

Серия «Помоги себе сам»

Л.Ю. Грудцына

## Квартирный вопрос

*Советы адвоката*

- Улучшаем жилищные условия
- Приватизировать или нет, вот в чем вопрос...
- Сроки и правила приватизации жилья
- Переустройство и перепланировка: шаг за шагом
- Права и обязанности собственника жилья
- Права и обязанности нанимателя
- Договор социального найма: за и против?
- Товарищество собственников жилья: создавать или нет?

ЮРКОМПАНИ  
2008

УДК 347.8  
ББК 67.405.7  
Г 90

*Грудцына Людмила Юрьевна* – кандидат юридических наук,  
адвокат Московской коллегии адвокатов «Адвокат».

Грудцына Л.Ю.  
Г 90 **Квартирный вопрос.** Советы адвоката. – М.: ЮРКОМПАНИ, 2008.  
– 256 с. (серия «Помоги себе сам»).

Эта книга, написанная в соответствии с Жилищным кодексом РФ, вступившим в силу 1 марта 2005 г., и внесенными в него последними изменениями и дополнениями, является универсальным справочником, составленным по принципу вопросов и ответов по самым актуальным сегодня жилищным проблемам.

Когда возникает право на жилье? Как осуществляется страхование жилых помещений? Что такое condominium? Каковы плюсы и минусы ипотечного кредитования? Какие документы необходимы при переустройстве и перепланировке квартиры? Как заключить договор социального найма жилого помещения? Как стать членом жилищного кооператива? Книга содержит лаконичные ответы на эти и многие другие «жилищные» вопросы, с которыми сталкивается каждый человек.

ISBN 5-699-13312-9

© 000 «ЮРКОМПАНИ», 2008

## Содержание

### Раздел I.

#### ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА ..... 9

1. Что такое жилищное право? ..... 9
2. Что такое жилищные правоотношения? ..... 10
3. Что подразумевается под принципами жилищного права? ... 11
4. Что является источником жилищного права? ..... 15
5. Какое место занимает жилищное право в системе российского права? ..... 20
6. Каковы сейчас приоритеты жилищной политики в России? .. 21
7. Что такое система ипотечного жилищного кредитования? .. 22

### Раздел II.

#### ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО РОССИИ ..... 28

8. Каковы основные начала жилищного законодательства? ... 28
9. Каковы условия осуществления права на жилище и порядок их обеспечения? ..... 29
10. Что означает право на жилище? ..... 31
11. Что такое неприкосновенность жилища? ..... 36
12. Что такое жилищные правоотношения и кто является их участником? ..... 37
13. Как жилищное законодательство действует во времени? ... 39
14. Как жилищное законодательство применяется по аналогии? 41
15. По каким основаниям возникают жилищные права и обязанности? ..... 42
16. Что такое защита жилищных прав? ..... 43
17. Как осуществляется защита жилищных прав? ..... 44
18. Какова компетенция органов государственной власти в области жилищных отношений? ..... 46
19. Какова компетенция органов местного самоуправления в области жилищных отношений? ..... 50

### Раздел III.

#### ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД ..... 52

20. Что такое жилое помещение? ..... 52
21. Что такое жилой дом? ..... 53

22. Что такое квартира? ..... 53
23. Что такое комната? ..... 53
24. Что такое пользование жилым помещением? ..... 53
25. Что понимается под государственной регистрацией прав на жилые помещения? ..... 54
26. В какой момент возникает право на недвижимое имущество? 59
27. Что такое жилищный фонд? ..... 60
28. Как осуществляется учет жилищного фонда? ..... 62
29. Что такое страхование жилых помещений? ..... 63
30. Кто может быть страхователем жилого помещения? ..... 64
31. Кто может быть страховщиком жилого помещения? ..... 64
32. Что является объектом страхования жилого помещения? ... 65
33. Что понимается под страховой субсидией при повреждении жилого помещения? ..... 68
34. Каков порядок выплаты страховой субсидии? ..... 71
35. Как изменились условия страхования жилых помещений по договорам, заключенным с 1 января 2003 г.? ..... 73
36. Каковы условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение? ..... 73
37. Каковы условия отказа в переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое? ..... 78

