

Министерство образования и науки Российской Федерации
Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова

О. Г. Миролубова

**Актуальные проблемы
жилищного права.**

Семья и жилище

Учебное пособие

*Рекомендовано
Научно-методическим советом университета
для студентов, обучающихся по направлению
Юриспруденция*

Ярославль
ЯрГУ
2013

УДК 347.254(075.8)
ББК Х623.211.33я73
М64

*Рекомендовано
Редакционно-издательским советом университета
в качестве учебного издания. План 2013 года*

Рецензенты:

А. В. Вошатко, кандидат юридических наук;
ООО «Центр гражданских проектов»

Миролюбова, Ольга Германовна.

М64 Актуальные проблемы жилищного права. Семья и жилище: учеб. пособие / О. Г. Миролюбова; Яросл. гос. ун-т им. П. Г. Демидова. — Ярославль : ЯрГУ, 2013. — 132 с.

ISBN 978-5-8397-0961-4

В учебном пособии дана характеристика жилого помещения как объекта жилищных прав и средства реализации права на жилище, его видов и особого правового режима, анализируется правовое положение специфических субъектов жилищных отношений, входящих в круг семьи.

Предназначено для студентов, обучающихся по направлению 030900.62 «Юриспруденция» (дисциплина «Жилищное право», цикл Б3), очной и очно-заочной форм обучения.

Работа выполнена при поддержке гранта РГНФ № 12-03-00521-а.

УДК 347.254(075.8)
ББК Х623.211.33я73

ISBN 978-5-8397-0961-4

© ЯрГУ, 2013

Предисловие

Среди множества актуальных проблем жилищного права наиболее привлекательными для автора представляются проблемы, связанные с реализацией семьей и отдельными ее членами, в том числе несовершеннолетними, конституционного права на жилище. Актуальность проблематики обусловлена прежде всего особой социальной ценностью института семьи, находящегося в настоящий момент в кризисном состоянии и нуждающегося в особом внимании и защите со стороны государства. Актуальным представляется и тот аспект жилищного законодательства, который связан с охраной интересов несовершеннолетних членов семьи. Семья и дети согласно Конституции РФ находятся под защитой государства. Жилище, будучи материальным объектом, также представляет собой особую ценность и находится под охраной государства, поскольку является средством реализации одной из важнейших социально-экономических потребностей каждого человека и семьи.

Тесная взаимосвязь семьи и жилища очевидна. Семья — одна из ключевых категорий жилищного права, и в то же время жилище — одна из ключевых категорий семьи как социального института и социальной группы. Важнейшая из социальных функций семьи — хозяйственно-экономическая — включает в себя ведение домашнего хозяйства, формирование и использование семейного бюджета, организацию потребления, обеспечение нетрудоспособных членов семьи. Жилище играет в организации семейного быта самую главную роль, составляет экономическую основу семьи, ее базис. Кроме того, «дом», «жилище» — это место, где осуществляется рекреационная функция семьи, которая заключается в получении членами общества отдыха от трудовой функции, эмоциональной поддержки и защиты от внешнего мира.

Лейтмотивом пособия стала идея, что именно семья, как правило, является субъектом жилищной потребности и субъектом реализации права пользования конкретным жилым помещением¹ и в то же время она не признается субъектом правоотношений.

¹ Что не умаляет прав одиноко проживающих граждан.

Особенность жилищного законодательства, в отличие от гражданского, заключается в его социально-обеспечительной функции, в направленности на защиту социально и экономически слабых субъектов. И здесь возникает конфликт с гражданско-правовыми нормами, базирующимися на равенстве, свободе, экономическом характере отношений, прежде всего — с нормами о праве собственности. Этот конфликт и пути его разрешения автор пособия хотела показать на примере правового регулирования отношений собственников, нанимателей и членов их семей.

Глава 1. Жилое помещение как средство реализации конституционного права каждого на жилище и объект жилищного права

1.1. О конституционном праве на жилище и соотношении понятий «жилище» и «жилое помещение»

Всеобщая декларация прав человека 1948 г., принятая Генеральной Ассамблеей ООН, в статье 25 называет жилище среди основных социальных гарантий жизненного уровня, необходимого для поддержания здоровья и благосостояния каждого человека и его семьи. Отсюда следует вывод, что право на жилище относится к числу основных прав каждого члена общества, следовательно, должно быть гарантировано государством, т. е. быть одним из конституционных прав.

Право на жилище впервые было закреплено в Конституции СССР 1977 г., а затем нашло отражение в Конституции РСФСР 1978 г., а также в кодифицированных жилищных законах (Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, Жилищном кодексе РСФСР и др.). В соответствии со ст. 44 Конституции СССР 1977 г., «граждане СССР имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги. Граждане СССР должны бережно относиться к предоставленному им жилищу». Как следует из анализа этой нормы, конституционному праву каждого на жилище корреспондировала обязанность государства обеспечить каждого жильем либо создать условия для его приобретения.

Действующая Конституция Российской Федерации также закрепляет право каждого на жилище в числе основных прав и сво-

бод человека и гражданина (ст. 40 Конституции РФ). Однако при анализе конституционной нормы можно сделать вывод, что основная роль государства в осуществлении права на жилище в настоящее время проявляется в том, что, во-первых, государство приняло на себя конституционную обязанность по поощрению жилищного строительства, во-вторых, государство должно создавать условия для осуществления права на жилище². Очевидно, что государство не связано обязанностью во всех случаях обеспечивать граждан жилыми помещениями. Лишь в отношении малоимущих и иных указанных в законе граждан, нуждающихся в жилище, государство берет на себя обязанность предоставлять его бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Данная обязанность логически вытекает из норм ст. 7 Конституции РФ, в соответствии с которой Российская Федерация — социальное государство, которое и обязано предоставлять социальную защиту нуждающимся в ней категориям граждан. Однако роль социального государства заключается не только в предоставлении гарантий социальной защиты, но и в обеспечении достойной жизни и свободного развития каждого человека. Тем не менее основное отличие в содержании права на жилище действующей Конституции РФ от Конституции СССР 1977 г. заключается в том, что раньше государство провозглашало свои гарантии предоставления жилья всем гражданам страны, а теперь только малоимущим и иным указанным в законе гражданам³.

Кроме ст. 40, гарантирующей право каждого на жилище, в Конституции РФ закреплена также ст. 25, которая гарантирует неприкосновенность жилища. В юридической науке существует точка зрения, включающая неприкосновенность жилища в со-

² Снежко О. А. Проблемы участия государства в осуществлении конституционного права на жилище // Конституционное и муниципальное право. 2009. № 9. [Электронный ресурс] Справочная правовая система «КонсультантПлюс»: Комментарии законодательства.

³ См.: Воробьев Е. Г. Основа современной государственной жилищной политики, или О простом вопросе Президенту, на который у государства пока еще нет вразумительного ответа // Семейное и жилищное право. 2010. № 4. С. 38.

держание конституционного права на жилище. Сторонники этой позиции, раскрывая правовую природу права на жилище, называют такие юридические возможности, как стабильное пользование имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также возможность улучшения жилищных условий путем приобретения другого жилья. Но традиционно в науке конституционного права неприкосновенность жилища рассматривается как самостоятельное конституционное право граждан⁴. Эти два права имеют различную природу: сущность права на жилище состоит в необходимости обеспечить удовлетворение материальной потребности людей в жилище, а конституционное право на неприкосновенность жилища обеспечивает удовлетворение прежде всего духовных потребностей каждого человека в уважении его частной жизни. Вместе с тем, бесспорно, между ними существует тесная взаимосвязь, поскольку право на неприкосновенность жилища гарантирует нормальное осуществление права на жилище.

О. А. Снежко отмечает, что зарубежных конституциях по большей части закреплено право на безопасность жилища, т. к. традиционная западная концепция прав человека отстаивала идею невмешательства государства в частную жизнь, автономность личности без принятия государством на себя дополнительных социальных обязательств. Однако некоторые зарубежные конституционные акты все же указывают на наличие самостоятельного права на жилище. Например, ст. 65 Конституции Португальской Республики от 25 апреля 1976 г. закрепляет, что все имеют право на жилище соответствующей площади для себя и своей семьи, благоустроенное и отвечающее санитарным требованиям, охраняющее частный характер личной и семейной жизни, ст. 23 Конституции Бельгии от 7 февраля 1831 г., перечисляя экономические, социальные и культурные права, включает в них право на достойное жилище⁵.

Таким образом, конституционное право на жилище — это одно из основных социально-экономических прав человека

⁴ Козлова Е. И., Кутафин О. Е. Конституционное право России: учебник. 4-е изд. М.: Проспект, 2007.

⁵ Снежко О. А. Указ соч.

и гражданина, имеющее имущественный характер, но тесно связанное с личной сферой жизни человека, в содержание которого включается ряд правомочий. Следует согласиться с О. А. Снежко, что содержанием конституционного права на жилище являются следующие правомочия. Во-первых, обеспечение стабильного пользования занимаемым жилым помещением в домах государственного, муниципального и других жилищных фондов не только для проживания гражданина — собственника этого помещения и членов его семьи, но и для передачи с целью проживания другим гражданам на основании договора. Во-вторых, создание возможности улучшать свои жилищные условия, получать другое жилое помещение разными способами: для малоимущих лиц и иных указанных в законе граждан, нуждающихся в жилище, — путем получения жилья бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального или иного жилищного фонда в соответствии с установленными законом нормами; для других лиц — путем строительства или приобретения жилых помещений за счет собственных денежных средств или с привлечением денежных субсидий государства и кредитов банка. В-третьих, обеспечение недопустимости произвольного лишения жилища⁶.

Конституция гарантирует право на жилище и неприкосновенность жилища, но конкретизация и реализация этих прав осуществляется посредством правового регулирования других отраслей права и законодательства: гражданского, жилищного, земельного, экологического, градостроительного, административного, уголовного и других. При этом объектом регулирования жилищного законодательства является не «жилище»⁷, а «жилое помещение», в связи с чем возникает вопрос о соотношении этих понятий.

Существует точка зрения, что категории «жилище» и «жилое помещение» являются отражением одного и того же понятия в разных отраслях права⁸. С этой позицией трудно согласиться, поскольку «жилище» и «жилое помещение» не совпадают

⁶ Снежко О. А. Указ соч.

⁷ ЖК РФ оперирует понятием «жилище» лишь в статьях, посвященных принципам жилищного законодательства (ст. 1–3).

⁸ Шипика Л. В. К вопросу о соотношении категорий «жилище» и «жилое помещение» // Семейное и жилищное право. 2011. № 3. С. 46–48.

ни по содержанию, ни по объему, поэтому логически не могут быть одним и тем же понятием. Как отмечает А. В. Халдеев, в современных условиях в нашем государстве и в мире в целом уровень жизни и условия проживания людей весьма разнообразны. Жилищные потребности человека продолжают удовлетворяться за счет проживания в хижинах, юртах, ярангах, кельях монастырей, избах, бараках, казармах, вагончиках и т. п. Наряду с этим люди проживают в комнатах, номерах гостиниц, общежитиях, домах престарелых, квартирах, индивидуальных жилых домах, особняках, дворцах, замках. Данное перечисление можно продолжить, однако важным здесь является то, что все перечисленные помещения в случае проживания в них человека являются его жилищем — объектом его основных и неотчуждаемых прав, средством к существованию, местом, неразрывно связанным с личной жизнью человека⁹. Очевидно, что по объему понятие «жилище» гораздо шире понятия «жилое помещение», поскольку включает в себя не только дома, квартиры, их изолированные части, но и другие сооружения или их части, традиционно используемые для проживания (чум, яранга, цыганская кибитка и др.).

В науке обращается внимание также на то, что понятие «жилище» более абстрактное по сравнению с более конкретным «жилым помещением», являющимся объектом гражданских и жилищных прав¹⁰.

По содержанию (совокупности существенных признаков) эти понятия также различны. Определение понятия «жилое помещение» содержится в ст. 15 ЖК РФ, к его существенным признакам относятся изолированность, способность быть объектом недвижимого имущества (объектом гражданских прав) и пригодность (а также предназначенность) для постоянного проживания граждан. Легального определения понятия «жилище» нет ни в Конституции, ни в Жилищном кодексе¹¹. В науке конститу-

⁹ Халдеев А. В. Соотношение правовых категорий «жилое помещение» и «жилище»: теоретические и практические аспекты // Жилищное право. 2006. № 6.

¹⁰ Там же.

¹¹ Легальная дефиниция этого понятия содержится в УК РФ (примеч. к ст. 139 УК РФ «Нарушение неприкосновенности жилища»),

ционного права понятие «жилище» означает «избранное место, адресно-географические координаты которого определяют помещение, специально предназначенное для свободного проживания человека»¹². Таким образом, помещения, предназначенные для вынужденного пребывания человека (например, тюрьма, больница), с точки зрения конституционного права не относятся к жилищам. В практике Европейского суда по правам человека под жилищем понимается место, физически определенное пространство (помещение), в котором развивается частная и семейная жизнь человека. Таким образом, акцент в понятии жилища сделан не на физических и юридических свойствах объекта, а на тесной взаимосвязи его с личной жизнью человека.

Признак изолированности является существенным для понятия «жилое помещение» и факультативным для понятия «жилище». Тем не менее подход Европейского суда к определению объекта «жилище» основан на минимальных требованиях, обеспечивающих относительную замкнутость внутреннего пространства помещения и его способность обеспечивать защитную функцию убежища от воздействия окружающей среды и третьих лиц.

Жилое помещение всегда является объектом недвижимого имущества, жилищем может быть и временная постройка, сооружение, сборно-разборная конструкция, вагончик, фургон, туристическая палатка.

По целевому назначению жилое помещение должно быть предназначено и пригодно для постоянного проживания, а жилище — место, которое фактически используется для проживания, например дачный или садовый дом. В практике ЕСПЧ жилищем признавались даже нежилые помещения, например контора или офис.

И наконец, по периоду использования жилое помещение предназначено для постоянного проживания, а жилище — как для постоянного, так и для временного, например больница, санаторий, пансионат. В то же время для жилища связь с личной жизнью

однако по объему она еще шире, чем в конституционно-правовом смысле, поскольку охватывает практически весь круг объектов, которые можно использовать для постоянного или временного проживания.

¹² Додонов В. Н., Ермаков В. Д., Крылова М. А. Большой юридический словарь. М.: Инфра-М, 2001.

человека является существенным, обязательным признаком, а для жилого помещения — факультативным, поскольку последнее может существовать как объект недвижимости и гражданского оборота, но при этом не использоваться для проживания людей.

Как отмечалось выше, в практике Европейского суда по правам человека встречаются дела, когда суд признает жилищем служебное нежилое помещение (в частности, адвокатский офис или офис фирмы) по мотивам тесной связи данного помещения с личной жизнью заявителя¹³. Так, в деле «Нимитц против Германии» (судебное решение от 16 декабря 1992 г.) Европейский суд признал, что при производстве обыска в адвокатской конторе заявителя имело место вмешательство со стороны властей в «личную жизнь» и «жилище», следовательно было допущено нарушение статьи 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, и обратил внимание на то, что термин «жилище» имеет довольно широкое значение и может распространяться на деловой офис.

В связи с таким широким толкованием понятия «жилище» Европейским судом в указанный суд однажды обратились граждане Франции, фермеры, с жалобой на нарушение органами власти неприкосновенности их жилища. Нарушение состояло в том, что ветеринарные инспекторы с целью подсчета поголовья свиней входили в свинарники, находящиеся на территории домовладения. ЕСПЧ признал жалобу неприемлемой с точки зрения нарушения ст. 8 Конвенции. При этом Европейский суд отметил, что, поскольку заявители не утверждали, что имел место незаконный вход инспекторов в административное здание или офисы фермы, достаточно трудно понять, как ферма, специализирующаяся на свиноводстве, содержащая несколько сот голов свиней и являющаяся домом для них, может быть названа «жилищем» заявителей¹⁴.

Но необходимо обратить внимание и на другой аспект понятия «жилище», который выделяется в практике Европейского суда. Как отмечает А. В. Халдеев, этот аспект особенно ярко про-

¹³ Халдеев А. В. Указ. соч.; Его же. О концепции «жилище» в практике Европейского суда по правам человека // Жилищное право. 2007. № 5, 6, 7.

¹⁴ См.: Халдеев А. В. Указ соч. // Жилищное право. 2007. № 5 (дело «Лево и Фийон против Франции»).

является в экологических делах, при рассмотрении которых ЕСПЧ пришел к выводу о нарушении права на уважение жилища заявителей в случае несоблюдении требований к безопасности (в том числе, экологической) жилища. Жилище в таких делах понимается не просто как место, неразрывно связанное с жизнью человека, но и как помещение, обеспечивающее достойный уровень жизни¹⁵. Безусловно, достойный уровень жизни человека обеспечивает не всякое жилище, а лишь соответствующее определенным стандартам, требованиям законодательства. Признак пригодности для постоянного проживания (соответствия определенным стандартам) является существенным именно для жилого помещения.

Таким образом, из сказанного можно сделать вывод, что жилое помещение — это материальный объект, опосредующий реализацию потребности в жилище, наряду с другими объектами, используемыми для проживания. Но, в отличие от других жилищ, жилое помещение обеспечивает не только территорию для развития личной жизни человека и ее защиту, но и достойный уровень жизни. Следовательно, жилое помещение — полноценное средство реализации конституционного права граждан на жилище.

