

РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Г. В. ПЛЕХАНОВА



# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

УЧЕБНИК

*Под общей редакцией*  
доктора юридических наук,  
профессора  
**Р. А. Курбанова,**  
доктора юридических наук,  
профессора  
**Е. В. Богданова**



ЮРИСПРУДЕНЦИЯ РЭУ ИМ. Г. В. ПЛЕХАНОВА  
УЧЕБНИК УЧЕБНИК УЧЕБНИК УЧЕБНИК УЧЕБНИК УЧЕБНИК УЧЕБНИК УЧЕБНИК УЧЕБНИК УЧЕБНИК

УДК 347.245(075.8)  
ББК 67.404.2я73  
Ж72

Электронные версии книг  
на сайте [www.prospekt.org](http://www.prospekt.org)

*Авторы:*

**Курбанов Р. А., Богданов Е. В., Зулфугарзаде Т. Э., Свечникова Н. В., Бородина Е. А., Новицкая Л. Ю., Гурбанов Р. А., Шведкова О. В., Моисеев А. М., Дарькина М. М., Белялова А. М., Калядина О. А., Свечникова О. А., Скутельник О. А.**

*Под общей редакцией* доктора юридических наук, профессора, заслуженного юриста РФ **Р. А. Курбанова**, доктора юридических наук, профессора **Е. В. Богданова**.

Ж72 Жилищное право : учебник / под общ. ред. Р. А. Курбанова, Е. В. Богданова. — Москва : Проспект, 2016. — 176 с.

ISBN 978-5-392-20338-3

В учебнике представлен анализ основных принципов и институтов жилищного права, которые рассмотрены во взаимосвязи их между собой и с нормами конституционного, гражданского, административного и других отраслей права. Содержащийся в книге теоретический материал основан на анализе действующего жилищного законодательства, практике его применения, а также с учетом выводов, сформулированных в научных трудах специалистов в области жилищного права. Особое внимание акцентировано на дискуссионных вопросах Жилищного кодекса Российской Федерации.

Учебник подготовлен в соответствии с государственным образовательным стандартом высшего профессионального образования по дисциплине «Жилищное право».

Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 1 сентября 2015 г.

Книга предназначена для студентов, аспирантов, преподавателей юридических вузов и факультетов, а также всех, кто интересуется вопросами жилищного права.

УДК 347.245(075.8)  
ББК 67.404.2я73

*Учебное издание*

**Курбанов Рашад Афатович и др.**

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

**Учебник**

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»

[www.o-maket.ru](http://www.o-maket.ru); тел.: (495) 726-18-84

Санитарно-эпидемиологическое заключение

№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.

Подписано в печать 12.11.2015. Формат 60×90<sup>1/16</sup>

Печать цифровая. Печ. л. 11,0. Тираж 200 экз. Заказ №

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-20338-3

© Коллектив авторов, 2015  
© ООО «Проспект», 2015

# Глава 1

## ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

В результате изучения главы студент должен:

**знать:**

- место жилищного права в системе отраслей российского права;
- в чем заключается конституционное право граждан на жилище;
- другие конституционные права граждан, связанные с осуществлением права на жилище;
- жилищное законодательство, его систему, его действие во времени, пространстве и по аналогии;

**уметь:**

- анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы в точном соответствии с законом;
- применять на практике полученные навыки экспертной оценки, совершенствовать их в процессе дальнейшей профессиональной деятельности;
- давать теоретический комментарий различных практических ситуаций;
- оперировать юридическими понятиями и категориями экспертной деятельности;

**владеть:**

- понятийным аппаратом в области жилищного права;
- юридической терминологией норм права, касающихся жилищных отношений;
- приемами толкования и применения законов и других нормативных правовых актов;
- навыками анализа правоприменительной практики, разрешения правовых проблем и коллизий.

### 1.1. Понятие, предмет и методы жилищного права

В современном обществе индивид вступает во множество различных отношений, в которых реализуются экономические, социальные, политические, духовные и другие потребности. Среди

рушение правил пользования жилыми помещениями), ст. 7.22 (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений) и ст. 7.23 (нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами).