### Раздел IV.

#### ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ..... 79

38. Что понимается под переустройством и перепланировкой жилого помещения? ..... 79
39. Что является обязательным условием проведения работ по перепланировке жилых помещений? ..... 83
40. Каковы полномочия должностных лиц исполнительных органов и органов местного самоуправления при перепланировке жилых помещений? ..... 85
41. Какая ответственность может наступить при самовольном переустройстве и перепланировке жилых помещений? ... 86
42. Каковы основания проведения переустройства и перепланировки? ..... 88

43. В какие сроки должно быть принято решение о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки? ..... 89
44. Чем является постройка балкона: переоборудованием или перепланировкой? ..... 90
45. Какая документация необходима при строительстве балкона на первом этаже? ..... 92
46. В каких случаях допускается отказ в согласовании переустройства или перепланировки жилых помещений? . 93
47. Как юридически оформляется завершение переустройства и перепланировки жилых помещений? ..... 94
48. Каковы последствия самовольного переустройства и перепланировки жилых помещений? ..... 95

## Раздел V.

### **ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ..... 97**

49. Какими правами и обязанностями обладает собственник жилого помещения? ..... 97
50. Как могут отчуждаться жилые помещения? ..... 99
51. Какими правами и обязанностями обладают граждане, проживающие совместно с собственником жилого помещения? ..... 101
53. Как используется жилое помещение на основании договора пожизненного содержания с иждивением? ..... 104
54. Что такое право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме? ..... 105
55. Каков порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме? ..... 107
56. Что запрещено делать собственнику жилого помещения в многоквартирном доме? ..... 107
57. Что такое общее имущество в многоквартирном доме? ... 108
58. Какова компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме? ..... 109
59. Что должно быть указано в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме? ..... 111

60. Что должно быть указано в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме? ... 114
61. Как осуществляется изменение границ помещений в многоквартирном доме? ..... 117
62. Что такое общее имущество в коммунальной квартире? .. 118
63. Каков порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире? ..... 118

## Раздел VI.

### **ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ..... 120**

64. Каковы основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма? ..... 120
65. Какова норма предоставления жилого помещения по договору социального найма? Что такое учетная норма площади жилого помещения? ..... 121
66. Каковы основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма? ..... 123
68. Каковы основания признания инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающимися в улучшении жилищных условий для принятия на учет? ..... 129
69. Каков порядок принятия на учет и отказа в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях? 130
70. В каких случаях за гражданами сохраняется право состоять на учете и снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях? ..... 132
71. Каков порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях? ... 134

## Раздел VII.

### **СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ..... 137**

72. Что такое предмет и форма договора социального найма жилого помещения? ..... 137

73. Каковы права, обязанности и ответственность наймодателя жилого помещения? .....	138
74. Каковы права, обязанности и ответственность нанимателя жилого помещения? .....	140
75. Каковы права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения? .....	141
76. Что такое обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма? .....	143
77. Что такое поднайм жилого помещения, предоставленного по договору социального найма? .....	147
78. Какие бывают случаи расторжения договора поднайма жилого помещения? .....	149
79. Кто такие временные жильцы? .....	150
80. Кто может требовать изменения договора социального найма жилого помещения? .....	152
81. Каковы случаи расторжения и прекращения договора социального найма жилого помещения? .....	152
82. Как осуществляется выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма? ....	153

## Раздел VIII.

### СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД..... 159

83. Что такое жилые помещения специализированного жилищного фонда? .....	159
84. Как заключается договор найма специализированного жилого помещения? .....	160
85. Как расторгается и прекращается договор найма специализированного жилого помещения? .....	161
86. Что такое служебные жилые помещения? .....	164
87. Как осуществляется выселение без предоставления другого жилого помещения? .....	166
88. Что такое жилые помещения в общежитиях? .....	167
89. Что такое жилые помещения маневренного фонда? .....	169
90. Что такое жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения, для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами? 172	