1.2. Жилое помещение как объект жилищного права

Жилые помещения являются объектами регулирования жилищного права. Как уже отмечалось, легальное определение понятия жилого помещения дано в п. 2 ст. 15 ЖК РФ: «Это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)».

Существенные признаки жилого помещения:

- 1) изолированность (обособленность) — структурный признак;
- 2) объект недвижимого имущества (самостоятельный объект гражданских прав) — юридический признак;
- 3) пригодность для постоянного проживания граждан — целевое назначение.

¹⁵ Халдеев А. В. О концепции «жилище» в практике Европейского суда по правам человека // Жилищное право. 2007. № 6.

Изолированность жилого помещения означает его структурную обособленность от других жилых помещений, наличие самостоятельного выхода к помещениям общего пользования в доме или непосредственно на земельный участок. В литературе этот признак подвергается сомнению. Так, Ю. К. Толстой отмечает, что «в домах или квартирах, принадлежащих гражданам на праве собственности, внаем могут сдаваться и неизолированные жилые помещения (например, проходная комната или запроходная комната или часть комнаты)... Достаточно широко распространено и поселение угловых жильцов (например, студентов), т. е. сдача внаем части комнаты»¹⁶. Б. М. Гонгало замечает, что не исключено возникновение жилищных прав на неизолированные части жилого дома или квартиры, в частности при заключении договора поднайма и вселении временных жильцов¹⁷. На наш взгляд, и в приведенных случаях объектом права пользования будет изолированное жилое помещение, в том числе и вспомогательные помещения, входящие в его состав, но с определенным в договоре или соглашении порядком пользования.

Признание жилого помещения объектом недвижимого имущества означает, во-первых, его соответствие понятию недвижимой вещи, данному в ст. 130 ГК РФ, во-вторых, его способность быть объектом гражданских прав и гражданского оборота. Однако действующая редакция статьи 130 ГК не включает помещения в перечень недвижимых вещей, поскольку в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства)».

Необходимо заметить, что и в юридической науке помещения как недвижимость занимают спорное положение. Некоторые ученые определяют помещение как пространство, ограниченное

¹⁶ Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2011. С. 125.

¹⁷ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005 (комментарий к ст. 16; автор комментария Б. М. Гонгало).

трехмерным контуром, не являющееся вещью (И. А. Дроздов, С. А. Степанов)¹⁸, другие полагают, что помещение как часть здания не имеет материального выражения (в отличие от здания) и представляет собой юридическую фикцию, вещь только в юридическом, а не материальном смысле (Е. А. Суханов, А. П. Сергеев)¹⁹. Сторонники концепции «пространства» и концепции «фикции» считают, что у помещений, в отличие зданий и сооружений, отсутствует прочная связь с землей и они могут считаться недвижимостью только в силу указания закона. Б. М. Гонгало называет эти концепции «близнецами-братьями», поскольку «та и другая базируются на отрицании материальности жилого помещения, отрицании недвижимого характера жилого помещения, объявлении квартиры, комнаты недвижимостью в силу закона»²⁰.

Но немало исследователей полагают, что помещение представляет собой недвижимую вещь, причем недвижимую по своей природе, а не в силу закона (Г. Ф. Шершеневич, О. А. Красавчиков, О. А. Городов, П. И. Седугин, Б. М. Гонгало П. В. Крашенинников, О. Г. Алексеева)²¹. По их мнению, помещения тесно связаны с землей через здания, строения, частью которых они являются, и обладают свойством перемещаемости (не могут быть перемещены ни со зданием, ни без него без ущерба их назначению). Пола-

¹⁸ Дроздов И. А. Понятие жилого помещения // Закон. 2006. № 8. С. 11; Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. С. 147.

¹⁹ Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. 1 / отв. ред. проф. Е. А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2004. С. 405; Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. 2 / отв. ред. проф. Е. А. Суханов. С. 70; Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1 / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Велби; Проспект, 2003. С. 256 (автор главы — А. П. Сергеев).

²⁰ Гонгало Б. М. Жилое помещение — объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2–4.

²¹ См., например: Гонгало Б. М. Указ. соч.; Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М.: Фирма СПАРК, 1995. С. 355, 358; Городов О. А. Жилищное право. М.: Юрайт, 2001. С. 12–13, 42; Седугин П. И. Жилищное право: учебник для вузов. М.: Норма, 1997. С. 48; Алексеева О. Г. Жилое помещение: фикция, пространство, материальный объект? // Семейное и жилищное право. 2008. № 1.

гаем, что эта концепция наиболее убедительна, поскольку помещение, являясь неотъемлемой частью здания, физически неотделимо от него и не может иметь иную природу, чем само здание, которое бесспорно является недвижимой вещью. Кроме того, на наш взгляд, помещение — это не только пространство, ограниченное стенами и перекрытиями; напротив, сами стены, пол и потолок (имеющие материальную природу) принадлежат помещению так же, как и зданию, ведь без них не было бы помещения.

Тем не менее авторы Проекта федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»²² (далее — Проект изменений ГК РФ, Проект) являются скорее приверженцами концепций фикции и пространства, определяя помещение как часть здания или сооружения, ограниченную трехмерным замкнутым контуром, пригодную для использования (ст. 298 Проекта). Кроме того, в перечень недвижимых вещей ст. 130 ГК (в редакции Проекта) включены «жилые и нежилые помещения, выделенные в установленном порядке в качестве объектов гражданских прав», но не в ряду объектов, прочно связанных с землей, а обособленно.

В настоящий момент, пока соответствующие изменения в ГК РФ не внесены, вывод о том, что законодатель все-таки считает жилые помещения (в частности, квартиры) объектами недвижимости, можно сделать лишь из системного анализа других статей ГК РФ. Так, в ст. 334 (Залог) речь идет о квартирах как объектах ипотеки, в ст. 549 (Продажа недвижимости) упоминается квартира, в ст. 601 (Договор пожизненного содержания с иждивением) жилой дом, квартира рассматриваются как объекты недвижимости. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» также содержит нормы о регистрации прав на помещения, в том числе жилые.

Третий признак жилого помещения — пригодность его для постоянного проживания граждан — указывает, во-первых,

²² Законопроект № 47538-6. URL: www.rg.ru/2011/09/14/gk-izm-site-dok.html.

на целевое назначение данного вида имущества (предназначенность для проживания), которое раскрывается в ст. 17 ЖК, во-вторых, означает его соответствие установленным санитарно-техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (пригодность для проживания). По сути он включает в себя два неразрывно связанных существенных признака понятия.

Пригодность для постоянного проживания, по мнению О. В. Кириченко, означает наличие конструктивной и функциональной возможности всесезонного (в любое время года, независимо от погодных условий) проживания в нем граждан в течение длительного срока, а также безопасность жилого помещения при его использовании по назначению²³.

Как отмечает указанный автор, в ряде зарубежных стран жилые помещения считаются пригодными для постоянного проживания граждан, если отвечают требованиям благоустроенности. Так, во Франции сдаваемое внаем жилье должно состоять по крайней мере из одной жилой комнаты и вспомогательных помещений — кухни или кухонного угла, ванной и т. д. Помещение должно быть газифицировано, электрифицировано, обеспечено горячей и холодной водой, канализацией, вентиляцией. По мнению О. В. Кириченко, благоустроенность жилого помещения является одним из параметров, определяющих пригодность помещения для постоянного проживания²⁴. Анализируя понятие благоустроенности, определение которого в жилищном законодательстве отсутствует, автор понимает его, на наш взгляд, слишком широко, включая в него и место расположения жилого помещения в черте населенного пункта, и состояние здания (характер строения), в котором это помещение находится. Полагаем, что перечисленные выше характеристики являются признаками пригодности жилого помещения для проживания, а понятие благоустроенности означает наличие комплекса коммунально-бытовых удобств, которые, в свою очередь, определяются наличием инже-

²³ Кириченко О. В. Пригодность для постоянного проживания — сущностный признак жилого помещения, предоставляемого по договорам коммерческого и социального найма // Семейное и жилищное право. 2011. № 6. С. 42–44.

²⁴ Там же. С. 43.

нерных систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, газоснабжения и вентиляции.

Из буквального толкования норм российского жилищного законодательства следует, что каждое жилое помещение должно быть пригодным для постоянного проживания, но при этом не всякое жилое помещение должно быть обязательно благоустроенным²⁵. Поэтому благоустроенность не является существенным признаком жилого помещения.

В юридической литературе отмечается, что, в отличие от первых двух признаков, присущих как жилым, так и нежилым помещениям, признак пригодности для постоянного проживания выступает критерием деления помещений на жилые и нежилые²⁶. Авторы этой точки зрения полагают, что признак предназначенности носит субъективный характер, а категория пригодности — объективный²⁷.

Данная точка зрения совпадает с позицией Конституционного суда РФ, который в своем Постановлении от 14.04.2008 г. № 7-П по делу о проверке конституционности абз. 2 ст. 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» фактически распространил правовой режим жилых домов на жилые строения, возведенные на дачных и садовых земельных участках, расположенных в пределах населенных пунктов, при условии пригодности этих строений для постоянного проживания²⁸. Вывод Конституционного суда обоснован тем, что, в отличие от прежнего порядка государственного учета жилищного фонда, основанного на критерии функционального назначения строения, действующая в настоящее время система государственного учета жилищного фонда, исходя из

²⁵ Достаточно сравнить ст. 89 и 90 ЖК РФ, первая из которых предусматривает обязанность предоставления благоустроенного жилого помещения, а вторая — просто жилого помещения.

²⁶ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / под ред. С. П. Гришаева, А. М. Эрделевского // СПС «КонсультантПлюс»: Комментарии законодательства.

²⁷ Дроздов И. А. Указ. соч. С. 14.

²⁸ Российская газета. 2008. 26 апр. (№ 92); Вестник Конституционного Суда РФ. 2008. № 3.

нового гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, в качестве критерия называет фактическую пригодность жилого строения для постоянного проживания и тем самым не исключает возможность отнесения пригодных для проживания жилых строений, расположенных на садовых земельных участках, к индивидуальному жилищному фонду.

Вместе с тем ряд ученых выделяет в качестве существенно признака, отличающего жилое помещение, его предназначенность для постоянного проживания²⁹. По их мнению, предназначенность — изначально заданная функция жилого помещения, которая не зависит от характера его фактического использования и не связана с его фактической пригодностью для проживания³⁰.

П. В. Макеев отмечает, что в действующем гражданском и жилищном законодательстве, как и в прежнем, содержится указание и на предназначенность (ст. 7 ЖК РСФСР, ст. 288 ГК РФ, ст. 17 ЖК РФ), и на пригодность (ст. 109, 333 ГК РСФСР 1964 г.; ст. 673 ГК РФ, ст. 15 ЖК РФ). Однако эти признаки изложены в разных статьях нормативно-правового акта, что допускает неоднозначное толкование норм. Автор обосновывает точку зрения, что предназначенность для постоянного проживания граждан, наряду с пригодностью, является определяющим признаком жилого помещения, который должен быть отражен в его определении³¹.

А. В. Халдеев также полагает, что признак пригодности для определения жилого помещения не является самодостаточным, поскольку при изменении целевого назначения жилого помещения (переводе его в нежилое) без соответствующей перепланировки и переустройства данное помещение, оставаясь пригодным для проживания, жилым уже не является³². По нашему мнению, это обоснованная точка зрения, с которой следует согласиться.

²⁹ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. В. М. Жуйкова. М.: Контракт, 2007.

³⁰ Кузьмина И. Д. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. 2001. № 9. С. 30.

³¹ Макеев П. В. О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2010. № 6. С. 44–47.

³² Халдеев А. В. О правовой модели жилого помещения в Жилищ-

И. А. Дроздов выделяет еще один существенный признак жилого помещения, отсутствующий в его определении, — наличие входа³³. По нашему мнению, он является излишним, поскольку если входа нет вообще, то помещение непригодно для использования по целевому назначению, если же автор имеет в виду непосредственный доступ в жилое помещение (не через другое жилое помещение), то этот признак поглощается признаком изолированности.

О. Г. Алексеева отмечает в качестве существенного признака понятия жилого помещения специальный правовой режим, представляющий собой систему правил, определяющих место жилого помещения в сфере гражданско-правового регулирования, а также возможность участвовать в гражданском обороте³⁴. Мы разделяем эту точку зрения, однако включение в определение жилого помещения всех элементов его правового режима вряд ли возможно, поскольку это сделает его слишком громоздким, а одно лишь упоминание о специальном правовом режиме в определении жилого помещения не информативно, а следовательно — излишне.

В Проекте изменений ГК РФ (ст. 298.1) дано определение жилого помещения: это помещение, предназначенное для проживания граждан. В п. 2 той же статьи содержится еще один признак жилого помещения — пригодность для проживания (причем отсутствует указание на постоянный характер проживания). Из определения исчезли признаки изолированности и указания на объект недвижимого имущества (в соответствии со ст. 130 ГК в ред. Проекта не всякое помещение признается недвижимой вещью). На наш взгляд, это крайне неудачное определение, которое вступает в противоречие с нормами действующего ЖК РФ, в связи с чем не ясно, будут ли последние приведены в соответствие с новым ГК или останутся в том же виде как специальные правила.

Виды жилых помещений (объектов жилищных прав) перечислены в ст. 16 ЖК:

- 1) жилой дом; часть жилого дома;
- 2) квартира; часть квартиры;
- 3) комната.

ном кодексе РФ // Журнал российского права. 2006. № 8. С. 112.

³³ Дроздов И. А. Указ. соч. С. 11.

³⁴ Алексеева О. Г. Указ. соч.

Жилой дом — это индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Следует обратить внимание на то, что законодатель включает жилой дом как «здание» в число видов жилых помещений, в то время как помещение — это часть здания, определяемая как внутреннее пространство между стенами и перекрытиями. Таким образом, включение дома как здания в число помещений логически неверно. Более логичным было бы делить объекты жилищных прав на жилые здания и жилые помещения, а жилые помещения, в свою очередь, на квартиры и комнаты. В Проекте изменений ГК к видам жилых помещений отнесены только квартира и комната, поскольку жилой дом представляет собой здание, а помещение определяется как часть здания.

П. В. Макеев предлагает скорректировать определение жилого дома, убрав из него признак индивидуальной определенности, присущий всем без исключения зданиям, а слово «комнат» заменить словосочетанием «одной или нескольких комнат»³⁵.

Квартира — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Интересно, что в проекте изменений ГК РФ (ст. 298.2) содержится несколько иное определение квартиры: это жилое помещение с отдельным входом, состоящее из одной или нескольких комнат и вспомогательных помещений и составляющее обособленную часть здания. Оно указывает на отдельный вход как возможность доступа к общим помещениям здания, на составные части квартиры и на то, что квартира сама является составной частью здания. Самое существенное отличие от определения ЖК — отсутствие

³⁵ Макеев П. В. Об определениях понятий видов жилых помещений в новом жилищном кодексе // Право и политика. 2008. № 12.

указания на расположение квартиры в многоквартирном доме (здание — более широкое понятие, чем многоквартирный дом).

П. В. Макеев справедливо замечает, что в определении квартиры не учитывается, что отдельный вход может обеспечивать прямой доступ не только к помещениям общего пользования в многоквартирном доме, но и непосредственно на прилегающий к дому земельный участок. В связи с этим он предлагает заменить указание на прямой доступ к помещениям общего пользования в многоквартирном доме указанием на прямой доступ к общему имуществу в многоквартирном доме³⁶. По нашему мнению, более удачным было бы просто дополнить существующее определение указанием на возможность прямого доступа на земельный участок как альтернативу помещениям общего пользования. Понятие «общее имущество в многоквартирном доме» слишком широкое, оно охватывает не только помещения общего пользования и земельный участок, но и другие помещения, конструктивные элементы здания и оборудование, к которым непосредственный доступ из квартиры может отсутствовать.

Комната — часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места постоянного проживания граждан в жилом доме или квартире. Необходимо обратить внимание на то, что в определении комнаты, в отличие от квартиры, не указан признак структурной обособленности, в связи с чем возникает вопрос: относит ли законодатель к числу жилых помещений неизолированные (смежные) комнаты? Большинство авторов работ по жилищному праву приходят к выводу, что комната может выступать в качестве самостоятельного объекта жилищных прав только тогда, когда она является изолированной³⁷.

³⁶ Макеев П. В. Об определениях понятий видов жилых помещений в новом жилищном кодексе.

³⁷ Афолина А. В., Гурьева Е. В., Герасимова Л. П. Комментарий к жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Экзамен, 2006; Фаршатов И. А. Комментарий к жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Городец, 2006; Титов А. А. Комментарий к новому жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юрайт-Издат, 2005.

Другой спорный вопрос, является ли комната в отдельной (т. е. не коммунальной) квартире жилым помещением как объектом жилищных прав или законодатель имеет в виду именно комнату в коммунальной квартире? Из определения комнаты, данного в ст. 16 ЖК, это не ясно, оно сформулировано широко, и складывается впечатление, что законодатель имел в виду любую комнату. Но поскольку одним из существенных признаков жилого помещения является его способность быть самостоятельным объектом гражданских прав, то по смыслу ст. 15 ЖК жилым помещением как отдельным объектом жилищного права является лишь комната в коммунальной квартире.

