

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ВОЛГОГРАДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

УЧЕБНИК

Под редакцией
профессора П.М. Филиппова
профессора А.О. Иншаковой
профессора А.И. Гончарова

МОСКВА
Юриспруденция
2016

УДК 349.4(075.8)

ББК 67.404.2

Ж72

Рецензенты:

Безбах В.В. – заслуженный юрист РФ, доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры гражданского и трудового права Российского университета дружбы народов

Слесарев В.Л. – доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой гражданского права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина

Ж72 **Жилищное право:** учебник. – М.: ИД «Юриспруденция», 2016. – 528 с.

ISBN 978-5-9516-0774-4

Учебник соответствует актуальным требованиям Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования и обеспечивает приобретение предусмотренных компетенций.

В книге сформированы по темам материалы из лучших конспектов лекций, монографий, научных статей в журналах из Перечня ВАК Минобрнауки России авторского коллектива – профессорско-преподавательского состава кафедры гражданского и международного частного права (базовой кафедры ЮИЦ РАН) Волгоградского государственного университета и кафедры гражданского права и процесса Оренбургского государственного университета. Структура учебника способствует получению глубоких знаний как теоретической, так и практической направленности, каждая глава учебника сопровождается задачами, тестами и контрольными вопросами для самопроверки, в учебнике имеется приложение прикладного характера.

Для студентов юридических вузов и факультетов, аспирантов, преподавателей, научно-педагогических работников, для специалистов в области жилищного права.

Textbook meets the current requirements of the Federal state educational standards of higher education and provides the envisaged acquisition of competencies.

The book is formed on the topics materials of the best lecture notes, monographs and scientific articles in journals from the list of VAK of the Russian Ministry of authors – the Department of Civil and Private International Law (base chair SSC RAS) of Volgograd State University and the Department of Civil Law and Procedure Orenburg State University. Textbook structure helps to ensure a deep knowledge, both theoretical and practical orientation, each chapter of the textbook is accompanied by challenges, tests and test questions for self-examination, in the book there is an applied nature app.

For law students and faculty, graduate students, teachers, researchers and teachers, for professionals in the field of housing law.

УДК 349.4(075.8)

ББК 67.404.2

ISBN 978-5-9516-0774-4



ISBN 978-5-9516-0774-4

© Коллектив авторов, 2016

© Оформление. ИД «Юриспруденция», 2016

Авторский коллектив

Балтутите И.В., канд. юрид. наук, доц. каф. гражданского и международного частного права ВолГУ (глава 11 – параграф 11.1, параграф 11.2 – совместно с Иншаковой А.О., Филипповым П.М.; главы 12, 14 – совместно с Ковалевой О.А.)

Витвицкая В.Р., ассистент каф. гражданского и международного частного права ВолГУ (глава 7 – совместно с Ковалевой О.А.)

Гончаров А.И., д-р юрид. наук, д-р эконом. наук, проф., проф. каф. гражданского и международного частного права ВолГУ (предисловие – совместно с Иншаковой А.О., Филипповым П.М.; глава 4 - параграф 4.2. – совместно с Иншаковой А.О., Ковалевой О.А.; главы 5, 6 – совместно с Ковалевой О.А.)

Иншакова А.О., д-р юрид. наук, проф., зав. каф. гражданского и международного частного права ВолГУ (предисловие – совместно с Гончаровым А.И., Филипповым П.М.; глава 1 – совместно с Филипповым П.М.; глава 4 – параграф 4.2. – совместно с Гончаровым А.И., Ковалевой О.А.; главы 8, 9 – совместно с Ковалевой О.А.; глава 11 – параграф 11.1, параграф 11.2 – совместно с Филипповым П.М., Балтутите И.В.)

Кагальникова Н.В., канд. юрид. наук, доц., доц. каф. гражданского и международного частного права ВолГУ (главы 2, 4 – совместно с Ковалевой О.А.)

Казаченок О.П., канд. юрид. наук, доц. каф. гражданского и международного частного права ВолГУ (глава 10)

Ковалева О.А., канд. юрид. наук, доц., доц. каф. гражданского права и процесса ОГУ (глава 2, глава 4 – параграф 4.1 – совместно с Кагальниковой Н.В., параграф 4.2. – совместно с Гончаровым А.И., Иншаковой А.О.; главы 5, 6 – совместно с Гончаровым А.И.; глава 7 – совместно с Витвицкой В.Р.; главы 8, 9 – совместно с Иншаковой А.О.; глава 11 – параграф 11.3, 11.4; глава 12 – совместно с Балтутите И.В.; глава 13 – совместно с Филипповым П.М.; глава 14 – совместно с Балтутите И.В.)

Филиппов П.М., д-р юрид. наук, проф., заслуженный юрист РФ, почетный работник высшего профессионального образования РФ (предисловие – совместно с Иншаковой А.О., Гончаровым А.И.; глава 1 – совместно с Иншаковой А.О.; глава 3, глава 11 – параграф 11.1, параграф 11.2 – совместно с Иншаковой А.О., Балтутите И.В.; глава 13 – совместно с Ковалевой О.А.)

