ПРАВА НА ЖИЛЬЕ | СОЦ. НАЙМ | СПЕЦ. ЖИЛ. ФОНД | КООПЕРА-ТИВЫ | ТСЖ | ПЛАТА | МНОГОКВ. ДОМА

КАРМАННЫЙ СПРАВОЧНИК ЮРИСТА

ЖК РФ

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС

ПО СОСТОЯНИЮ НА **10 МАРТА 2011 ГОДА**

LEXT-СПРАВОЧНИК

- НАВИГАЦИЯ И БЫСТРЫЙ ПОИСК
- ОТСЫЛКИ К НОРМАТИВНЫМ АКТАМ
- РЕЗЮМЕ СТАТЕЙ

ЭКСМО

РАЗДЕЛЫ

I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

LEXT-НАВИГАТОР

0
1
2
3
4
5
6
7
8
9

КАРМАННЫЙ СПРАВОЧНИК ЮРИСТА

LEXT-СПРАВОЧНИК

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПО СОСТОЯНИЮ НА **10 МАРТА 2011 ГОДА**

ЭКСМО
МОСКВА
2011

УДК 349.4(094.4)
ББК 67.404.2
Л 43

Автор-составитель комментариев:
Шитова Марина Алексеевна

Издание подготовлено совместно
с Издательским центром IPR MEDIA
www.iprmedia.ru

Уважаемые читатели,
если у вас в руках оказался бракованный экземпляр
либо возникли иные претензии к издателю,
просим вас обращаться на горячую линию 411-68-99
к ответственному редактору.

Л 43 **LEXT**-справочник. Жилищный кодекс Российской Федерации по состоянию на 10 марта 2011 года. — М. : Эксмо, 2011. — 160 с. — (Карманный справочник юриста).

ISBN 978-5-699-47336-6

Настоящее справочно-информационное издание содержит текст Жилищного кодекса Российской Федерации по состоянию на 10 марта 2011 года, а также комментарии в виде резюме правовых норм и необходимые ссылки на соответствующие нормативные акты и документы органов государственной власти. Книга снабжена системой быстрого поиска статей «LEXT-НАВИГАТОР», позволяющей профессиональному пользователю эффективно ориентироваться в тексте закона и быстро находить нужную информацию.

Издание актуально для студентов юридических вузов, сотрудников юридических служб предприятий, предприятий жилищно-коммунальной сферы, работников государственных органов власти, а также всех специалистов в области жилищного права.

УДК 349.4(094.4)
ББК 67.404.2

© М. А. Шитова, комментарии, 2010
© Д. А. Гайдуков, «LEXT-НАВИГАТОР», 2002—2006
© Оформление. ООО «Издательство «Эксмо», 2011

ISBN 978-5-699-47336-6

Основные сокращения

ГК РФ — Гражданский кодекс Российской Федерации
ГрК РФ — Градостроительный кодекс Российской Федерации
ЖК — жилищный кооператив
ЖК РФ — Жилищный кодекс Российской Федерации
ЖилПом — жилое помещение
ЖСК — жилищно-строительный кооператив
ЖФ — жилищный фонд
КУ — коммунальные услуги
МД — многоквартирный дом
НежилПом — нежилое помещение
ОМС — органы местного самоуправления
ФЗ — Федеральный закон
СН — социальный найм
ТСЖ — товарищество собственников жилья
УО — управляющая организация

ЛЕКСТ-НАВИГАТОР:

На первой странице обложки дан ключ навигатора — десять нумерованных от 0 до 9 цветных и белых плашек. Плашки навигатора повторяются на правой странице каждого разворота книги и отражают номера соответствующих статей, находящихся на данном развороте или ранее. Каждая плашка ЛЕКСТ-НАВИГАТОРА содержит номера статей, заканчивающихся на определенную цифру, т.е. плашка «2» содержит статьи с номерами 2, 12, 22, 32, 42, 52... и т.д.

Если Вам необходимо найти конкретную статью, например 122, Вы можете это сделать, прижав большим пальцем страницы напротив плашки номер 2 и быстро листая до номера 122. В данном случае для поиска любой статьи ЖК РФ нет необходимости обращаться к содержанию, чтобы узнать номер соответствующей страницы.