Остается также неясным, является ли коммунальная квартира жилым помещением как объектом жилищных прав по смыслу ст. 16 ЖК? По всей видимости, не является, поскольку она состоит из нескольких самостоятельных объектов, поэтому квартира в целом не может быть отдельным объектом гражданских прав, т. е. не соответствует понятию недвижимого имущества. В проекте изменений ГК РФ прямо указано, что коммунальная квартира не признается объектом гражданских прав и не может быть предметом сделок (п. 4 ст. 298.2).

Понятия **части жилого дома** и **части квартиры** как объектов жилищных прав в законе не определены. Под частью жилого дома следует понимать также структурно обособленную часть жилого здания, состоящую из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования.

Под частью квартиры некоторые исследователи понимают только комнату (комнаты), другие считают, что это изолированная часть квартиры, состоящая из одной или нескольких комнат и вспомогательных помещений. Сами по себе вспомогательные помещения не могут быть частями квартиры, поскольку они не подпадают под понятие жилого помещения по целевому назначению. Поэтому многие ученые и приходят к выводу, что часть квартиры — это комната (комнаты). Но в этом случае понятия «часть квартиры» и «комната» совпадают, и неясно, почему законодатель выделяет их как разные виды жилых помещений. Если часть дома на практике имеет значение как объект недвижимого иму-

щества (например, при разделе дома в натуре между собственниками или выделе доли одного из них), то часть квартиры, как правило, не может быть объектом гражданских прав, поскольку в случае раздела квартиры возникают самостоятельные объекты недвижимого имущества — комнаты в коммунальной квартире. Возможно, под частью квартиры имеются в виду две (и более) смежные между собой комнаты, но изолированные от остальных или обособленная жилая комната со вспомогательными помещениями, предназначенными только для ее обслуживания.

Следует заметить, что квартира определяется как помещение в многоквартирном доме, однако само понятие многоквартирного дома в ЖК РФ отсутствует. Единственный нормативный правовой акт, в котором содержится определение многоквартирного дома, — это Постановление Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Следует обратить внимание на то, что в определении не применяется родовое понятие «здание», многоквартирный дом рассматривается как сумма его составных частей.

Данное обстоятельство, как и отсутствие понятия многоквартирного дома в ЖК РФ, вероятно, связано с тем, что по действующему законодательству он не признается объектом гражданских и жилищных прав, хотя в силу ст. 130 ГК РФ многоквартирный дом как здание обладает признаками недвижимого имущества. Объектами жилищных и гражданских прав являются отдельные структурные элементы многоквартирного дома — квартиры и комнаты (по сути то, что многие ученые определяют как воздушное пространство внутри зданий), а сами конструктивные элементы здания (стены, крыша, фундамент, несущие конструкции) относятся к долевой собственности собственников помещений.

Некоторые ученые не согласны с такой позицией законодателя и предлагают включить многоквартирные дома в число

объектов жилищных и гражданских прав. Они допускают возможность одновременного существования обособленного права на дом (здание) как целое и на квартиры и комнаты в нем как части и полагают, что таким образом у общего имущества появится хозяин, готовый вкладывать средства в его содержание и развитие. Отношения между собственником многоквартирного дома как отдельного объекта и собственниками жилых помещений должны строиться по модели сервитута (ограниченного пользования) имуществом, предназначенным для обслуживания жилых помещений³⁸. Идея вызывает интерес, однако на практике ее трудно реализовать. Во-первых, комплекс общего имущества предназначен для обслуживания жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, являющихся самостоятельными объектами недвижимости, и владение им в отрыве от прав на сами помещения лишь в редких случаях представляет коммерческий интерес (например, в случаях, когда возможно коммерческое использование какой-либо его части). Во-вторых, правовая модель сервитута не предполагает установления платы, превышающей возмещение затрат и убытков собственника, возникающих в связи с ограниченным использованием другим лицом принадлежащим ему имуществом³⁹. Таким образом, вызывает глубокие сомнения перспектива отчуждения прав на комплекс общего имущества многоквартирного дома, особенно в ветхом жилом фонде.

Но все-таки, на наш взгляд, не исключается признание многоквартирного дома объектом гражданских прав в случае принадлежности всех его помещений на праве собственности одному или нескольким лицам (долевая собственность). Отдельные квартиры в таком доме могут быть объектами права пользования по договорам найма. Законодатель должен предусмотреть такую возможность, тем более что развитие института найма жилья в так называемых «доходных домах» является очень актуальным.

³⁸ Димитриев М. А. Правовой режим комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома (альтернативная модель) // Семейное и жилищное право. 2010. № 2. С. 41–46.

³⁹ См.: ст. 274, 277 ГК РФ; Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут; утв. Росземкадастром 17.07.2004.

Кроме того, мы склонны согласиться с учеными, которые относят многоквартирный дом к недвижимому имуществу. Так, О. Г. Алексеева отмечает, что по всем признакам многоквартирный дом, как и жилой дом (т. е. индивидуальное строение, состоящее из одной или нескольких комнат и мест вспомогательного использования, одноквартирное), полностью подпадает под легальное определение недвижимого имущества, т. к. ему присущи все признаки, установленные в законодательстве, а именно: прочная связь с землей и невозможность перемещения без нанесения несоизмеримого ущерба. Но почему-то при этом многоквартирный дом самостоятельным объектом жилищных прав не признается. Ранее действовавший Закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» определял кондоминиум (а такой термин использовался при характеристике многоквартирного дома) как единый комплекс недвижимого имущества. «Исходя из определения многоквартирного дома, причем определения именно легального, — продолжает она, — данным понятием охватывается и одноэтажный дом, который включает в себя два помещения, отвечающие признакам квартиры. Очевидно, в этом случае многоквартирный дом может являться самостоятельным объектом жилищных прав»⁴⁰.

Соответственно, должно быть скорректировано и определение многоквартирного дома: многоквартирный дом — это жилое здание, состоящее из двух или более квартир, а в некоторых случаях и нежилых помещений, и комплекса имущества, предназначенного для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Проект изменений ГК сохраняет разграничение между зданием как объектом гражданских прав и помещениями в нем. Законодатель придерживается точки зрения, что одновременные права собственности на здание и на отдельные помещения в нем исключают друг друга. Поэтому многоквартирный дом может быть самостоятельным объектом гражданских прав только в случае, если все помещения в нем принадлежат одному лицу.

В определении понятий видов жилых помещений упоминаются **помещения вспомогательного использования** (вспомога-

⁴⁰ Алексеева О. Г. Указ. соч.

тельные помещения), но не дано их определение. Из смысла закона существенными признаками этого понятия являются следующие:

1) родовое понятие — помещения, 2) входящие в состав квартиры или жилого дома, 3) не являющиеся комнатами, 4) предназначенные для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, проживающих в квартире или доме и 5) не являющиеся самостоятельными объектами гражданских и жилищных прав.

Данные помещения в силу закона признаются неделимым имуществом и принадлежностью комнат в доме или квартире. Состав вспомогательных помещений в ЖК не указан, он может варьироваться в различных жилых помещениях. Примерный перечень вспомогательных помещений квартиры содержится в Приказе Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении инструкции по проведению учета жилищного фонда в РФ» (в ред. 2008 г.). К ним отнесены коридоры, холлы, кухни, санузлы, ванны, кладовые, внутренние тамбуры, передние.

В п. 5 ст. 15 ЖК РФ содержится правило, согласно которому **общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади вспомогательных помещений, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

В науке общепризнанной является точка зрения, что жилые помещения — это особый объект, наделенный специальным **правовым режимом**. Под правовым режимом жилого помещения понимается правовая характеристика этого объекта, выраженная в нормативных правовых предписаниях частноправового и публично-правового характера, направленных на эффективное правовое регулирование общественных отношений, возникающих по поводу жилых помещений как объектов особого назначения⁴¹. К. И. Магомедова отмечает, что жилые помещения как объекты недвижимого имущества подчиняются общим предписаниям, установленным для недвижимых вещей. Вместе с тем она выделяет следующие факторы, влияющие на формирование их специального правового режима: 1) жилое помещение (единственное среди недвижимых вещей) предназначено для проживания (ст. 17 ЖК);

⁴¹ Магомедова К. И. Особенности правового режима жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2011. № 5. С. 45–48.

2) назначение жилых помещений предполагает их обособление, вследствие чего они объединяются в жилищный фонд для наиболее эффективного управления ими (ст. 19 ЖК); 3) жилые помещения являются средством реализации конституционного права граждан на жилище и объектом конституционной охраны.

В связи с особым целевым назначением жилых помещений законом устанавливаются требования, предъявляемые к жилым помещениям. В п. 2–3 ст. 15 ЖК содержатся отсылочные нормы, в которых указано, что **требования к жилым помещениям**, а также основания и порядок признания помещений непригодными для проживания устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами.

Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. В соответствии с указанным нормативным актом жилые помещения должны быть пригодны для постоянного проживания граждан и соответствовать строительно-техническим, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам⁴².

⁴² О техническом регулировании: Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 52. Ст. 5140 (в ред. от 28.09.2010); О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ // СЗ РФ. 1999. № 14. Ст. 1650 (в ред. от 28.09.2010); СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные / утв. Постановлением Минрегиона РФ от 24.12.2010 № 778; СП 30.13330.2012. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация / утв. Приказом Минрегиона РФ от 29.12.2011 № 626; СП 52.13330.2011. Свод правил. Естественное и искусственное освещение / утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 № 783; Об утверждении правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов. ПБ 10-558-03: Постановление Госгортехнадзора РФ от 16 мая 2003 г. № 31 // Российская газета. 2003. 21 июня (№ 120/1); Проектирование, строительство и эксплуатация жилых зданий... Санитарно-эпидемиологические требования к жилым помещениям. СанПиН 2.1.2.1002-00 / утв. Главным государственным врачом РФ 15.12.2000 (ред. от 21.08.2007); Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий. Планировка и застройка населенных мест.

В самом общем плане требования к жилым помещениям сводятся к следующему:

- 1) расположение преимущественно в домах, находящихся в жилой зоне в соответствии с зонированием территорий;
- 2) прочность и надежность несущих конструкций;
- 3) безопасность для проживающих граждан;
- 4) обеспеченность инженерными системами (водоснабжение, канализация, вентиляция, отопление, газоснабжение);
- 5) соответствие инженерных систем установленным нормам и правилам;
- 6) требования к теплоизоляции и температуре внутри помещений;
- 7) защита от дождевой и талой воды;
- 8) наличие лифта в домах свыше 5 этажей;
- 9) гидро-, шумо-, виброизоляция;
- 10) инсоляция; обязательность естественного освещения в комнатах и кухнях;

11) требования к минимальным площадям помещений, позволяющим разместить необходимый набор мебели и др. вещей;

Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 / утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 19.10.2001 № 29 // Российская газета. 2001. 21 ноября (№ 228); Гипогеомагнитные поля в производственных, жилых и общественных зданиях и сооружениях. СанПиН 2.1.8/2.2.4.2489-09 / утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 02.03.2009 № 14; Предельно допустимые концентрации (ПДК) загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных мест. Гигиенические нормативы. ГН 2.1.6.1338-03 / вв. в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.05.2003 № 114; Шум на рабочих местах, в помещениях жилых и общественных зданий и на территории жилой застройки. Санитарные нормы. СН 2.2.4/2.1.8.562-96 / утв. Постановлением Госкомэпиднадзора РФ от 31.10.1996 № 36; Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий. Санитарные нормы. СН 2.2.4/2.1.8.566-96 / утв. Постановлением Госкомэпиднадзора РФ от 31.10.1996 № 40; Инфразвук на рабочих местах, в жилых и общественных помещениях и на территории жилой застройки. Санитарные нормы. СН 2.2.4/2.1.8.583-96 / утв. Постановлением Госкомэпиднадзора от 31.10.1996 № 52, и др.

12) требования к высоте потолка не менее 2,5 м, в некоторых климатических зонах — 2,7 м;

13) запрет использования помещений подвалов и цокольных этажей для проживания;

14) требования к предельно допустимому уровню (ПДУ) вибрации, шума, предельно допустимой концентрации (ПДК) вредных веществ.

Если какие-либо из указанных требований не соблюдаются, жилое помещение признается непригодным для проживания в соответствии с данным Постановлением.

Жилые помещения должны использоваться **по целевому назначению** — для проживания граждан (ст. 17 ЖК). Это основное ограничение прав собственников и владельцев жилых помещений, установленное законом, в связи с чем законодатель установил 2 императивных правила:

1) не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств;

2) не допускается использование жилого помещения не по назначению без предварительного перевода его в нежилое.

Из этого правила законом предусмотрено исключение: возможно использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. В частности, правила п. 6–7 ст. 21 Закона «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в РФ» допускают размещение адвокатских кабинетов в жилых помещениях, принадлежащих на праве собственности гражданину или членам его семьи с их согласия. Использование для размещения адвокатского кабинета жилого помещения, занимаемого по договору найма, разрешается с согласия наймодателя и всех совместно проживающих с адвокатом лиц.

Как уже отмечалось, все жилые помещения **объединяются в жилищный фонд** — совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ (п. 1 ст. 19 ЖК РФ).

Ю. К. Толстой определяет жилищный фонд как совокупность всех находящихся на территории РФ жилых помещений независимо от формы собственности, предназначенных и пригодных для постоянного проживания, расположенных в жилых домах и иных строениях, которые в зависимости от формы собственности, характера использования, других обстоятельств подчиняются особому правовому режиму и удовлетворяют потребности граждан в жилье постоянно или временно⁴³. Классификация жилищных фондов осуществляется согласно ЖК РФ по двум основаниям: по форме собственности и по целям использования (см. табл. 1).

Таблица 1

Классификация жилищных фондов

По форме собственности	1. Государственный	2. Муниципальный	3. Частный
По целям использования	1. ЖФ социального использования 2. Специализированный ЖФ		3. Индивидуальный
	4. ЖФ коммерческого использования		

1. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется:

1) на частный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ, и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ;

3) муниципальный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

До реформы жилищного законодательства жилищный фонд по форме собственности делился на четыре вида: государственный, общественный, кооперативный и частный.

⁴³ Толстой Ю. К. Жилищное право. С. 30.

2. В зависимости от целей использования ЖФ подразделяется:

1) на жилищный фонд социального использования — совокупность жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам социального найма из государственного и муниципального жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд — совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела 4 ЖК РФ;

3) индивидуальный жилищный фонд — совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами — собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также — юридическими лицами — собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования — совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) пользование.

Как отмечает К. И. Магомедова, правовые режимы жилых помещений, входящих в состав того или иного жилищного фонда, отличаются друг от друга. Так, правовой режим жилых помещений, входящих в состав государственного и муниципального жилищных фондов, осложнен публичным элементом в большей степени, нежели правовой режим помещений частного жилищного фонда, что проявляется прежде всего в особом порядке предоставления жилых помещений по договору социального найма. Существенно различается правовой режим жилых помещений, относящихся к жилищным фондам, разделенным в зависимости от цели использования. Так, например, специализированные жилые помещения предназначены для временного проживания граждан, не подлежат отчуждению, приватизации, передаче в аренду, внаем. Помещения индивидуального жилищного фонда используются исключительно

но собственниками для проживания самих собственников, членов их семьи, других граждан на безвозмездной основе⁴⁴.

Правовой режим жилых помещений сочетает в себе частно-правовые и публично-правовые элементы. Частноправовой режим проявляется прежде всего в участии жилых помещений в гражданском обороте наряду с другими вещами (объектами) на основании гражданско-правовых сделок. Публично-правовой режим проявляется в необходимости получения разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию; в необходимости соблюдения установленных норм и правил в процессе строительства, ремонта, реконструкции и эксплуатации жилого фонда; в необходимости проведения технического и кадастрового учета объекта; в необходимости государственной регистрации прав на жилые помещения, ограничений, обременений, перехода прав; в обязанности соблюдения целевого назначения; в необходимости получения разрешения на переустройство и перепланировку жилых помещений, на перевод жилого помещения в нежилое и нежилого — в жилое⁴⁵.

Как всякая вещь (объект гражданских прав), жилое помещение должно быть охарактеризовано с точки зрения его делимости или неделимости. Этой проблеме посвящен отдельный параграф, поскольку она играет важную роль в общей проблематике исследования как непосредственно связанная с интересами семьи.

1.3. Проблема делимости жилых помещений

Проблема раздела жилых помещений между участниками общей долевой собственности весьма актуальна и с позиции законодательства и практики его применения, и с точки зрения нашего исследования. Жилое помещение, как и любая вещь, объект гражданских прав, может находиться в общей собственности. Заметим, что отношения общей собственности на жилое помещение регулируются исключительно гражданским законодательством (нормами главы 16 ГК РФ), а жилищное законодательство специальных норм по поводу указанных отношений не содержит (за исключением, пожалуй, ст. 41–43 ЖК, устанавливающих режим долевой собствен-

⁴⁴ Магомедова К. И. Указ. соч. С. 45–48.

⁴⁵ Там же. С. 47–48.

ности на общее имущество в коммунальной квартире, который по сути не является режимом общей собственности в чистом виде, о чем речь пойдет далее). Вместе с тем право общей собственности на жилые помещения возникает очень часто, например: в случаях приобретения жилого помещения в общую собственность нескольких лиц, в том числе при приватизации, участии в долевом строительстве, совершении гражданско-правовых сделок; включения жилого помещения в состав общего имущества супругов; наследования жилого помещения; отчуждения доли в праве собственности на жилое помещение другому лицу или лицам.

