

П.В. Крашенинников

Жилищное право

12-е издание, переработанное и дополненное



УДК 349.444
ББК 67.404.212
К78

Крашенинников, Павел Владимирович.

К78 Жилищное право / П. В. Крашенинников. — 12-е изд., перераб. и доп. — Москва : Статут, 2020. — 432 с.

ISBN 978-5-8354-1583-0 (в пер.)

В настоящей работе проведен анализ норм действующего, преимущественно жилищного и гражданского, законодательства, регулирующего жилищные отношения. Предлагается краткая история развития жилищного права и законодательства, а также наиболее важных институтов жилищного права.

Систематические изменения, вносимые в Жилищный и Гражданский кодексы, обусловили насущную потребность не только дать характеристику институтов жилищного права, но и провести сравнительный анализ редакций действующих и предыдущих законодательных актов, а также практику их применения.

В данном издании учтены новейшие изменения законодательства, вступающие в силу 1 февраля 2020 г.

Книга предназначена для студентов юридических вузов, адвокатов, судей, руководителей организаций, а также для всех интересующихся своими жилищными правами и обязанностями.

УДК 349.444
ББК 67.404.212

ISBN 978-5-8354-1583-0

© Крашенинников П.В., 2000
© Крашенинников П.В., 2020, с изменениями
© Оформление. Крашенинникова М.П., 2020
© Редподготовка. Издательство «Статут», 2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие к двенадцатому изданию	8
Предисловие к одиннадцатому изданию	9
Введение	10

Часть I

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

Глава 1. Право на жилище и жилищное право	12
§ 1. Право граждан на жилище	12
§ 2. Жилищное право и жилищное законодательство	17
§ 3. Развитие жилищного права и законодательства	20
§ 4. Современные источники жилищного права	30
§ 5. Соотношение предметов ведения федерального и регионального жилищного законодательства, а также нормативных актов муниципальных образований, регулирующих жилищные отношения	35
§ 6. Литература по жилищному праву	37
Глава 2. Объекты жилищного права	40
§ 1. Жилые помещения	40
§ 2. Жилищный фонд	49
§ 3. Учет жилищного фонда	52
§ 4. Государственная регистрация прав на жилые помещения	58
§ 5. Перевод помещений из жилых и в жилые	69
§ 6. Переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме	72
Глава 3. Жилищные права, обязанности и ответственность	76
§ 1. Жилищные права и обязанности	76
§ 2. Пределы осуществления и ограничения прав на жилые помещения	78
§ 3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	86

§ 4. Плата за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.....	98
§ 5. Ответственность за нарушение жилищного законодательства.....	112
Глава 4. Защита жилищных прав. Сроки исковой давности	117
§ 1. Защита жилищных прав	117
§ 2. Сроки исковой давности	119

Часть II

ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

Глава 5. Договор найма жилого помещения.....	127
§ 1. Краткий очерк о развитии законодательства о договоре найма жилого помещения	127
§ 2. Общие положения о договорах найма жилых помещений	130
§ 3. Социальный наем	134
<i>Малоимущие граждане, имеющие право на получение жилых помещений по договору социального найма</i>	<i>135</i>
<i>Основания нуждаемости в жилых помещениях.....</i>	<i>144</i>
<i>Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях</i>	<i>145</i>
<i>Предоставление жилых помещений по договорам социального найма</i>	<i>148</i>
<i>Договор социального найма жилого помещения</i>	<i>153</i>
<i>Стороны договора социального найма</i>	<i>154</i>
<i>Права и обязанности сторон по договору социального найма жилого помещения.....</i>	<i>157</i>
<i>Предоставление жилых помещений в связи с капитальным ремонтом жилого дома, а также в связи с ликвидацией жилых помещений</i>	<i>160</i>
<i>Изменение договора социального найма.....</i>	<i>162</i>
<i>Расторжение договора социального найма и выселение из занимаемых жилых помещений</i>	<i>163</i>
<i>Особенности обеспечения жильем ветеранов Великой Отечественной войны</i>	<i>173</i>
<i>Гарантии нанимателей и членов их семей, включенных в программу реновации г. Москвы</i>	<i>175</i>