ОГЛАВЛЕНИЕ

Авторский коллектив	3
Предисловие	8
Принятые сокращения	10
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ПРАВА	11
§ 1. Понятие, предмет и методы жилищного права. Жилищное право как отрасль права и учебная дисциплина	11
§ 2. Система жилищного права	19
§ 3. Принципы жилищного права	21
§ 4. Защита жилищных прав	37
Задачи	45
Тесты	45
Вопросы для самоконтроля	46
ГЛАВА 2. ИСТОЧНИКИ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА	47
§ 1. Понятие и классификация источников жилищного права	47
§ 2. Жилищное законодательство РФ и субъектов РФ	49
Структура и состав жилищного законодательства	56
§ 3. Действие жилищного законодательства по аналогии, во времени, в пространстве и по кругу лиц	70
Задачи	73
Тесты	73
Вопросы для самоконтроля	74
ГЛАВА 3. КОНСТИТУЦИОННОЕ ПРАВО ГРАЖДАН НА ЖИЛИЩЕ	75
§ 1. Международные акты, влияющие на конституционно-правовое регулирование жилищных правоотношений в Российской Федерации	76
§ 2. Конституционные нормы, определяющие основы жилищных правоотношений	77
§ 3. Сущность конституционного права на жилище и его гарантии	78
Задачи	96
Вопросы для самоконтроля	97
ГЛАВА 4. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ	98
§ 1. Объекты жилищного права. Понятие жилого помещения и его виды	98
§ 2. Назначение жилого помещения и пределы его использования	109
Задачи	118
Тесты	118
Вопросы для самоконтроля	119
ГЛАВА 5. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД	120
§ 1. Понятие и виды жилищных фондов	121

§ 2. Учет жилищного фонда	135
Задачи	146
Тесты	147
Вопросы для самоконтроля	148
ГЛАВА 6. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	149
§ 1. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	149
§ 2. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	165
Задачи	172
Тесты	172
Вопросы для самоконтроля	173
ГЛАВА 7. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	174
§ 1. Понятие «переустройство» и «перепланировка» жилого помещения	175
§ 2. Основания и порядок проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения	181
Задачи	200
Тесты	201
Вопросы для самоконтроля	201
ГЛАВА 8. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	202
§ 1. Понятие права собственности на жилое помещение	203
§ 2. Права и обязанности собственника жилого помещения	204
§ 3. Права и обязанности граждан, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении	205
§ 4. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме	213
§ 5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме	227
Задачи	242
Тесты	243
Вопросы для самоконтроля	243
ГЛАВА 9. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	245
§ 1. Сделки, опосредующие переход права собственности на жилые помещения	246
§ 2. Понятие и порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	254
§ 3. Основания для приостановления и отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	262
Задачи	265
Вопросы для самоконтроля	266
ГЛАВА 10. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	268
§ 1. Порядок и основания получения кредита в целях приобретения жилого помещения	268
§ 2. Правовое основание, предмет и виды ипотеки жилых помещений	273

§ 3. Основания и порядок обращения взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки	283
Задачи	289
Тесты	289
Вопросы для самоконтроля	290
ГЛАВА 11. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ	291
§ 1. Понятие и основные разновидности договора найма жилого помещения	292
§ 2. Договор коммерческого найма жилого помещения	297
§ 3. Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и наемные дома	301
§ 4. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими.	308
Задачи	316
Тесты	317
Вопросы для самоконтроля	317
ГЛАВА 12. СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	319
§ 1. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма	319
§ 2. Понятие и форма договора социального найма	336
§ 3. Права и обязанности сторон по договору социального найма	337
§ 4. Ответственность сторон по договору социального найма	340
§ 5. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма	341
§ 6. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма	342
§ 7. Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения.	347
Задачи	350
Тесты	351
Вопросы для самоконтроля	352
ГЛАВА 13. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ	353
§ 1. Понятие жилищного и жилищно-строительного кооператива	353
§ 2. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов	357
§ 3. Органы управления жилищного кооператива	365
§ 4. Правовое положение членов жилищных кооперативов	368
§ 5. Понятие ТСЖ	377
§ 6. Создание и деятельность товарищества собственников жилья	379
§ 7. Права и обязанности ТСЖ	388
§ 8. Правовое положение членов ТСЖ, органы управления ТСЖ	391
Задачи	398
Тесты	399
Вопросы для самоконтроля	400

ГЛАВА 14. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ	401
§ 1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги	401
§ 2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги	405
§ 3. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги	409
§ 4. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги	418
§ 5. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	426
§ 6. Понятие «управление многоквартирными домами»	439
§ 7. Способы управления многоквартирными домами.	442
§ 8. Договор управления многоквартирными домами	453
Задачи	461
Тесты	461
Вопросы для самоконтроля	463
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	464
Нормативно-правовые акты.	464
Библиография	474
Судебная и арбитражная практика	481
Интернет-ресурсы	482
ПРИЛОЖЕНИЯ	483
ПЕРЕЧЕНЬ ТЕМ ЭССЕ И (ИЛИ) РЕФЕРАТОВ	522
СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	524