Кроме того, жилые помещения могут находиться не в собственности, а в общем пользовании нескольких лиц, в частности если они предоставлены по договору социального, коммерческого, специализированного найма или переданы в пользование члену кооператива при неполной выплате паевого взноса.

Если жилое помещение принадлежит на праве общей собственности или предоставлено в пользование членам одной семьи, проблема его раздела между ними не возникает. Они сообща пользуются домом, квартирой или комнатой, имеют равные права и несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из права собственности или пользования. Но в случае отсутствия или утраты между ними семейных связей неизбежно возникает проблема раздела жилого помещения или выдела в натуре доли одного из собственников, которая напрямую связана с проблемой делимости жилого помещения.

В соответствии с правилом ст. 133 ГК РФ вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения, признается неделимой. Таким образом, жилое помещение признается делимым, если его можно разделить на части, каждая из которых будет соответствовать признакам жилого помещения (изолированность, способность быть объектом гражданских прав, пригодность для постоянного проживания). В противном случае оно считается неделимым.

Бесспорно, комната как минимальная структурная единица многоквартирного или жилого дома должна признаваться неделимой вещью.

Более или менее понятен подход к вопросу делимости жилого дома. Как отмечает О. М. Козырь, по своей природе этот объект следует отнести к делимым, в значительном числе случаев он делим и практически, поэтому правила ст. 252 ГК РФ о разделе и выделе доли применяются к нему в полном объеме⁴⁶.

Такой раздел или выдел допускается, если он не запрещен законом или возможен без несоразмерного ущерба имуществу. В соответствии с пп. «а» п. 6 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 10 июня 1980 г. № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» (в ред. от 06.02.2007)⁴⁷ выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также утрату им права на эту долю в общем имуществе (ст. 252 ГК РФ). В соответствии с п. 7 Постановления суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений. Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими, и т. п. Пленум рекомендует судам при рассмотрении дел, связанных с разделом жилого дома, назначать судебную экспертизу с целью установления факта возможности разделить дом или выделить из него часть без ущерба его назначению.

⁴⁶ Козырь О. М. Актуальные вопросы права общей долевой собственности: раздел жилого помещения и выдел из него доли // Гражданское право современной России / сост. О. М. Козырь и А. Л. Маковский. М.: Статут, 2008 (СПС «КонсультантПлюс»: Комментарии законодательства).

⁴⁷ Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961–1993. М.: Юридическая литература, 1994; СПС «КонсультантПлюс»: Законодательство.

В случае невозможности раздела жилого дома или выдела его части в натуре участники общей собственности могут обратиться с требованием об определении порядка пользования жилым домом и хозяйственными постройками, разрешая которое суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования (п. 8 Постановления). При определении порядка пользования неделимым жилым домом отдельные комнаты предоставляются в индивидуальное пользование участникам общей собственности, в то время как вспомогательные помещения и другое имущество, предназначенное для обслуживания более одной комнаты в доме, остается в совместном владении и пользовании.

Кроме того, при невозможности выдела доли в натуре суд вправе прекратить право общей собственности на дом выделяющегося сособственника и взыскать в его пользу по его требованию денежную компенсацию стоимости его доли с других участников.

Таким образом, жилой дом в зависимости от его технических характеристик может быть как делимым, так и неделимым. По мнению А. Е. Тарасовой, при разделе индивидуального дома между сособственниками он трансформируется в многоквартирный дом, подпадающий под определение, содержащееся в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. В случае невозможности раздела индивидуального дома на изолированные части (с отдельными выходами на прилегающий земельный участок) он сохраняет статус индивидуального дома, но рассматривается как неделимый объект⁴⁸.

В отношении вопроса делимости квартиры позиция законодателя и высших судебных инстанций неоднозначна. С одной стороны, законом допускается существование коммунальных квартир, которые состоят из комнат, признаваемых самостоятельными жилыми помещениями — объектами гражданских и жилищных прав. При этом правовой режим коммунальных квартир содержит

⁴⁸ Тарасова А. Е. Правовой режим коммунальных квартир: коллизии законодательства и практика их разрешения // Семейное и жилищное право. 2011. № 6. С. 44–47.

элементы режима общей собственности, поскольку общее имущество принадлежит на праве долевой собственности собственникам комнат, а при продаже комнаты остальные собственники комнат в коммунальной квартире имеют преимущественное право ее покупки в порядке, предусмотренном ст. 250 ГК РФ.

С другой стороны, законодатель умалчивает о возможности раздела не коммунальной квартиры, принадлежащей гражданам на праве собственности, занимаемой по договору социального найма или относящейся к специализированному жилищному фонду. Единственная норма, разрешающая такой раздел, — это ст. 127 ЖК РФ «Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива». Такой раздел допускается между лицами, имеющими право на пай, если каждому из них может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные. Следует заметить, законодатель не уточняет, что подразумевается под изолированными помещениями: комнаты (с превращением квартиры в коммунальную) или изолированные части с отдельным входом и вспомогательными помещениями (что тоже возможно, например в каких-нибудь пентхаусах или таун-хаусах).

Ю. К. Толстой справедливо отмечает, что отсутствие нормы, предусматривающей раздел жилого помещения, предоставленного в социальный наем, — это не пробел, а квалифицированное умолчание, выражающее отрицательное отношение законодателя к образованию коммунальных квартир в результате раздела⁴⁹. Эта позиция подтверждается и единообразной судебной практикой, и разъяснением Пленума Верховного суда, данным в п. 31 Постановления от 02.07.2009 № 14, в соответствии с которым ЖК РФ не содержит норм о праве члена семьи нанимателя требовать от наймодателя заключения с ним отдельного договора социального найма⁵⁰.

Остается неясным отношение законодателя к разделу квартир, находящихся в собственности граждан или организаций. Позиция Пленума Верховного суда РФ по этому вопросу косвенно

⁴⁹ Толстой Ю. К. Жилищное право. С. 141–142.

⁵⁰ Более подробно см. об этом в параграфе 2.2 настоящей работы.

выражена в п. 3 Постановления от 02.07.2009 № 14, где указано, что спор об определении порядка пользования жилым помещением (жилым домом или квартирой), связанный со спором о праве собственности на него (в частности, о признании права на долю в общей собственности и ее выделе для владения и пользования), подсуден мировому судье или районному суду в зависимости от цены иска. Исходя из данного разъяснения, — замечает А. Е. Тарасова, — доля в общей собственности на квартиру не может быть выделена в натуре, а только определена для целей владения и пользования жилым помещением⁵¹. Таким образом, правоприменительная практика не допускает раздел жилого помещения с образованием коммунальной квартиры, т. е. исходит из принципа неделимости квартиры, не имеющей статуса коммунальной. Заметим, что этот вывод носит косвенный характер.

Но вместе с тем существует еще одно разъяснение Пленума Верховного суда РФ, содержащееся в п. 12 Постановления от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»⁵², где указано, что выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой. Исходя из этого разъяснения можно сделать вывод, что квартира признается делимой только при наличии возможности образования из нее изолированных жилых помещений, соответствующих понятию квартиры. Раздел приватизированной квартиры (находящейся в общей собственности) с образованием коммунальной квартиры правоприменителем не допускается.

А. Е. Тарасова замечает, что в итоге сложился двойственный подход к определению правового режима жилого помещения:

⁵¹ Тарасова А. Е. Указ. соч. С. 44–47.

⁵² Бюллетень Верховного Суда РФ. 1993. № 11.

гражданское законодательство исходит из понимания жилого помещения как единой, неделимой вещи, напротив, жилищное законодательство рассматривает его в одних случаях как неделимый объект, а в других — как делимый, закрепляя комнаты и части квартир в числе видов жилых помещений⁵³.

В литературе неоднократно высказывалась мысль, что в законодательстве и практике его применения наблюдается тенденция к постепенному отказу от коммунальных квартир (ч. 6 ст. 42, ст. 59, ч. 1 ст. 82 ЖК РФ). В связи с этим режим коммунальных квартир закреплен в ЖК РФ временно, для регулирования отношений по поводу уже существующих объектов. Впоследствии комната, вероятно, утратит свое значение как объект права собственности и останется лишь как объект права пользования (при определении порядка пользования жилым помещением или как объект пользования в общежитии).

Раздел жилого дома между лицами, не являющимися членами одной семьи, — это безусловное благо, которое позволяет им в полной мере реализовать свои правомочия владения, пользования и распоряжения принадлежащим жилым помещением. Как бы ни были сложны споры о разделе домовладений, в большинстве случаев они разрешаются положительно для участников долевой собственности. Настоящей проблемой становится осуществление правомочий владения и пользования неделимым жилым помещением, находящимся в общей собственности граждан, семейные отношения которых либо изначально отсутствуют, либо прекратились.

Законом установлено несколько специальных правил, позволяющих урегулировать спор в подобных случаях. Первое — правило п. 4 ст. 252 ГК РФ, допускающее выплату участнику долевой собственности с его согласия другими сособственниками компенсации стоимости его доли, а в случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, и при отсутствии согласия этого собственника в судебном порядке. Формулировка этой нормы не позволяет участнику долевой

⁵³ Тарасова А. Е. Указ. соч. С. 44–47.

собственности, имеющему большую долю и заинтересованному в использовании имущества (в том числе, жилого помещения), обратиться с иском в суд о прекращении права долевой собственности на неделимое имущество другого участника. Этот вопрос может быть решен судом только в процессе рассмотрения по существу иска о выделе доли в натуре, причем только в отношении выделяющегося сособственника. Анализируя указанные правила, О. М. Козырь замечает, что в судебной практике встречаются случаи, когда по иску одного из сособственников суд передает ему в собственность имущество, в том числе жилое помещение, и взыскивает с него компенсацию в пользу другого сособственника, хотя ст. 252 ГК такой возможности не предусматривает⁵⁴. Согласимся, что такие случаи действительно имеют место, в частности при разделе общего имущества супругов, когда любой из них может заявить требование о передаче жилого помещения ему в собственность в счет его доли в общем имуществе с компенсацией другому супругу стоимости его доли другим имуществом или в денежном выражении.

Обстоятельства таких дел бывают разнообразными и даже неразрешимыми с точки зрения применения п. 4 ст. 252 ГК. Например, доли сособственников могут быть равными или наименьшая доля может принадлежать участнику долевой собственности, в большей степени заинтересованному в использовании спорного жилого помещения (в частности, являющегося для него единственным постоянным местом жительства). В связи с этим в п. 36 Постановления Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»⁵⁵ разъясняется, что в отдельных случаях с учетом конкретных обстоятельств дела суд может передать неделимую вещь в собственность одному из участников долевой собственности, имеющему существенный интерес в ее использовании, независимо от размера долей остальных участников общей собственности с компенсацией последним стоимости их доли.

⁵⁴ Козырь О. М. Указ. соч.

⁵⁵ Российская газета. 1996. 10 авг. (№ 151).

Поскольку жилое помещение является особым объектом не только гражданских, но и жилищных прав и средством реализации конституционного права на жилище, преимущественное право на получение его в личную собственность должен иметь тот участник долевой собственности, который реально проживает в этом помещении, и оно является для него единственным пригодным для постоянного проживания, независимо от размера его доли. В то же время надо заметить, что такой гражданин может и не располагать необходимыми денежными средствами для выплаты компенсации другому сособственнику или сособственникам, тогда будут нарушены уже интересы последних. Кроме того, нередки ситуации, когда все участники общей собственности одинаково нуждаются в жилье, в связи с чем имеют существенный интерес в использовании спорного жилого помещения.

Второе специальное правило о разделе жилого помещения, содержится в ст. 1168 ГК РФ, устанавливающей преимущественное право на неделимую вещь при разделе наследства. В ней предусмотрен алгоритм, по которому определяется наследник, имеющий преимущественное право на передачу ему жилого помещения или доли в праве собственности на него, входящих в состав наследства. В первую очередь такое право имеют наследники, являющиеся сособственниками этого жилого помещения, причем приоритет отдается тому, кто проживал в этом жилом помещении к моменту открытия наследства и не имеет другого жилого помещения (п. 1, 3 ст. 1168). Во вторую очередь такое право имеют наследники, не являющиеся сособственниками данного жилого помещения, но проживавшие в нем к моменту открытия наследства и не имеющие иного жилого помещения (п. 3 ст. 1168). И только при их отсутствии право на получение жилого помещения в счет своей наследственной доли приобретают другие наследники. Полагаем, что эти нормы направлены не только на установление баланса имущественных интересов наследников, но и на охрану их неимущественных интересов, связанных с правом на жилище. Однако в перечне лиц, имеющих приоритет в получении жилья в счет наследственной доли, отсутствует переживший супруг, а он, на наш взгляд, должен иметь преиму-

щественное право даже перед другими сособственниками (при условии, что он является сособственником и проживал в этом жилом помещении)⁵⁶. Кроме того, к сожалению, не учитываются жилищные интересы членов семьи, проживавших с наследодателем, находившихся на его иждивении, но не являвшихся сособственниками к моменту открытия наследства.

Существуют и многие другие проблемы, когда с точки зрения действующего закона невозможно в равной степени учесть интересы всех сособственников. В связи с этим в юридической литературе содержатся предложения по совершенствованию законодательства, которые сводятся у следующему. Во-первых, необходимо законодательно не допускать возникновения права общей собственности на небольшие жилые помещения, являющиеся неделимыми. Во-вторых, нельзя допускать возникновения «карликовых» долей в праве общей собственности на любые объекты, с тем чтобы впоследствии не возникало проблем выдела такой доли. Концепция развития гражданского законодательства содержит предложение о включении в ГК РФ нормы, которая ограничивала бы собственника в возможности отчуждать долю в праве собственности на жилое помещение, которая по своим размерам не соответствует норме жилой площади на одного человека, установленной законом. Подобное ограничение следует распространить и на распоряжение имуществом посредством завещания (что в принципе не исключит возможности приобретения таких долей при наследовании по закону). В-третьих, необходимо предусмотреть норму, которая бы позволяла суду в случае возникновения спора между сособственниками неделимого жилого помещения, при отсутствии преимущественного права у кого-либо из них на его получение, принять решение о продаже имущества с последующим разделом вырученных от продажи средств между участниками долевой собственности пропорционально размерам их долей⁵⁷.

С. И. Сулова справедливо замечает, что при решении вопроса о преимущественном праве на получение неделимого жилого помещения в личное владение и пользование в первую оче-

⁵⁶ Более подробно см. об этом в параграфе 2.2 настоящего исследования.

⁵⁷ Козырь О. М. Указ. соч.

редь необходимо учитывать критерий проживания. Абсолютно очевидно, что сособственник, непосредственно проживающий в жилом помещении, должен иметь приоритет остаться в нем. Во-вторых, несмотря на значительность или незначительность доли сособственника, нужно установить его обязанность по отказу от своей доли в случае его непроживания, а также в случае наличия иных жилых помещений на праве собственности или иных законных основаниях. В-третьих, необходимо установить приоритет в праве на сохранение доли лицам, отнесенным к категории нуждающихся в жилье⁵⁸.

Установление в законе запрета на отчуждение доли в праве собственности на жилое помещение, размер которой не соответствует норме жилой площади на одного человека, хотя и является существенным ограничением права собственника на распоряжение имуществом, на наш взгляд, действительно необходимо. Более того, следует ограничить возможность отчуждения доли в праве собственности на жилое помещение лицу или лицам, не являющимся членами семьи собственника или собственников жилого помещения, если эта доля не может быть выделена в натуре. Пока такое ограничение не установлено, часто возникают и будут возникать проблемы и конфликты, которые приобрели в судебной практике широкое распространение. Пример судебного решения по такому спору, ставшему типичным, приводят О. А. Егорова и Ю. Ф. Беспалов.

Супруги П. обратились в суд с иском к Н. о вселении, устранении препятствий в пользовании жилым помещением и возмещении убытков. Требование основано на том, что они приобрели у Н. В. (бывшего мужа Н.) его долю в праве собственности на однокомнатную квартиру общей площадью 32,8 кв. м, из них жилой 19 кв. м. Ранее квартира принадлежала на праве общей долевой собственности Н. и ее мужу Н. В. по ½ доле каждому, а после развода Н. В. в качестве «прощального сюрприза» бывшей жене продал свою долю супругам П., в результате чего они стали долевыми собственниками с размерами долей по ¼ у каж-

⁵⁸ Суслова С. И. Жилищные права: понятие и система. М.: Юриспруденция, 2011.

дого. При этом Н. сохранила свою долю и осталась проживать в спорном жилом помещении. Н. В. снялся с регистрационного учета, а П. зарегистрировались в квартире, однако Н. препятствовала их вселению, вследствие чего они уже год вынуждены снимать другое жилье. Н. возражала против удовлетворения требования П. и предъявила встречный иск о признании их регистрации в жилом помещении недействительной как произведенной с нарушением законодательства, т. к. на долю каждого из истцов приходится по 8,2 кв. м общей площади и по 4,2 кв. м жилой площади, они являются посторонними людьми, а комната в квартире одна, в связи с чем совместное проживание с ними невозможно. Суд отказал в удовлетворении иска П., а встречный иск Н. удовлетворил, ссылаясь на то, что объектом права собственности по действующему законодательству может быть доля в праве собственности, однако объектом жилищных прав может быть комната или квартира, но не доля в праве собственности на квартиру, выраженная в квадратных метрах, на которую не приходится отдельная комната. Таким образом, собственники долей П. Н. и П. В. не могут использовать принадлежащие им доли по назначению. Суд учел и то обстоятельство, что Н. проживает в квартире с 1998 года. Проживание двух разных семей в однокомнатной квартире невозможно. Регистрация истцов в спорном жилом помещении была признана незаконной, поскольку они фактически в нем не проживают. Суд апелляционной инстанции оставил решение в силе, особо указав, что справедливым, законным и обоснованным является вывод суда о невозможности проживания в однокомнатной квартире двух семей, не связанных родством, свойством, иной связью, сложившейся в обществе⁵⁹.