§ 4. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.....	177
§ 5. Коммерческий наем.....	179

Глава 6. Пользование специализированными жилыми помещениями..... 185

§ 1. Общие положения о специализированных жилых помещениях	185
§ 2. Пользование служебными жилыми помещениями	187
§ 3. Пользование жилыми помещениями в общежитиях	195
§ 4. Пользование жилыми помещениями маневренного фонда	200
§ 5. Пользование жилыми помещениями в домах системы социального обслуживания населения	201
§ 6. Пользование жилыми помещениями в специальном фонде для беженцев и вынужденных переселенцев	204
§ 7. Пользование жилыми помещениями, предназначенными для проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и других категорий граждан, нуждающихся в социальной защите	206

Глава 7. Аренда жилых помещений и безвозмездное пользование жилыми помещениями..... 208

§ 1. Аренда жилых помещений	208
§ 2. Безвозмездное пользование жилыми помещениями	210

Глава 8. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы..... 215

§ 1. Краткий очерк о развитии законодательства о жилищной кооперации.....	215
§ 2. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов	220
<i>Жилищно-строительные кооперативы</i>	221
<i>Жилищные кооперативы</i>	227
§ 3. Органы управления и контроля жилищных и жилищно-строительных кооперативов	231
§ 4. Прекращение деятельности жилищного или жилищно-строительного кооператива	238
§ 5. Правовое положение членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов	242

§ 6. Возникновение права собственности на жилое помещение у членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.....	252
Глава 9. Приватизация жилищного фонда.....	257
§ 1. Понятие приватизации жилищного фонда. Развитие законодательства о приватизации жилищного фонда	257
§ 2. Принципы приватизации жилищного фонда	266
§ 3. Договор о приватизации жилого помещения	270
§ 4. Особенности приватизации служебных жилых помещений и комнат в коммунальных квартирах.....	273
§ 5. Особенности приватизации бывших общежитий	275
§ 6. Применение Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» к отношениям, связанным с жилищным фондом общественных организаций.....	278
§ 7. Расторжение договора о приватизации жилого помещения....	279
§ 8. Окончание периода приватизации жилищного фонда	280
Глава 10. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения	290
§ 1. Общие положения о праве собственности на жилые помещения	290
§ 2. Субъекты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения.....	291
§ 3. Право общей собственности на жилое помещение.....	306
§ 4. Защита права собственности на жилое помещение	313
§ 5. Обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд	322
§ 6. Обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений при реновации жилищного фонда в г. Москве	327
Глава 11. Общее имущество многоквартирного дома	334
§ 1. Право собственников жилых помещений на общее имущество многоквартирного дома.....	334
§ 2. Особенности правового режима доли в праве общей собственности в многоквартирном доме	336

§ 3. Объекты общего пользования в многоквартирном доме	338
§ 4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме	341
§ 5. Управление многоквартирными домами.....	347
Глава 12. Товарищества собственников жилья	349
§ 1. Понятие и общие положения о товариществах собственников жилья.....	349
§ 2. Организация и деятельность товариществ собственников жилья.....	353
§ 3. Органы управления товарищества собственников жилья и контроля за их деятельностью.....	362
§ 4. Прекращение деятельности товарищества собственников жилья.....	367
§ 5. Правовое положение членов товариществ собственников жилья.....	371
§ 6. Зарубежное законодательство об объединениях собственников жилья.....	377
Глава 13. Сделки, направленные на отчуждение и приобретение жилых помещений	385
§ 1. Общие положения о сделках с жилыми помещениями	385
§ 2. Купля-продажа жилых помещений	389
§ 3. Мена и обмен жилых помещений	393
§ 4. Дарение жилого помещения	403
§ 5. Рентный договор.....	406
Глава 14. Наследование жилых помещений	414
§ 1. Основные положения о наследовании жилых помещений	414
§ 2. Особенности наследования приватизированных жилых помещений.....	425
§ 3. Особенности наследования жилых помещений в кооперативных домах.....	427
Заключение	430