## Раздел IX.

### ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ

### КООПЕРАТИВЫ..... 176

91. Как осуществляется государственная регистрация жилищного кооператива? .....	176
92. Кто вправе вступать в жилищный кооператив? .....	178
93. Кто управляет жилищным кооперативом? .....	178
94. Каковы полномочия общего собрания членов кооператива? 179	
95. Каковы полномочия правления жилищного кооператива? .	180
96. Каковы полномочия председателя жилищного кооператива? .180	
97. Каковы полномочия ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива? .....	181
98. Как осуществляется прием в члены и прекращение членства в жилищном кооперативе? .....	182
99. Как происходит реорганизация и ликвидация жилищного кооператива? .....	183

## Раздел X.

### ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ЖИЛИЩНЫХ

### КООПЕРАТИВОВ ..... 184

100. Как осуществляется предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива? .....	184
101. Что такое право на пай члена жилищного кооператива? .	185
102. Кто такие временные жильцы? .....	186
103. Как происходит раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива? .....	187
104. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива. ....	187
105. Что такое право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива? 190	
106. Каков порядок обеспечения членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома? .....	193

## Раздел XI.

### ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ..... 194

107. Как осуществляется государственная регистрация товарищества собственников жилья? .....	194
---	-----

108. Каков порядок создания товарищества собственников жилья? .....	195
109. Каковы права товарищества собственников жилья? .....	197
110. Каковы обязанности товарищества собственников жилья? .....	199
111. Каков порядок осуществления реорганизации и ликвидации товарищества собственников жилья? .....	200
112. Что такое членство в товариществе собственников жилья? ..	201
113. Кто управляет товариществом собственников жилья? ...	202
114. Каковы полномочия общего собрания членов товарищества? ..	202
115. Каковы полномочия правления товарищества? .....	205
<b>Словарь терминов. ....</b>	<b>209</b>
<b>Литература. ....</b>	<b>252</b>

## Раздел I ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

### *1. Что такое жилищное право?*

Жилищное право — это совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения. Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из ЖК РФ, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению (ст. 1 ЖК РФ).

Понятие «жилищное право» употребляется в юридической литературе в двух смыслах: узком и широком. В узком смысле жилищное право — это субъективное право конкретного человека на жилое помещение.

- Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. — М., 1995.
17. Литовкин В.Н. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации необходим, равно как и изменение действующего // Жилищное право. — 1998. — № 2.
18. Мицкевич А.В. Соотношение системы советского права с системой советского законодательства // Ученые записки ВНИИСЗ. — 1967. — Вып. 11.
19. Общая теория права: Учебник для юридических вузов / Под общ. ред. А.С. Пиголкина. — М, 1995.
20. Пчелинцева Л.М. Как регулируется обеспечение жильем военнослужащих // Журнал российского права. — 1999. — № 2.
21. Райхер В.К. Общественно-исторические типы страхования. — М., 1947.
22. Седугин П.И. Защита жилищных прав граждан. Сборник нормативных правовых актов и других документов жилищного права. — М., 2000.
23. Седугин П.И. Жилищное право: Учеб. для вузов. — М.: Норма, 2004.
24. Толстой Ю.К. Кодификация гражданского законодательства в СССР (1961–1965 гг.): Автореф. дис. д-ра юрид. наук. — Л., 1970.
25. Толстой Ю.К. Жилищное право. — М., 1996.

**Грудцына Людмила Юрьевна**

## **КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС**

**СОВЕТЫ АДВОКАТА**

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

Подписано в печать с готовых монтажей \_\_\_\_\_  
Формат 70х100. Печать офсетная. Бумага тип. Объем 16,0 п.л.  
Тираж 1000 экз. Заказ № \_\_\_\_.  
ОАО «Щербинская типография»  
117623, г. Москва, ул. Типографская, д. 10.  
Тел.: 659-2327