Таким образом, правоприменительная практика сформулировала правила, которые необходимо закрепить в законодательстве.

1. Жилое помещения признается делимым, если оно состоит из частей, каждая из которых образует изолированное жилое помещение, имеющее отдельный вход и пригодное для постоянного проживания граждан, или если имеется техническая воз-

⁵⁹ Егорова О. А., Беспалов Ю. Ф. Настольная книга судьи по жилищным делам: учебно-практическое пособие. М.: Проспект, 2013. С. 212–217.

возможность создать такие изолированные помещения в результате переустройства и (или) перепланировки.

2. Комната является неделимым имуществом.

3. Квартира по общему правилу признается неделимым имуществом. Исключения составляют коммунальные квартиры, состоящие из комнат, являющихся самостоятельными объектами гражданских и жилищных прав. Также может признаваться делимой квартира, если ее можно разделить на части, каждая из которых состоит из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования (кухня, санузел, коридор) и имеет отдельный вход.

4. Неделимое жилое помещение не может принадлежать на праве общей собственности лицам, не являющимся членами одной семьи. В случае возникновения права общей собственности на неделимое жилое помещение у двух и более лиц, не связанных семейными отношениями, при возникновении спора о владении и пользовании таким помещением суд вправе принять решение о передаче такого жилого помещения в собственность одному из них с выплатой компенсации в пользу других собственников или о продаже такого жилого помещения с последующим разделом вырученных средств между сособственниками. Преимущественное право на получение неделимого жилого помещения имеет сособственник, для которого это помещение является единственным возможным местом проживания.

5. Неделимое жилое помещение не может быть объектом общего пользования лиц, не являющихся членами одной семьи. При рассмотрении спора об определении порядка пользования жилым помещением суд разрешает его с учетом возможности предоставления в пользование каждой семье отдельной комнаты, а также возможности выделить в пользование каждому лицу или семье помещение, соразмерное его доле в праве на жилое помещение. Преимущественное право имеют лица, проживавшие в данном помещении.

В следующей главе мы рассмотрим особенности правового статуса отдельных субъектов жилищных отношений, но не всех, а лишь тех, которые связаны с семьей и поэтому представляют особый интерес для нашего исследования.

Контрольные вопросы и задания

1. Сравните содержание конституционного права каждого на жилище в Конституции СССР 1977 г. и действующей Конституции РФ.

2. В чем заключается содержание конституционного права каждого на жилище?

3. Включается ли неприкосновенность жилища в содержание конституционного права на жилище?

4. Дайте определение понятия «жилое помещение» и раскройте его существенные признаки.

5. Сравните понятия «жилище» и «жилое помещение».

6. Какие виды жилых помещений выделены в ЖК РФ? Определите их понятия.

7. Относится ли многоквартирный дом к видам жилых помещений?

8. Сравните признаки пригодности и предназначенности помещений для постоянного проживания.

9. Каковы основные требования, предъявляемые к жилым помещениям?

10. По каким основаниям классифицируются жилищные фонды? Какие виды жилищных фондов предусмотрены действующим ЖК РФ?

11. Какие жилые помещения считаются делимыми и неделимыми? Является ли делимой квартира?

12. В чем заключаются особенности правового режима общей собственности на жилое помещение?

13. Каковы особенности правового режима коммунальной квартиры?

14. Составьте проект искового заявления о выделе в натуре доли в праве общей собственности на жилой дом.

Глава 2. Семья и члены семьи как субъекты права на жилище и участники жилищных правоотношений

2.1. О правосубъектности семьи в жилищном праве

Семья — одна из ключевых категорий жилищного права, и в то же время жилище — одна из ключевых категорий семьи как социального института и социальной группы. Социологи, как и многие правоведы, считают совместное проживание лиц (как элемент общности жизни) существенным признаком семьи как малой социальной группы. Например, В. Н. Лавриненко определяет семью как малую социальную группу, основанную на родственных связях и регулируемую отношениями между супругами, родителями и детьми, а также ближайшими родственниками, отличающуюся совместным ведением домашнего хозяйства⁶⁰. А. М. Яковлев предлагает определять семью как относительно постоянную группу людей, объединенных общими предками, которые живут вместе, образуют экономическую ячейку, и старшие берут на себя ответственность за младших⁶¹. А. И. Кравченко также полагает, что одним из признаков, характеризующих семью, является домохозяйство (совместный быт, проживание и ведение хозяйства)⁶².

Жилищное законодательство нередко оперирует понятиями «семья» и «член семьи», например в ст. 31 ЖК РФ (члены семьи собственника жилого помещения), ст. 49, 51 ЖК (нормы, регулирующие порядок принятия на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий), ст. 69–72, 76, 80–83, 85, 88–91 ЖК (члены семьи нанимателя), ст. 126, 128, 131, 133 (члены семьи члена жилищного кооператива), в ст. 159 ЖК, регулирующей предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, используются понятия «совокупный доход се-

⁶⁰ См.: Социология / под ред. В. Н. Лавриненко. М., 1998. С. 214.

⁶¹ См.: Яковлев А. М. Социальная структура общества и право. М.: Норма, 2009. С. 196.

⁶² См.: Кравченко А. И. Социология. М.: Проспект, 2005. С. 275.

ми», «среднедушевой доход семьи». А в нормативно-правовых актах различных уровней, регулирующих порядок предоставления субсидий на приобретение или строительство жилья молодым или многодетным семьям, понятие «семьи» является базовым.

Вместе с тем жилищное законодательство, как, впрочем, и семейное, традиционно не содержит определения этих понятий. Проблеме легальной дефиниции семьи посвящено немало трудов ученых — цивилистов и семейноведов, причем мнения о возможности и необходимости такой дефиниции разделились. В науке весьма распространена точка зрения о невозможности сформулировать легальное определение семьи, единое для всех отраслей права, поскольку понятие «член семьи» вариативно для различных отраслей и институтов права и законодательства⁶³. О. Ю. Ильина обосновывает точку зрения, что легального определения семьи быть и не должно, поскольку в праве понятие «семья» является юридической фикцией, к которой законодатель прибегает для закрепления в семейном праве приоритета публичных интересов. По мнению ученого, для СК РФ характерна подмена понятия «семья» понятием «брак» (в качестве обоснования приводятся нормы п. 1 ст. 22, п. 1 ст. 27 СК — «брак расторгается, если судом установлено, что дальнейшая совместная жизнь супругов и сохранение семьи невозможны»; брак признается недействительным, если супруги заключили его без намерения создать семью). Такой подход, полагает О. Ю. Ильина, свидетельствует о своеобразном поглощении интересов супругов интересами семьи, хотя интересы супругов имеют частноправовое содержание и не могут преобразовываться в публичные интересы семьи. Аргументом в подтверждение идеи семьи как юридической фикции указывается также и то, что иногда семейными правами и обязанностями наделяются субъекты, которые членами семьи в социологическом смысле не являются (суррогатная мать по отношению к ребенку, отчим и мачеха по отношению к пасынку или падчерице). И, наконец, в отличие от общественных отношений, семья не является субъектом

⁶³ См., например: Антокольская М. В. Семейное право: учебник. М.: Юрист, 1997. С. 8; Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 3/под ред. А. П. Сергеева. М.: ТК Велби, 2009. С. 370–374; Ильина О. Ю. Проблемы интереса в семейном праве Российской Федерации. М.: Городец, 2007. С. 119.

правоотношений⁶⁴. На наш взгляд, такая точка зрения отражает взгляд на интересы семьи только как на публичные, во многом совпадающие с интересами государства и общества, в то время как семья — это еще и малая группа (коллектив, сообщество), являющаяся носителем частных интересов. Заключая брак, супруги преследуют цель создания семьи (общности, коллектива), пусть и не всегда с полным набором ее социальных функций. А позиция законодателя и ряда ученых, отказывающих семье в правосубъектности, весьма спорна сама по себе и, следовательно, является ненадежным аргументом тезиса о семье как правовой фикции.

Иного взгляда на необходимость и возможность законодательного закрепления понятия семьи, который разделяет и автор настоящего исследования, придерживаются Е. М. Ворожейкин, Р. П. Мананкова, П. И. Седугин, Н. Н. Тарусина, Т. В. Шершень и ряд других ученых. В частности, П. И. Седугин, автор научных трудов и учебников в области жилищного права, является приверженцем точки зрения необходимости законодательного закрепления понятия «семья», которое имело бы общепрофессиональное значение. Он предлагает определить семью как общность людей, построенную (основанную) на браке, родстве или свойстве, совместно проживающую, как правило в одном жилище, и ведущую с собственником (нанимателем) этого помещения совместное хозяйство⁶⁵. Как видим, для дефиниции автор использует родовое понятие «общность людей», а существенными признаками полагает брак, родство или свойство как основание семьи, совместное проживание в одном помещении (по общему правилу) и ведение совместного хозяйства с собственником (нанимателем) помещения.

Р. П. Мананкова обосновывает позицию, что с точки зрения формальной логики не может быть различных определений понятия семьи в отдельных отраслях и институтах законодательства, поскольку это были бы уже разные понятия, которые и обозначаться должны разными терминами. Понятие «семьи» одно и должно быть общим не только для всех отраслей права, но и для всех областей знаний. Автор предлагает родовое поня-

⁶⁴ Ильина О. Ю. Указ. соч. С. 143–147.

⁶⁵ Седугин П. И. Жилищное право: учебник для вузов. С. 148.

тие «малая социальная группа» («объединение лиц», «общность лиц», «союз», «малый коллектив») и выделяет следующие существенные признаки: 1) основание, т. е. указанные в законе обстоятельства, обуславливающие ее возникновение, — родство (брак); 2) общность жизни (включающая совместное проживание, ведение совместного хозяйства, воспитание детей); 3) правовая связанность ее членов. Р. П. Мананкова предлагает следующее определение понятия «семья», универсальное для всех областей знаний: «Семья — это малая социальная группа (объединение, союз лиц), основанная на браке, родстве, усыновлении, иных формах принятия детей на воспитание, связанная общностью жизни, а также семейными правами и обязанностями»⁶⁶.

Н. Н. Тарусина также полагает, что при дефинировании семьи следует использовать в качестве родового понятия либо «малую группу» либо «объединение» (частного типа); к ее конститутивным признакам следует относить общность жизни (общность быта), проявляющуюся, как правило, в совместном проживании и ведении общего хозяйства, но не сводящуюся к ним во всех случаях (возможна общность жизни и при раздельном проживании членов семьи, обусловленном уважительными причинами); основу семьи составляют брак и/или родство, свойство, принятие детей на воспитание, принятие лиц на иждивение (в качестве членов семьи, а не по гражданско-правовому договору); членство в семье порождает специфические права и обязанности. Обобщив все существенные признаки понятия семьи, Н. Н. Тарусина предлагает законодателю следующую формулировку для закрепления в СК РФ: «Семья — это объединение (группа) лиц (людей), основанное на браке и/или родстве, свойстве, принятии детей на воспитание или нуждающихся лиц — на иждивение, связанных общностью жизни (совместным проживанием, ведением общего хозяйства и т. п.) и взаимными правами и обязанностями»⁶⁷.

⁶⁶ Мананкова Р. П. Пояснительная записка к Концепции проекта нового семейного кодекса Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2012. № 4. С. 26–41.

⁶⁷ Тарусина Н. Н. Российский семейный закон: между конструктивностью и неопределенностью: монография. Ярославль: ЯрГУ, 2012. С. 60–61.

На наш взгляд, подобное определение семьи действительно универсально и в целом вполне приемлемо и для жилищного законодательства. Однако нормы ст. 31 и 69 ЖК РФ предусматривают возможность признания в исключительных случаях членами семьи собственника или нанимателя жилого помещения «иных лиц», т. е. не являющихся для собственника (нанимателя) ни супругами, ни родственниками, ни иждивенцами. В судебной практике данные нормы закона применяются чаще всего для признания права пользования жилым помещением за фактическим супругом собственника или нанимателя⁶⁸. Очевидно, что жилищное законодательство более прогрессивно в части признания прав фактических супругов и защиты их интересов, чем семейное. В семейно-правовых исследованиях уже давно содержатся настойчивые призывы к законодателю о легализации фактического брака⁶⁹. Поэтому в перспективе к существенным признакам — основаниям возникновения семьи следует добавить «фактические брачные отношения» и/или соглашение (договор) о совместной жизни (партнерстве) без регистрации брака, в зависимости от того, в какой форме законодатель предоставит правовую охрану фактическому брачному союзу.

В настоящее время в федеральном законодательстве понятие семьи закреплено лишь в Законе от 24.10.1997 г. № 134-ФЗ «О прожиточном минимуме в Российской Федерации», в ст. 1 которого определено, что «семья — это лица, совместно проживающие и ведущие общее хозяйство». Очевидно, что данное определение предназначено лишь для целей указанного закона и не содержит всех существенных признаков понятия, что неоднократно подчеркивалось в литературе⁷⁰. Однако региональное

⁶⁸ См.: П. 11, 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

⁶⁹ См.: Мананкова Р. П. Указ.соч.; Тарусина Н. Н. Брак по российскому семейному праву: учеб. пособие. Ярославль: ЯрГУ, 2007. С. 150–183; Ее же. Семейное право: Очерки из классики и модерна: монография. Ярославль: ЯрГУ, 2009. С. 184–213 и др.

⁷⁰ См., например: Шершень Т. В. В год семьи о понятии семьи в совре-

законодательство, в частности ст. 8 Закона Республики Адыгея от 28.09.1994 № 117-1 «Об охране семьи, материнства, отцовства и детства», ст. 12 одноименного закона Республики Башкортостан от 05.11.1993 № ВС-21/19, ст. 6 одноименного закона Кабардино-Балкарской Республики, содержит дефиниции этого понятия, причем более развитые и совершенные.

Определения семьи содержатся в семейном законодательстве государств — бывших союзных республик, в частности Республики Казахстан, Украины, Беларуси. В соответствии со ст. 59 Кодекса о браке и семье Республики Беларусь «семья — это объединение лиц, связанных между собой моральной и материальной общностью и поддержкой, ведением общего хозяйства, правами и обязанностями, вытекающими из брака, близкого родства, усыновления». Близким родством по белорусскому законодательству считаются отношения, вытекающие из кровного родства между родителями и детьми, родными братьями и сестрами, дедом, бабушкой и внуками (ст. 60 Кодекса), а в судебном порядке могут быть признаны членами семьи и другие родственники супругов, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица, если они проживают совместно и ведут общее хозяйство (п. 2 ст. 59)⁷¹. Очевидно, что определение круга членов семьи в КоБС Республики Беларусь созвучно ЖК РФ и, кроме того, в нем содержится предпосылка к наделению фактических супругов семейными правами и обязанностями.

Как уже отмечалось, российский законодатель, в отличие от белорусского, не относит семью к субъектам правоотношений. Так, ГК РФ не причисляет семью как группу лиц к объединениям граждан (физических лиц), не наделяет ее статусом юридического лица. В семейном кодексе РФ семья в качестве субъекта семейных правоотношений также не упоминается. В юридической науке семья традиционно рассматривается не как субъект права, а как объект правовой охраны. Принято считать, что интересы семьи осуществляются и защищаются опосредованно, через защиту прав и

менном российском праве // Семейное и жилищное право. 2008. № 5. С. 2.

⁷¹ Кодекс о браке и семье Республики Беларусь от 08 июля 1999 г. № 278-3 // СПС «Гарант».

законных интересов ее членов⁷². Тем не менее отдельные ученые предпринимают попытки обосновать точку зрения, что семья должна иметь правосубъектность⁷³. Как отмечает Ю. А. Королев, одним из первых поставивший эту проблему, семья практически занимает промежуточное положение между физическим и юридическим лицами. Не будучи юридическим лицом, семья выступает в гражданском обороте как единое целое, например в вопросах жилищных, пенсионных, при получении льгот или преимуществ непосредственно на всю семью (размер квартплаты, пенсии, пособия). Особое положение во всех этих вопросах занимает одинокая мать с ребенком (без алиментов), поскольку при несовершеннолети ребенка все функции семьи осуществляются только матерью как представительницей ребенка (с дедом, бабушкой по поводу наследства и пр.), пока он не приобретет дееспособности. Кроме того, ученый замечает, что в последнее время семья во многих случаях организует коммерческий или творческий коллектив или другие формы объединений с общей ответственностью по имуществу, фирму, банк, торговую точку и т. д. Здесь семья очень сближается по своим характеристикам с юридическим лицом, приобретающая статус субъекта права⁷⁴.

Н. Н. Тарусина обращает внимание на то, что ключевым аргументом против наличия у семьи правосубъектности является соображение о том, что носителями и реализаторами соответствующих юридических возможностей выступает конкретный член (члены) семьи, у нее же юридического лица нет. Данный аргумент автор опровергает тем, что не для всех общественных объедине-

⁷² См., например: Данилин В. И. Реализация и охрана брачно-семейных прав. Уфа, 1989. С. 16; Нечаева А. М. Семья как самостоятельный объект правовой охраны // Государство и право. 1996. № 12. С. 104; Гражданское право / под ред. А. П. Сергеева. М., 2009. Т. 3. С. 371.