Слева от плашек навигатора находятся значки дополнительной навигации, которые означают следующее:

● — начало искомой статьи находится на данном развороте книги;

— начало искомой статьи находится на предыдущем развороте или ранее.

Также для лучшей ориентации в корпусе ЖК РФ каждая правая страница содержит плашки с указателями разделов, которые соответствуют указателям, приведенным на первой странице обложки издания.

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ

Принят Государственной Думой
22 декабря 2004 года

Одобрен Советом Федерации
24 декабря 2004 года

(с изменениями от 31 декабря 2005 г.,
18, 29 декабря 2006 г., 18 октября 2007 г.,
24 апреля, 13 мая, 23 июля 2008 г. , 27 сентября, 23 ноября,
17 декабря 2009 г., 4 мая, 27 июля, 30 ноября 2010 г.)

Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 1
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1 Статья 1. Основные начала жилищного законодательства

1. 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 (далее — жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее — жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, 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.

2. Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе

распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

3. Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

4. Граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

5. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании настоящего Кодекса, другого федерального закона.

Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими.

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ: Конституция РФ.

2 Статья 2. Обеспечение условий для осуществления права на жилище

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

2) используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

3) в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

4) стимулируют жилищное строительство;

5) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

6) обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

7) обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

☑ **Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и ОМС условий для осуществления гражданами права на жилище.**

3 Статья 3. Неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения

1. Жилище неприкосновенно.

2. Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных настоящим Кодексом целях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения.

3. Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, ка-

тастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

4. Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Жилищное законодательство основывается на безопасности жилища, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища.

4 Статья 4. Жилищные отношения. Участники жилищных отношений

1. Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

3) пользования общим имуществом собственников помещений;

4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

5) учета жилищного фонда;

6) содержания и ремонта жилых помещений;

7) переустройства и перепланировки жилых помещений;

8) управления многоквартирными домами;

9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

10) предоставления коммунальных услуг;

11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

2. Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

3. Положения настоящего Кодекса применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено настоящим Кодексом или другим федеральным законом.

☑ **Участники жилищных отношений:**
- **граждане;**
- **юридические лица;**
- **РФ, субъекты РФ;**
- **муниципальные образования.**

5 Статья 5. Жилищное законодательство

1. В соответствии с Конституцией Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

2. Жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

3. Указы Президента Российской Федерации, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить настоящему Кодексу, другим федеральным законам.

4. Правительство Российской Федерации вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение настоящего Кодекса, других федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации.

5. Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации.

6. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов.

7. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

8. В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса применяются положения настоящего Кодекса.

Жилищное законодательство:
- **ЖК РФ, принятые в соответствии с ЖК РФ иные ФЗ;**
- **указы Президента РФ;**
- **постановления Правительства РФ;**
- **нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти;**
- **законы, иные нормативные правовые акты субъектов РФ;**
- **нормативные правовые акты ОМС.**

6 Статья 6. Действие жилищного законодательства во времени

1. Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

2. Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.

3. В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

4. Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

☑ **Жилищное законодательство обратной силы не имеет.**

7 Статья 7. Применение жилищного законодательства по аналогии

1. В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

2. При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются

исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

8 Статья 8. Применение к жилищным отношениям иного законодательства

К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных настоящим Кодексом.

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ: ГрК РФ; ГК РФ; ФЗ от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и т.д.

9 Статья 9. Жилищное законодательство и нормы международного права

Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора.

10 Статья 10. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;

4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;

5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;

6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

11 Статья 11. Защита жилищных прав

1. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

2. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

3. Защита жилищных прав осуществляется путем:

1) признания жилищного права;

2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;

3) признания судом недействующими полностью или в части нормативного правого акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

10
11
2
3
4
5
6
7
8
9

4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;

6) иными способами, предусмотренными настоящим Кодексом, другим федеральным законом.

Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом.

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ: Конституция РФ; ФКЗ № 1-ФКЗ от 31 декабря 1996 г. «О судебной системе РФ».

12 Статья 12. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;

2) установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

3) определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

4) определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

5) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;