### **Вопросы для самоконтроля**

---

1. В чем состоит различие между юрисдикционной и неюрисдикционной формами защиты жилищных прав?
2. Перечислите способы административной защиты жилищных прав.
3. Перечислите способы судебной защиты жилищных прав.
4. Какой из перечисленных способов защиты жилищных прав – административный или судебный – является приоритетным по российскому законодательству?
5. Допускается ли российским законодательством самозащита жилищных прав? Назовите способы самозащиты жилищных прав.

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>Глава 1. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА</b> .....	3
1.1. Понятие, предмет и методы жилищного права .....	3
1.2. Право граждан на жилище: понятие, правовая природа, содержание .....	5
1.3. Принципы жилищного права .....	10
1.4. Источники жилищного права .....	12
1.5. Место жилищного права в системе российского права .....	13
<b>Глава 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД РФ</b> .....	16
2.1. Объекты жилищных прав .....	16
2.2. Жилищный фонд Российской Федерации .....	22
2.3. Осуществление технического учета жилищного фонда .....	30
<b>Глава 3. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ</b> .....	39
3.1. Понятие переустройства и перепланировки жилого помещения .....	40
3.2. Основания проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения .....	41
3.3. Основания отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения .....	45
3.4. Последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения .....	46
<b>Глава 4. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ</b> .....	50
4.1. Особенности правового режима общего имущества собственников жилых помещений в многоквартирном доме .....	51
4.2. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками жилых помещений .....	52
4.3. Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья .....	53
4.4. Управление многоквартирным домом управляющей организацией .....	54
<b>Глава 5. ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ</b> .....	56
5.1. Понятие и предмет жилищных правоотношений .....	56
5.2. Основания возникновения и классификация жилищных отношений .....	59
5.3. Объекты, субъекты и содержание жилищных правоотношений .....	62

<b>Глава 6. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ</b> .....	72
6.1. Жилищные права и обязанности собственника жилого помещения .....	73
6.2. Особенности пользования жилым помещением, находящимся в общей собственности .....	73
6.3. Жилищные права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения.....	75
6.4. Пользование жилым помещением на основании завещательного отказа .....	76
6.5. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением.....	77
<b>Глава 7. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ</b> .....	79
7.1. Понятие и общая характеристика договора найма жилого помещения .....	80
7.2. Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения .....	85
7.3. Расторжение договора найма жилого помещения: основания, порядок, правовые последствия .....	90
<b>Глава 8. ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ</b> .....	92
8.1. Понятие и общая характеристика договора социального найма жилого помещения .....	93
8.2. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма .....	95
8.3. Права и обязанности сторон договора социального найма жилого помещения .....	99
8.4. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма .....	103
<b>Глава 9. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	107
9.1. Понятие и общая характеристика договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования .....	108
9.2. Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Расторжение договора .....	112
<b>Глава 10. ДОГОВОР НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ</b> .....	117
10.1. Особенности предоставления гражданам специализированных жилых помещений .....	118
10.2. Понятие и общая характеристика договора найма специализированного жилого помещения .....	121
10.3. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилового помещения .....	124
<b>Глава 11. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ</b> .....	131
11.1. Создание и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов.....	132

11.2. Право граждан на вступление в жилищные и жилищно-строительные кооперативы.....	143
11.3. Предоставление жилых помещений членам жилищных и жилищно-строительных кооперативов .....	145
11.4. Жилищные права и обязанности членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов и других граждан, проживающих в жилом помещении .....	146
<b>Глава 12. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ .....</b>	<b>149</b>
12.1. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги .....	149
12.2. Структура и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.....	152
12.3. Субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг .....	154
12.4. Защита прав потребителей в сфере оказания коммунальных услуг .....	156
<b>Глава 13. ЗАЩИТА ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ.....</b>	<b>159</b>
13.1. Понятие и способы защиты жилищных прав .....	159
13.2. Отдельные юрисдикционные и неюрисдикционные способы защиты жилищных прав .....	164
13.3. Защита жилищных прав в административном порядке .....	167