⁷³ См.: Королев Ю. А. Семья как субъект права // Журнал российского права. 2000. № 10. С. 62–63; Тарусина Н. Н. Семья — топ-менеджер общественной жизни или юридическое ничто? // Вестник Ярославского государственного университета им. П. Г. Демидова. Серия: Гуманитарные науки. 2012. № 3 (21). С. 73–76; Ее же. Российский семейный закон: между конструктивностью и неопределенностью. С. 120–125.

⁷⁴ Королев Ю. А. Указ. соч. С. 62–63.

ний граждан необходима юридическая личность. Кроме того, крестьянское (фермерское) хозяйство, которое строится на семейной основе, также не требует образования юридического лица. В связи с указанным возможно предположить схожий статус и для семьи, члены которой в этом случае рассматриваются не как персональные обладатели определенных прав и обязанностей, а как законные представители семьи⁷⁵. Более того, как справедливо замечает Н. Н. Тарусина, правосубъектность семьи имеет сходство с правосубъектностью малолетнего ребенка, чьи права реализуются и защищаются законными представителями, а также с правосубъектностью юридического лица, правоспособность которого реализуется через деятельность уполномоченных органов⁷⁶.

О. В. Романовская приводит иные примеры (кроме крестьянского-фермерского хозяйства), когда в основе появления самостоятельного субъекта права — объединения граждан — лежат кровно-родственные связи. Это община малочисленных народов Российской Федерации, а также казачьи общества⁷⁷.

По мнению В. И. Иванова и Ю. С. Харитоновой, семья должна признаваться субъектом права, поскольку она представляет собой объединение граждан, участвующее в семейных, имущественных, налоговых, бюджетных и иных правоотношениях. В частности, федеральный закон «О прожиточном минимуме в Российской Федерации» устанавливает правило предоставления помощи именно семье, а не супругам, а учет величины прожиточного минимума осуществляется исходя из среднедушевого дохода семьи⁷⁸.

На наш взгляд, следует согласиться с авторами, которые полагают, что семья как коллектив (объединение) людей является полноценным (и очень важным) субъектом общественных отношений и должна признаваться субъектом правоотношений, возникающих

⁷⁵ Тарусина Н. Н. Российский семейный закон: между конструктивностью и неопределенностью. С. 121, 124.

⁷⁶ Там же. С. 122.

⁷⁷ См.: Романовская О. В. «Семейные» объединения граждан в российском праве // Правоведение. 2009. № 5. С. 125–126.

⁷⁸ Иванов В. И., Харитонова Ю. С. О субъектах права по законодательству России // Гражданское право. 2012. № 3. С. 27–33.

между семьей как единым целым и третьими лицами, в том числе государством. Сказанное тем более справедливо в отношении жилищно-правового статуса семьи, поскольку, как уже отмечалось, признак совместного проживания и ведения общего хозяйства является одним из существенных для определения общенаучного и легального понятия семьи. Поэтому именно в жилищных правоотношениях семья нередко может выступать как единое целое.

Например, правило ч. 2 ст. 31 ЖК РФ устанавливает для членов семьи собственника жилого помещения равные с ним права и обязанности, а нормой ч. 3 ст. 31 ЖК предусмотрена солидарная ответственность собственника и всех дееспособных и ограниченно дееспособных членов его семьи по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением. Таким образом, любой из дееспособных или ограниченно дееспособных членов семьи собственника несет обязанности перед третьими лицами за всю семью, включая недееспособных и несовершеннолетних ее членов, в частности по оплате содержания и ремонта жилья, коммунальных услуг, по деликтным и другим обязательствам. Аналогичные правила содержатся в ч. 2 ст. 69 ЖК РФ для членов семьи нанимателя по договору социального найма, причем при прекращении семейных отношений с нанимателем бывшие члены его семьи самостоятельно отвечают по всем обязательствам, вытекающим из договора.

В соответствии со ст. 70, 76, 80 ЖК РФ правом на вселение в жилое помещение новых членов семьи, поднанимателей, временных жильцов наделяется наниматель, однако он не может осуществить свое право без согласия всех остальных членов своей семьи. Таким образом, в отношениях со вселяемыми им лицами наниматель действует от лица семьи как ее представитель.

При прекращении права собственности на жилое помещение право пользования им утрачивает вся семья бывшего собственника (п. 2 ст. 292 ГК РФ, ч. 5 ст. 31 ЖК РФ); при расторжении (прекращении) договора социального найма по основаниям, предусмотренным ст. 83 ЖК РФ, из жилого помещения выселяется вся семья нанимателя, а при прекращении членства в жилищном кооперативе в соответствии со ст. 133 ЖК РФ из жилого помещения

также подлежит выселению вся семья бывшего члена кооператива. И хотя в случае возникновения судебного спора о выселении, о взыскании задолженности по плате за содержание, ремонт жилья и коммунальные услуги, о взыскании возмещения вреда и др. все члены семьи привлекаются к участию в деле как самостоятельные субъекты правоотношений, фактически мы можем наблюдать своеобразное единство (тождество) прав и обязанностей всех членов семьи по отношению к третьим лицам. Однако такого единства нет в спорах по требованиям одних членов семьи к другим. Поэтому можно предположить, что в случае единства (тождества) прав и интересов членов семьи в отношениях с третьими лицами эти права и интересы принадлежат именно семье как группе (коллективному субъекту), а отдельные члены семьи их лишь представляют, осуществляют и защищают, т. е. восполняют отсутствие дееспособности семьи своими действиями.

При постановке на учет граждан в качестве нуждающихся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма имущественное положение граждан, претендующих на предоставление им жилья, определяется с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению. Критерий обеспеченности жильем также применяется к гражданам, претендующим на получение жилого помещения, с учетом существующих жилищных прав всех членов семьи. При предоставлении жилого помещения его общая площадь рассчитывается исходя из нормы предоставления на всех членов семьи, а также учитывается ее состав. В частности, заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (ч. 1 ст. 58 ЖК), жилое помещение может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне, устанавливаемом органом исполнительной власти РФ (ч. 2 ст. 58).

Во всех указанных случаях жилищные права отдельных граждан неотделимы от интересов их семьи, но семья как субъект права на предоставление жилого помещения в жилищном кодексе не фигурирует. Поэтому возможны ситуации, когда семья как группа лиц, связанных браком и родством, нуждается в предоставлении жилого помещения, но при этом каждый из ее членов сам по себе не может быть признан нуждающимся и поставлен на учет. Например, такая проблема возникнет в случае, если оба супруга проживают и зарегистрированы по месту жительства своих родителей и в каждом из этих жилых помещений на одного человека приходится общей площади более учетной нормы, но при этом родители каждого из супругов не дают согласия на вселение зятя (снохи) в свою квартиру.

В системе жилищного законодательства есть нормативно-правовые акты, в которых субъектом права на улучшение жилищных условий названа именно семья. К ним относятся, в частности, акты, регулирующие предоставление государственной поддержки молодым и многодетным семьям в форме субсидий на приобретение или строительство жилья⁷⁹. Государственная поддержка молодых семей в сфере жилищных отношений осуществляется в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» Федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы. Ранее в России осуществлялась одноименная подпрограмма на 2002–2010 годы.

Целью подпрограммы является предоставление государственной поддержки в решении жилищной проблемы молодым семьям,

⁷⁹ Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы»; Постановление Правительства Ярославской области от 26.01.2011 № 9-п «Об утверждении региональной программы «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Ярославской области на 2011–2015 годы»; Постановление Правительства Ярославской области от 17.03.2011 № 171-п «Об утверждении Положения о порядке предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение (строительство) жилья»; Постановление мэра г. Ярославля от 26.04.2011 № 1073 «О долгосрочной целевой программе «Обеспечение жильем молодых семей».

признанным в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, в форме социальных выплат на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома экономкласса. Расчет размера социальной выплаты производится исходя из нормы общей площади жилого помещения, установленной для семей разной численности, количества членов молодой семьи и норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилья по соответствующему муниципальному образованию, в котором молодая семья состоит на учете в качестве участника подпрограммы. Участником подпрограммы может быть молодая семья, в том числе имеющая одного ребенка и более, где один из супругов не является гражданином РФ, а также неполная молодая семья, состоящая из родителя — гражданина РФ и одного ребенка или нескольких детей. Возраст каждого из супругов или родителя в неполной семье не должен превышать 35 лет на момент принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации решения о включении молодой семьи — участницы подпрограммы в список претендентов на получение социальной выплаты в планируемом году. Молодая семья должна быть признана нуждающейся в жилом помещении и иметь доход, позволяющий получить кредит для оплаты стоимости жилья в части, превышающей размер социальной выплаты. Размер социальной выплаты составляет не менее 30 % от расчетной стоимости жилого помещения для молодых семей, не имеющих детей, не менее 35 % от расчетной стоимости жилого помещения для молодых семей, в том числе неполных, имеющих одного ребенка или более. В соответствии с Постановлением мэрии г. Ярославля от 26.04.2011 № 1073 «О долгосрочной целевой программе "Обеспечение жильем молодых семей в городе Ярославле" на 2011–2015 годы» размер социальной выплаты составляет для молодых семей, не имеющих детей, и для молодых семей, имеющих детей, соответственно 45 % и 50 % от расчетной стоимости жилого помещения. Размер общей площади жилого помещения, с учетом которой определяется размер социальной выплаты, составляет для семей из двух человек 42 кв. м, а для семей из трех и более человек — по 18 кв. м на каждого члена семьи. Общая площадь приобретаемого или создаваемого жилого поме-

щения в расчете на каждого члена молодой семьи не может быть меньше учетной нормы общей площади жилого помещения. Приобретенное или созданное жилое помещение оформляется в общую собственность всех членов семьи, указанных в свидетельстве на получение социальной выплаты.

Государственная поддержка, оказываемая молодым семьям в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей», позволяет многим молодым семьям, не имеющим своего жилья и дохода, достаточного для его приобретения, решить их жилищную проблему. Так, в результате реализации подпрограммы за период с 2009 по 2010 г. в г. Ярославле улучшили свои жилищные условия 342 молодые семьи. Вместе с тем при осуществлении права на получение социальной выплаты молодые семьи сталкиваются с рядом проблем. В первую очередь, правила признания молодой семьи нуждающейся в жилом помещении отсылают к правилам ст. 51 ЖК РФ об основаниях признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Молодая семья определяется в нормативных актах Подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» как семья, состоящая из молодых супругов (до 35 лет) без детей, молодых супругов, имеющих ребенка или детей, или одинокого молодого родителя с ребенком (детьми). Однако при постановке на учет уровень обеспеченности жилым помещением определяется не исходя из наличия или отсутствия жилья именно у молодой семьи, а исходя из количества квадратных метров на каждого из супругов, совместно с членами их семей. Например, если каждый из молодых супругов зарегистрирован в жилом помещении своих родителей, то в соответствии со ст. 51 ЖК РФ он считается членом их семьи и может быть признан нуждающимся в жилом помещении только при условии, если обеспеченность жильем составляет менее учетной нормы на одного человека. В то же время жилые помещения родителей каждого из супругов могут быть недостаточными по размеру, количеству комнат и другим условиям для проживания в них сразу двух семей. При таких обстоятельствах у молодой семьи мало шансов приобрести свое жилье и действительно создать семью.

Эту проблему иллюстрирует следующее дело, рассмотренное одним из районных судов г. Магнитогорска. Молодые супруги Т. Р. С. и Т. М. С. обратились в суд с иском о признании незаконным решения городской администрации об исключения их из числа участников программы «Молодая семья» на том основании, что члены семьи, состоящей из супругов и двоих несовершеннолетних детей, не являются нуждающимися в улучшении жилищных условий. Суд установил, что Т. Р. С. с несовершеннолетним ребенком зарегистрированы по месту жительства в квартире вместе с родителями Т. Р. С. и его дедом. Нанимателем квартиры по договору социального найма является один из родителей Т. Р. С. В соответствии со ст. 69 ЖК РФ суд признал Т. Р. С. членом семьи нанимателя, несмотря на то, что после регистрации брака с Т. М. С. он переехал жить к супруге (также проживающей с родителями) и перестал быть членом семьи своих родителей. Суд пришел к выводу, что истец не утратил права пользования жилым помещением, в котором ранее проживал в качестве члена семьи нанимателя, а фактическое не проживание его в указанной квартире не является основанием для расторжения договора социального найма и прекращения прав и обязанностей истца в отношении данного жилого помещения. Кроме того, суд установил, что одному из родителей Т. Р. С. принадлежит на праве собственности еще одно жилое помещение, площадь которого должна учитываться при определении обеспеченности жильем в соответствии с правилами ст. 51 ЖК РФ. С учетом общей площади жилых помещений суд признал, что Т. Р. С. и его несовершеннолетний сын обеспечены жильем более учетной нормы. Таким же образом суд определил и обеспеченность жилплощадью молодой супруги Т. М. С. и другого несовершеннолетнего ребенка, которые зарегистрированы по месту жительства в квартире, принадлежащей на праве общей долевой собственности самой Т. М. С., ее родителям и ее сестре (по $\frac{1}{4}$ доле). Суд признал всех сособственников членами одной семьи и рассчитал количество метров, приходящихся на Т. М. С. и ее ребенка, исходя из общей площади квартиры, несмотря на то, что после вступления в брак с Т. Р. С. и рождения детей она создала новую семью, фактически прекратив членство в

семье своих родителей. Несмотря на то, что молодая семья с очевидностью располагала только $\frac{1}{4}$ долей в праве собственности на квартиру и нуждалась в собственном отдельном жилье, суд отказал в удовлетворении исковых требований.

В судебной практике также широкое распространение получили споры, связанные с исключением молодых семей из участников программы в связи с достижением супругами или одним из них 36-летнего возраста. Позиция судебных органов по данному вопросу неоднозначна.

Так, Кировским районным судом г. Ярославля было рассмотрено дело по заявлению супругов Р. к Департаменту по делам молодежи, физической культуре и спорту Ярославской области, территориальной администрации Заволжского района мэрии г. Ярославля, Управлению по молодежной политике мэрии г. Ярославля об оспаривании действий по исключению из списка претендентов на участие в программе «Обеспечении жильем молодых семей в г. Ярославле» и об обязанности включить в список молодых семей — претендентов на получение социальных выплат. Суд установил, что семья Р. была включена в список молодых семей — участников подпрограммы, изъявивших желание получить социальную выплату на приобретение (строительство) жилья. Однако в день принятия решения о включении семьи Р. в список претендентов на получение социальной выплаты в планируемом году одному из супругов исполнилось 36 лет. Суд пришел к выводу, что семья обоснованно не была включена в список претендентов на получение социальной выплаты, поскольку именно в день принятия решения семья Р. перестала отвечать критериям молодой семьи. Суд отклонил доводы истцов о том, что сутки заканчиваются в 24 часа, поэтому 35-летний возраст Р. на момент принятия решения не истек, указав, что срок, исчисляемый годами, истекает в соответствующие месяц и число последнего года срока, следовательно, именно в день рождения Р. его 35-летний возраст истек⁸⁰.

Решение об отказе в удовлетворении исковых требований о признании незаконным исключении семьи К. из списка молодых семей было принято Заволжским районным судом г. Ярос-

⁸⁰ Дело № 2-2775/10 // Архив Кировского районного суда г. Ярославля.

лавля от 21.01.2011 года. Суд пришел к выводу, что списки молодых семей — участников программы окончательно формируются государственным заказчиком Программ в год, предшествующий планируемому, причем срок окончательного утверждения списков не установлен и зависит от начала финансирования как из федерального, так и из областного и местного бюджетов. Следовательно, при формировании списков на каждый планируемый год проверяется, в том числе и возрастной критерий участников программы — не более 35 лет⁸¹.

В другом деле, рассмотренном районным судом г. Магнитогорска Челябинской области, супруги А. требовали обязать администрацию г. Магнитогорска включить их семью в список молодых семей на получение социальной выплаты в 2011 г. Суд установил, что семья А. в 2008 г. была признана нуждающейся в предоставлении социальной выплаты, но в список претендентов на получение социальной выплаты в 2009 г. она не попала, поскольку он был сформирован ранее, еще до принятия супругов А. на учет, а в список претендентов на 2010 г. семья не была включена, потому что до нее не дошла очередь. В 2010 г. на момент формирования списка претендентов на получение выплаты в 2011 г. одному из супругов исполнилось 35 лет, в связи с чем семья не была включена в список и выбыла из участия в программе. Суд признал действия администрации правомерными и отказал супругам в удовлетворении требования⁸². По результатам рассмотрения кассационной жалобы Челябинским областным судом указанное решение было полностью отменено и вынесено новое решение об удовлетворении исковых требований.

Весьма показательным является решение Ленинского районного суда г. Ульяновска от 11.01.2012 г. по делу № 33-739/2012, оставленное без изменений апелляционным определением Ульяновского областного суда от 20.03.2012 г. Супруги Ф. обратились с требованием о признании незаконным решения об исключения их семьи из списка молодых семей — участников подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей ФЦП "Жилище" на 2011–

⁸¹ Дело № 2-43/11 // Архив Заволжского районного суда г. Ярославля.

