 80 г/м<sup>2</sup>

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ИЗДАНИЯ – 4 НОМЕРА В ГОД

Издание журнала осуществляет ООО «Издательский дом В. Ема»

ОТКРЫТА ПОДПИСКА НА 2009 ГОД

РЕКЛАМА

Стоимость годовой подписки на 2009 г. – 1800 руб.

Оформить подписку можно на сайте [www.mvgr.ru](http://www.mvgr.ru) или по телефону +7 (495) 649-18-06.

Подписные индексы на 2009 год:

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

«Пресса России» - 36978 (полугодовая).

Приобрести номера журналов Вы можете в магазине юридической литературы

«Лекс-Книга» по адресу: Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2,

тел. + 7 (495) 789-34-06; [www.lexkniga.ru](http://www.lexkniga.ru) (интернет-магазин)



**Лекс Книга**

Телефон в Москве:  
(495) 789-34-06

ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН  
ЮРИДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ  
ЛЕКС-КНИГА

**WWW.LEXKNIGA.RU**

- УЧЕБНИКИ И УЧЕБНЫЕ ПОСОБИЯ ДЛЯ ВУЗОВ
- комплектование библиотек
- НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА
- подбор литературы для юридических семинаров
- МОНОГРАФИИ
- дисконтная система скидок
- ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА
- выгодные условия доставки

**Тел. + 7(495) 789-34-06**



**Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2**

**Проезд до станции метро Проспект Вернадского или Юго-Западная**

Все права на данное произведение принадлежат ООО "Издательство "СТАТУТ" и защищены действующим законодательством. Любое копирование, воспроизведение, хранение в электронных базах данных и иных электронных системах или иное использование в любой форме и любыми средствами в полном объеме или в части настоящей книги запрещено без письменного разрешения правообладателя - ООО "Издательство "СТАТУТ".