⁸² Дело № 2-613/2011 — М-300/2011 // Интернет-портал ГАС РФ «Правосудие»: суды Челябинской области.

2015 годы» в связи с достижением одним из супругов возраста 36 лет. Молодая семья Ф. стала участником подпрограммы еще в 2008 г. В том же году супруги Ф. приобрели по договору купли-продажи квартиру на денежные средства, полученные по ипотечному кредиту. В 2010 г. супруги были извещены письмом, что Программа продлена на срок с 2011 по 2015 г. и их семья в составе трех человек по-прежнему является ее участницей. А в 2011 г. решением Комитета по делам молодежи, культуры и спорта семья была исключена из числа участников подпрограммы в связи с достижением одним из супругов возраста 36 лет. Суд удовлетворил требования супругов Ф. и восстановил их в очереди на получение социальной выплаты, указав, что на момент приобретения квартиры и заключения ипотечного договора в 2008 г. семья Ф. являлась нуждающейся в улучшении жилищных условий и была включена в список молодых семей — участников подпрограммы и, следовательно, имела право на включение в список претендентов на получение субсидии. И это право не было реализовано не по их вине. При таких обстоятельствах, когда истцы, достоверно зная о своем праве на получение социальной выплаты, которую они могли направить на погашение основного долга и процентов по кредиту, взятому на покупку жилья, приобрели жилье на заемные денежные средства, принятие новой Программы и достижение ими возраста 36 лет не могут являться основанием для исключения их из очереди на получение социальной льготы⁸³.

Таким образом, из анализа судебных актов по данной категории дел нельзя сделать однозначный вывод о наличии гарантий сохранения права молодой семьи на получение социальной выплаты после достижения одним из супругов предельного для участия в программе возраста.

Государственная поддержка многодетных семей, проживающих в Ярославской области, осуществляется на основе подпрограммы «Улучшение жилищных условий многодетных семей» Региональной программы «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Ярославской области» на 2011–

⁸³ Апелляционное определение Ульяновского областного суда по делу № 33-739/2012 от 20.03.2012. URL: [//www.uloblsud.ru](http://www.uloblsud.ru)

2015 годы. Участниками подпрограммы «Многодетные семьи» являются семьи, включенные в областной сводный список многодетных семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Под многодетными понимаются семьи, воспитывающие трех и более детей в возрасте до 18 лет (рожденных, усыновленных или удочеренных). К членам многодетной семьи относятся совместно проживающие родители и их дети, а также другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы при условии признания их членами семьи в судебном порядке. Многодетная семья, имеющая 7 и более детей, включается в список получателей субсидии во внеочередном порядке. Размер субсидии, предоставляемой многодетной семье, определяется исходя из разницы размера общей площади жилого помещения, необходимого семье (из расчета 18 кв. м на 1 члена семьи) и размера общей площади жилого помещения, принадлежащего членам многодетной семьи на праве собственности или на основании договора социального найма. Эта разница умножается на норматив стоимости 1 кв. м жилья по муниципальному району (округу). Анализ судебной практики по спорам, связанным с получением субсидии, показывает, что многодетная семья утрачивает право на участие в программе по достижении одним из детей совершеннолетия. И если к этому моменту из-за недостаточности финансирования многодетная семья не успевает получить субсидию, то улучшить свои жилищные условия она сможет лишь в общем порядке.

Так, Кировским районным суда г. Ярославля было рассмотрено дело по иску К. к администрации городского округа г. Рыбинска, правительству Ярославской области, департаменту строительства Ярославской области о признании незаконным исключения из числа участников областной целевой программы по улучшению жилищных условий многодетных семей, восстановлению в числе участников указанной целевой программы и возложении обязанности по выдаче свидетельства о праве на получение средств областного бюджета на приобретение жилого помещения. Суд установил, что семья К., состоящая из 5 человек, в том числе мужа, жены и троих несовершеннолетних детей, была включена в список участников областной целевой программы

по улучшению жилищных условий многодетных семей. Однако при формировании списка многодетных семей — претендентов на получение субсидии очередном году семья К. не была включена в него по причине достижения одним из детей К. возраста 18 лет. Истцы требовали признать действия государственных органов незаконными, поскольку постановлением правительства Ярославской области не предусмотрено исключение из списка многодетных семей в связи с достижением одним из детей совершеннолетия. Суд отказал в удовлетворении требований, указав, что как областная целевая программа по улучшению жилищных условий многодетных семей на 2010–2011 годы, так и подпрограмма «Улучшение жилищных условий многодетных семей», утвержденная постановлением правительства Ярославской области № 9-п от 26.01.2011 г., предусматривают ежегодное формирование областного сводного списка многодетных семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на очередной год с учетом наличия у данных семей статуса многодетных. В данном случае, по мнению суда, исключение семей, утративших соответствующий статус, из сводного списка многодетных семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на прошедший год не производится. Сохранение за семьями, утратившими статус многодетных в текущем году, права на включение их в сводный список многодетных семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на следующий год действующим законодательством Ярославской области не предусмотрено⁸⁴.

Следует заметить, что с достижением одним из детей в многодетной семье совершеннолетия и утратой в связи с этим семьей статуса многодетной жилищная проблема указанной семьи не решается и не исчезает, а напротив — усугубляется. Семья продолжает нуждаться в жилом помещении и, как правило, остается малоимущей, поскольку трудно предположить, что 18-летний человек, не получив еще профессионального образования, будет иметь высокий уровень заработной платы. Поэтому полагаем, что исходя из принципов гуманизма и справедливости, необходимо сохранять за многодетной семьей статус участника про-

⁸⁴ Дело № 2-1348/12 // Архив Кировского районного суда г. Ярославля.

граммы до момента реализации ею права на получение субсидии, даже в случае достижения одним из ее детей совершеннолетия, если на момент включения ее в список многодетных семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, она соответствовала критериям многодетной семьи.

2.2. Члены семьи как субъекты жилищных правоотношений

В юридической литературе широко распространена точка зрения, что понятие «член семьи», как и понятие «семья», различно в разных отраслях права и законодательства. Формированию такой позиции способствовало в первую очередь традиционное отсутствие в отечественном законодательстве определения данного понятия. Кроме того, в различных нормативно-правовых актах состав семьи (круг членов семьи) определяется по-разному. В частности, Семейный кодекс относит к членам семьи не только супругов, детей и родителей, усыновленных и усыновителей, но также братьев и сестер, бабушек и дедушек, отчимов (мачех) и пасынков (падчериц), фактических воспитателей и воспитанников⁸⁵. СК РФ не ставит членство в семье в зависимость от совместного проживания и ведения общего хозяйства, лишь в определенных случаях совместное проживание членов семьи играет роль юридического факта.

Жилищный кодекс по-разному определяет круг членов семьи собственника жилого помещения (ч. 1 ст. 31 ЖК РФ) и круг членов семьи нанимателя по договору социального найма (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ). При этом признак совместного проживания (во всех случаях) и ведения общего хозяйства (в некоторых случаях) с точки зрения жилищного законодательства является существенным для определения понятия «член семьи». Некоторые исследователи выражают сомнение в целесообразности и правомерности закрепления в жилищном праве круга членов семьи указанных лиц, при отсутствии такого закрепления в Семейном кодексе. Они замечают, что в соответствии со ст. 31 и 69 ЖК РФ

⁸⁵ См.: Главу 15 СК РФ «Алиментные обязательства других членов семьи».

членами семьи являются лица как связанные, так и не связанные между собой семейными правоотношениями, что на практике нередко порождает острые и тяжелые конфликты⁸⁶.

Заметим, что в ст. 281 ГПК РФ, регулирующей порядок ограничения дееспособности гражданина и признания граждан недееспособными, также различно определен круг членов семьи гражданина, имеющих право на обращение в суд с такими заявлениями. С заявлением об ограничении дееспособности лица вправе обратиться члены семьи, проживающие с ним совместно и ведущие общее хозяйство, в том числе: супруг, совершеннолетние дети, родители, другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы. А с заявлением о признании гражданина недееспособным вправе обратиться члены его семьи и близкие родственники (дети, родители, братья, сестры) независимо от совместного с ним проживания. В социально-обеспечительном законодательстве состав семьи чаще всего определяется как лица, связанные родством или свойством, совместно проживающие и ведущие общее хозяйство⁸⁷. Все это позволяет ряду ученых сделать вывод о невозможности определить универсальное для всех отраслей права понятие «член семьи».

Но существует и другая точка зрения, согласно которой существование нескольких содержаний одного понятия логически неверно, в связи с чем понятие «член семьи» должно быть единым, общеправовым. Как отмечает Р. П. Мананкова, понятие «член семьи» производно от понятия «семья», имеет только одно содержание и включает в себя совокупность существенных признаков. Каждый из этих признаков, в свою очередь, учитывается законодателем (каждому из них может придаваться значение юридического факта), однако содержание научного понятия остается неизменным. Р. П. Мананкова предлагает следующее определение: «Член семьи — это гражданин, связанный с определенной семьей как

⁸⁶ Бакирова Е. Ю. Понятие «член семьи» с позиций семейного и жилищного законодательства России // Семейное право на рубеже XX–XXI веков: к 20-летию Конвенции ООН о правах ребенка: материалы Международной научно-практической конференции / отв. ред. О. Н. Низамиева. М.: Статут, 2011.

⁸⁷ См.: Ст. 1 Закона «О прожиточном минимуме в Российской Федерации».

малой социальной группой браком, родством, усыновлением или иной формой принятия детей на воспитание, общностью жизни, а также семейными правами и обязанностями⁸⁸. Она подчеркивает, что при отсутствии хотя бы одного из существенных признаков субъекта нельзя именовать членом семьи, прежде всего в законе, и отмечает, что законодатель и исследователи часто отождествляют понятия «член семьи» и «субъект семейных правоотношений». Так, во многих нормах членами семьи именуются лица, которые в действительности в семейных отношениях не состоят, например нетрудоспособные иждивенцы, у которых имеется признак «общности жизни», но отсутствует брак или родство с другими членами социальной группы. По мнению Р. П. Мананковой, закон должен проводить разграничение между собственно членами семьи и лицами, которые при наличии определенных обстоятельств наделяются правами и обязанностями членов семьи⁸⁹.

С указанной точкой зрения отчасти солидарна Н. Н. Тарусина, которая отмечает, что многие из алиментно-обязанных лиц, указанных в главе 15 СК РФ под именем «другие члены семьи», не связаны родством (отчим — падчерица, фактический воспитатель — фактический воспитанник) и не проживают совместно, следовательно, не составляют семью ни в социологическом, ни в юридическом смысле. Автор приходит к выводу, что «... отношения между членами семьи не исчерпывают всего предмета семейного права — в том смысле, что не все отношения, именуемые "семейными", являются таковыми в "тесном" (собственном) смысле слова»⁹⁰. Однако, в отличие от Р. П. Мананковой, Н. Н. Тарусина включает в понятие семьи (а следовательно, и члена семьи) такие существенные признаки, как «свойство», «иждивение»⁹¹, в ее понимании лица, состоящие между собой в отношениях свойства или иждивения и связанные общностью жизни, соответствуют всем критериям понятия «член семьи».

⁸⁸ Мананкова Р. П. Пояснительная записка к концепции Проекта нового Семейного кодекса Российской Федерации. С. 26–41.

⁸⁹ См.: Там же.

⁹⁰ Тарусина Н. Н. Российский семейный закон: между конструктивностью и неопределенностью. С. 44–45.

⁹¹ См.: Там же. С. 60.

В предыдущем параграфе настоящего пособия мы упоминали о легальном определении понятия «семья» в Кодексе о браке и семье Республики Беларусь, из толкования которого следует, что белорусский законодатель относит к членам семьи супругов, близких родственников, в том числе, родителей и детей, братьев и сестер, дедушек (бабушек) и внуков, а также усыновителей и усыновленных. В судебном порядке членами семьи могут быть признаны другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы при условии совместного проживания и ведения общего хозяйства.

Полагаем, что Семейный кодекс Российской Федерации также нуждается в дополнении его определениями понятий «семья», «член семьи», состава семьи (круга членов семьи). Такие дефиниции могут быть включены и в Жилищный кодекс РФ, но не исключено и субсидиарное применение норм СК РФ к жилищным отношениям в порядке ст. 8 ЖК РФ при условии внесения в нее соответствующего дополнения.

В настоящее время в отсутствие легального определения понятий «семья» и «член семьи» мы можем лишь логически вывести их путем толкования норм ст. 31 и 69 ЖК РФ, в которых определен круг членов семьи собственника и нанимателя жилого помещения.

Как уж отмечалось, действующий Жилищный кодекс несколько по-разному определяет состав семьи собственника и нанимателя жилого помещения (см. табл. 2).

Из сравнительного анализа указанных норм очевидно, что состав семьи нанимателя и собственника совпадает в части супругов, детей и родителей. В остальной части между ними имеются различия. Во-первых, собственник вправе вселить в качестве членов своей семьи любых лиц, а наниматель ограничен в своем праве на вселение кругом родственников и иждивенцев при условии семейной общности с нанимателем, которая выражается в ведении общего хозяйства. Кроме того, в соответствии с ч. 1 ст. 70 ЖК РФ, на вселение супруга, совершеннолетних детей и родителей нанимателю требуется согласие всех совместно проживающих с ним членов семьи, а на вселение других родственников и иждивенцев — и согласие наймодателя. Во-вторых, так называемые «иные лица» (не являющиеся ни родственниками, ни иждивенцами) могут быть признаны членами семьи нанимателя по договору социального найма только по решению суда.

**Состав семьи собственника
и нанимателя жилого помещения**

Круг членов семьи собственника ч. 1 ст. 31 ЖК	Круг членов семьи нанимателя ч. 1 ст. 69 ЖК
Совместно проживающие с собственником: 1) супруг; 2) дети; 3) родители	Совместно проживающие с нанимателем: 1) супруг; 2) дети; 3) родители
4) другие родственники; 5) нетрудоспособные иждивен- цы; 6) в исключительных случаях — иные лица, при условии, если они (4–6) вселены в качестве членов семьи собственника.	4) другие родственники; 5) нетрудоспособные иждивен- цы; при условии, если они (4, 5) вселены в качестве членов семьи нанимателя и ведут с ним общее хозяйство; 6) в исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи в судебном по- рядке.

Такое разграничение круга членов семьи собственника и нанимателя впервые введено действующим жилищным кодексом. В ЖК РСФСР 1983 г. круг членов семьи нанимателя был определен в ст. 53, к ней же отсылала и ст. 127 в части определения состава семьи собственника жилого помещения. Как отмечает А. Банникова, и с этим можно отчасти согласиться, новый ЖК РФ значительно сузил круг лиц, относящихся к членам семьи собственника жилого помещения, что обусловлено стремлением законодателя упростить гражданский оборот в сфере жилищных отношений⁹². В соответствии со ст. 53 ЖК РСФСР к членам семьи нанимателя и собственника относились: 1) супруг; 2) дети;

⁹² Банникова А. Правовые проблемы определения круга лиц, относящихся к членам семьи собственника жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2009. № 5. С. 24–28.

3) дети супруга; 4) родители супруга. Другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях — иные лица могли быть признаны членами семьи нанимателя (собственника) при условии совместного проживания и ведения общего хозяйства. Действительно, с одной стороны, круг лиц, относящихся к безусловным членам семьи собственника и нанимателя, сузился: из него законодатель исключил детей и родителей супруга собственника (нанимателя) жилого помещения. С другой стороны, по действующему законодательству фактически любое лицо может быть вселено собственником как член семьи, при этом, исходя из буквального толкования нормы ч. 1 ст. 31 ЖК РФ, не требуется ведения общего с собственником хозяйства, достаточно факта вселения этого лица в качестве члена семьи по воле собственника. Однако, как разъясняет Пленум Верховного суда РФ в пп. «б» п. 11 Постановления от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие) и нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи. Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). Содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов (например, договора о вселении

в жилое помещение) и других доказательств (статья 55 ГПК РФ). При этом необходимо иметь в виду, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства.

Таким образом, исходя из вышеизложенного разъяснения, в случае возникновения между собственником и лицом, проживающим в жилом помещении, спора об основании вселения его в указанное помещение, факт ведения общего хозяйства играет роль одного из признаков и доказательственных фактов членства в семье.

Л. Ю. Михеева отмечает, что ст. 31 ЖК РФ регулирует права на жилое помещение членов семьи собственника только в случае совместного проживания их с собственником в данном жилом помещении. В то же время ст. 292 ГК РФ даже не подразумевает такого ограничения, допуская возникновение у члена семьи прав в отношении такого жилого помещения собственника, в котором сам собственник не проживает. Так, например, родители и их взрослые дети зачастую проживают раздельно в жилых помещениях, принадлежащих родителям на праве собственности. Созданное противоречие, с точки зрения Л. Ю. Михеевой, разрешается следующим образом. Положения ст. 31 ЖК РФ являются специальными, но не исключают действия положений Гражданского кодекса, нормам которого необходимо в силу ст. 3 ГК РФ отдавать предпочтение. Следовательно, граждане, являющиеся членами семьи собственника жилого помещения и проживающие отдельно от самого собственника в другом его доме или квартире, приобретают в силу ст. 292 ГК РФ право пользования жилым помещением, в котором они живут. При этом ст. 31 ЖК РФ к отношениям с участием таких лиц не применяется, а ст. 6 ГК РФ не допускает использование указанных положений жилищного законодательства в порядке аналогии закона⁹³. По мнению О. Н. Бобровской, исходя

⁹³ Михеева Л. Ю. Права членов семьи собственника жилого помещения: комментарий нового законодательства // (подготовлен для СПС «КонсультантПлюс», 2005). [Электронный ресурс] СПС «КонсультантПлюс:» Комментарии законодательства.

из буквального толкования ст. 31 ЖК, члены семьи собственника не обладают правами пользования помещением собственника, если последний не проживает в нем, такие отношения подпадают под регулирование положений ГК РФ о договоре найма жилого помещения или безвозмездного пользования⁹⁴.

В соответствии с разъяснением Пленума Верховного суда РФ, к **членам семьи нанимателя** по договору социального найма относятся (кроме супруга, детей и родителей) другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. К другим родственникам при этом могут быть отнесены любые родственники как самого нанимателя, так и членов его семьи, независимо от степени родства, как по восходящей, так и нисходящей линии. Под ведением общего хозяйства, являющимся обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, следует, в частности, понимать наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т. п.

Для признания других родственников и нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя требуется также выяснить содержание волеизъявления нанимателя (других членов его семьи) в отношении их вселения в жилое помещение: вселялись ли они для проживания в жилом помещении как члены семьи нанимателя, или жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (договор поднайма, временные жильцы). В случае спора факт вселения лица в качестве члена семьи нанимателя либо по иному основанию может быть подтвержден любыми доказательствами.

Решая вопрос о возможности признания иных лиц членами семьи нанимателя (например, лица, проживающего совместно с нанимателем без регистрации брака), суду необходимо выяснить, были ли эти лица вселены в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя или в ином качестве, вели ли они с нани-

⁹⁴ Бобровская О. Н. К проблеме о соотношении вещных и обязательственных начал в праве пользования жилым помещением членами семьи собственника // Семейное и жилищное право. 2012. № 3. С. 7–11.

мателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право⁹⁵.

Нормы главы 12 ЖК РФ не содержат правил, определяющих **состав семьи членов жилищных кооперативов**. Вместе с тем нормы ст. 126, 128, 131, 133, 134 ЖК регулируют отношения с их участием. Пленум Верховного суда РФ никаких разъяснений на этот счет не дает. В соответствии с ч. 1 ст. 7 ЖК РФ в целях определения круга членов семьи члена кооператива должны применяться нормы закона, регулирующие сходные отношения, т. е. нормы ст. 31 и 69 ЖК РФ, в связи с чем возникает вопрос, какая из названных норм должна быть применена. Полагаем, что состав семьи члена жилищного кооператива, полностью выплатившего паевой взнос и ставшего собственником этого помещения, определяется в соответствии со ст. 31 ЖК, а круг членов семьи члена кооператива, не выплатившего паевой взнос, должен определяться в соответствии со ст. 69 ЖК.

Не определен законом и **круг членов семьи нанимателя специализированного жилого помещения**, хотя в ч. 6 ст. 100 ЖК РФ содержится правило, по которому в договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя. Полагаем, что к названным отношениям по аналогии должна применяться норма ч. 1 ст. 69 ЖК РФ. В пп. «д» п. 41 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 № 14 разъяснено, что типовыми договорами найма специализированных жилых помещений нанимателю предоставлено право пользоваться жилым помещением вместе с членами семьи, следовательно он вправе вселить в это жилое помещение других лиц в качестве членов своей семьи (например, супруга, детей, родителей) с соблюдением требований, установленных статьей 70 ЖК РФ.

Юридическая природа права пользования жилым помещением членами семьи собственника достаточно сложна и неопределенна. Нормами раздела 2 ЖК РФ оно отнесено к числу вещных прав на жилые помещения, наряду с правом собственности (ст. 30 ЖК), правом пользования жилым помещением по завещательно-

⁹⁵ П. 25 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 № 14.

му отказу (ст. 33 ЖК) и правом пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК). В соответствии со ст. 127 ЖК РСФСР право пользования жилым помещением сохранялось за членами семьи собственника и в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения. Как замечает С. И. Сулова, после внесения изменений в ст. 292 ГК РФ, не предусматривающих сохранение за членами семьи собственника права следования за жилым помещением, в литературе достаточно осторожно высказываются о вопросе, можно ли теперь говорить о вещном характере прав членов семьи собственника на жилое помещение⁹⁶. Следует согласиться с Л. Ю. Михеевой, что новая редакция ст. 292 ГК РФ с изменениями, вступившими в силу с 1 января 2005 г., природы этих прав не изменила. То обстоятельство, что эти права отныне за вещью не следуют, т. е. прекращаются с переходом права собственности на жилое помещение к другому лицу, само по себе не превращает их в обязательственные. Право члена семьи собственника жилого помещения в силу п. 3 ст. 292 ГК РФ обладает признаками абсолютной защиты, т. е. его субъект вправе требовать устранения нарушений его прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения⁹⁷. Кроме того, это право обладает таким свойством вещных прав, как непосредственная направленность на объект (жилое помещение). В то же время в законе не содержится требования о государственной регистрации права пользования жилым помещением членом семьи собственника, даже как обременения права собственности, что нетипично для вещного права на недвижимое имущество.

В Проекте федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ», содержится правило (п. 1 ст. 298.3), устанавливающее право социального пользования членов семьи собственника жилого помещения, определяемых в соответствии с жилищным законодательством и проживающих

⁹⁶ Сулова С. И. Правовое регулирование правового положения лиц, не являющихся собственниками и нанимателями жилых помещений // Жилищное право. 2006. № 12 (СПС «КонсультантПлюс»).

⁹⁷ Михеева Л. Ю. Указ. соч.

в принадлежащем ему жилом помещении. Социальное пользование рассматривается в Проекте как специальный подвид личного пользования (узуфрукта). Статьей 223 ГК (в редакции Проекта) личное пользование отнесено к ограниченными вещным правам. Социальное пользование возникает на основании закона в силу факта совместного проживания с собственником жилого помещения и устанавливается исключительно в пользу лиц, имеющих право на получение алиментов от собственника жилого помещения (п. 1–2 ст. 302.6). Социальное пользование может быть установлено в судебном порядке по требованию лиц, проживающих совместно с собственником, за исключением лиц, указанных в п. 1 ст. 302.6, которые находятся на иждивении собственника. Право социального пользования может принадлежать только тем членам семьи собственника, которые не имеют в собственности или на условиях социального найма других изолированных жилых помещений, пригодных для постоянного проживания. Социальное пользование устанавливается на срок существования алиментных обязательств (п. 1 ст. 302.8), кроме того, социальное пользование, установленное решением суда, является пожизненным, если иной срок не предусмотрен в решении (п. 2 ст. 302.8). Право социального пользования обременяет право собственности на жилое помещение и сохраняется после его перехода к другому лицу. При этом лицо, к которому перешло право собственности на обремененное социальным пользованием жилое помещение, не может им пользоваться совместно с пользователем (п. 1 ст. 302.7)⁹⁸. Как отмечает М. А. Дмитриев, данная конструкция *de lege ferenda* направлена на усиление прав членов семьи собственника жилого помещения и в определенной степени разрушает ныне существующую конструкцию п. 2 ст. 292 ГК РФ⁹⁹. О. Н. Бобровская также полагает, что установление узуфрукта

⁹⁸ Проект федерального закона «О внесении изменений в части 1, 2, 3 и 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты РФ» (Законопроект № 47538-6). URL: www.rg.ru/2011/09/14/gk-izm-site-dok.html.

⁹⁹ Дмитриев М. А. Особенности правового положения членов семьи собственника жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2011. № 4. С. 12–16.

исключит или как минимум ограничит возможность отчуждения помещения, им обремененного, поскольку объективно снизит его потребительские характеристики и покупную цену, и замечает: законодатель предусмотрел недопустимость отказа собственника от права собственности на недвижимую вещь, обремененную правами третьих лиц, что только отягощает ситуацию¹⁰⁰.

Необходимо сказать, что данный законопроект пока так и не стал законом и, по всей видимости, внесение изменений в ГК РФ в этой части — дело отдаленной перспективы. Кроме того, формулировка указанных статей проекта изменений ГК РФ не достаточно ясна и логична. В частности, имеется противоречие между ст. 298.3, п. 1 ст. 302.6, устанавливающими право социального пользования для всех членов семьи собственника жилого помещения, совместно с ним проживающих, и п. 5 ст. 302, п. 2 ст. 302.6, которые ограничивают круг пользователей только лицами, имеющими право на получение алиментов от собственника жилого помещения. Возникают вопросы, каким образом соотносится социальное пользование, возникающее в силу закона на основании факта вселения (проживания) членов семьи собственника в жилом помещении, и социальное пользование, установленное решением суда, а также в каких случаях социальное пользование будет пожизненным.

Анализируя Проект изменений ГК РФ, О. Н. Бобровская приходит к выводу, что установление социального пользования в большей степени затрагивает бывших членов семьи собственника, с которыми его связывают алиментные обязательства и которые сохранили право проживать в принадлежащем ему жилом помещении (например, на основании решения суда), и в меньшей — семью, которая имеет место. Более того, она полагает, что правовой статус членов семьи собственника, проживающих вместе с ним в жилом помещении, проектом ГК не определен, и буквальное толкование ст. 302 проекта позволяет заключить, что указанные лица не обладают правом требования установле-

¹⁰⁰ Бобровская О. Н. К проблеме о соотношении вещных и обязательственных начал в праве пользования жилым помещением членами семьи собственника. С. 7–11.

ния узурфрукта. Следовательно, им необходимо заключать договор безвозмездного пользования с собственником¹⁰¹.

Отмеченные нами противоречия не дают возможности однозначного толкования Проекта, поэтому считаем, что он требует в этой части доработки и переосмысления. Законодателю необходимо также соотнести принимаемые им нормы ГК с нормами жилищного законодательства и, возможно, сразу же разработать проект его изменения.

В настоящее время права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения определяются правилами ст. 31 ЖК РФ, в соответствии с которыми члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования им наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Обязанности членов семьи заключаются в использовании жилого помещения по назначению, обеспечении его сохранности, несении солидарной с собственником ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением (если иное не установлено соглашением). Правомочиями по распоряжению жилым помещением, в том числе правом на вселение в него других лиц, члены семьи собственника не наделены. Однако, как разъяснил Пленум Верховного суда РФ в п. 12 Постановления от 02.07.2009 № 14, руководствуясь ст. 679 ГК РФ и ч. 1 ст. 70 ЖК РФ по аналогии закона, за членами семьи собственника жилого помещения может быть признано право вселить в него своих несовершеннолетних детей в целях защиты интересов последних. Как справедливо замечает О. В. Макаров, при применении нормы права по аналогии к сходным отношениям необходимо выяснять, насколько сходны отношения, к которым предполагается применить эту норму. Отношения, регулируемые договором найма жилого помещения и договором о вселении и проживании между собственником и членом его семьи, по мнению ученого, сходны только по объекту, которым является жилое помещение. Но на этом сходство отношений заканчивается¹⁰². Следует согласиться

¹⁰¹ Бобровская О. Н. Указ. соч. С. 7–11.

¹⁰² Макаров О. В. Размышления над текстом судебного постановления // Семейное и жилищное право. 2011. № 3. С. 39–44.

с данной точкой зрения и признать, что сходства указанных отношений недостаточно для применения аналогии закона. Полагаем, что необходима специальная норма, предоставляющая члену семьи собственника право вселить в жилое помещение несовершеннолетнего ребенка.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по социальному найму обладают более широкими правомочиями по отношению к занимаемому жилому помещению, чем члены семьи собственника: по сути, их права приравнены к правам нанимателя. Они имеют право бессрочно пользоваться жилым помещением (ч. 2 ст. 60 ЖК), сохраняют право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия (ст. 71 ЖК), дают согласие на проведение переустройства или перепланировки жилого помещения (п. 5 ч. 2 ст. 26 ЖК), на вселение нанимателем в жилое помещение других лиц (ст. 70, 76, 80 ЖК), на обмен жилого помещения (72 ЖК), на предоставление взамен занимаемого жилого помещения меньшего размера (ст. 81 ЖК), на замену нанимателя по договору социального найма (ч. 2 ст. 82 ЖК), на расторжение договора социального найма (ч. 1 ст. 83 ЖК), на приватизацию занимаемого жилого помещения (ст. 2 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»). Дееспособные и ограниченные в дееспособности члены семьи нанимателя несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Необходимо отметить, что члены семьи нанимателя приобретают соответствующие права и обязанности только при условии соблюдения порядка их вселения в качестве членов семьи, установленного ч. 1 ст. 70 ЖК РФ (получение письменного согласия всех членов семьи, в том числе временно отсутствующих, на вселение супруга, родителей и совершеннолетних детей, а на вселение других лиц в качестве членов семьи — и согласия наймодателя). В п. 28 Постановления № 14 от 02.07.2009 г. Пленум Верховного суда разъясняет, что если на вселение лица в жилое помещение не было получено письменного согласия нанимателя и (или) членов семьи нанимателя, а также согласия наймодателя, когда оно необходимо (часть 1 статьи 70 ЖК РФ), то такое вселе-

ние следует рассматривать как незаконное и не порождающее у лица прав члена семьи нанимателя на жилое помещение. В таком случае наймодатель, наниматель и (или) член семьи нанимателя вправе предъявить к вселившемуся лицу требование об устранении нарушений их жилищных прав и восстановлении положения, существовавшего до их нарушения (п. 2 ч. 3 ст. 11 ЖК РФ), на которое исходя из аналогии закона (ч. 1 ст. 7 ЖК РФ) применительно к правилам, предусмотренным статьей 208 ГК РФ, исковая давность не распространяется. При удовлетворении названного требования лицо, незаконно вселившееся в жилое помещение, подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения. Вместе с тем в п. 27 Постановления указано, что несоблюдение нормы ч. 2 ст. 70 ЖК о внесении соответствующих изменений в договор социального найма не является само по себе основанием для признания члена семьи нанимателя не приобретшим право пользования жилым помещением, если соблюдены требования ч. 1 ст. 70 ЖК. Д. В. Карпухин, опираясь на анализ судебной практики, приходит к выводу, что отсутствие регистрации члена семьи в спорном жилом помещении также не является основанием для признания его не приобретшим право пользования¹⁰³.

Важно отметить, что судебная практика идет по пути разграничения приобретения права пользования жилым помещением безусловными членами семьи (например, законным супругом нанимателя) и лицами, которые могут быть вселены нанимателем в качестве членов его семьи (например, фактическим супругом). Так, при предъявлении иска пережившего супруга о признании права пользования жилым помещением, нанимателем которого был умерший супруг, истцу необходимо доказать, что он действительно проживал в спорном жилом помещении совместно с нанимателем. Фактический супруг (в незарегистрированном браке) должен доказать факт вселения в спорное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя (в том числе волеизъявление самого нанимателя), постоянный характер проживания в жилом помещении, а также факт ведения с нанимателем совместного

¹⁰³ Карпухин Д. В. Выселение из жилых помещений нанимателей по договору социального найма и членов их семей // Жилищное право. 2010. № 3. С. 73–96.

хозяйства. По таким делам суды склоняются к отказу в удовлетворении иска, учитывая такие обстоятельства, как отсутствие регистрации в спорном жилом помещении, отсутствие внесения изменений в договор социального найма (как доказательство отсутствия намерения нанимателя вселить истца в качестве члена семьи), отсутствие согласия наймодателя жилого помещения, сохранение регистрации по прежнему месту жительства (как доказательство временного проживания в спорном помещении)¹⁰⁴.

Так, Ленинским районным судом г. Ярославля было рассмотрено дело по иску С. к территориальной администрации Ленинского района о признании права пользования жилым помещением. Суд установил, что С. проживала в спорном жилом помещении вместе с гражданским мужем, который был нанимателем по договору социального найма, но прежний брак не расторгла, сохранила регистрацию в прежнем жилом помещении, а впоследствии участвовала в его приватизации. После смерти мужа в новый брак с гражданским супругом не вступила, по новому месту жительства не зарегистрировалась, а ее фактический супруг не обращался с заявлением о включении ее в договор социального найма как члена семьи. Отказывая в удовлетворении иска, суд исходил из того, что одного факта ее преимущественного проживания в спорном жилом помещении недостаточно для признания за ней права пользования. Сохранение С. за собой прав на прежнее жилье и отсутствие доказательств намерения ее умершего сожителя на вселение ее в качестве члена семьи подтверждают, что пользование жилым помещением С. носило временный характер¹⁰⁵.

Весьма показательным является дело Прокопович против Российской Федерации, рассмотренное Европейским судом по правам человека (г. Страсбург) 18 ноября 2004 г., которое иллюстрирует разницу между правом на уважение жилища с точки зрения Конвенции по правам человека и правом на жилое помещение с позиций российского законодательства. Гражданка РФ Прокопович М. С. более 10 лет проживала в фактическом браке

¹⁰⁴ Егорова О. А., Беспалов Ю. Ф. Настольная книга судьи по жилищным делам. С. 175–178, 201–203.

¹⁰⁵ Дело № 2-1623/2012 // Архив Ленинского районного суда г. Ярославля.

с гражданином Ф. в жилом помещении, нанимателем которого он являлся. Между ними существовали длительные семейные отношения, но брак не был зарегистрирован, кроме того, Прокопович сохранила регистрацию по прежнему месту жительства. После вселения П. к Ф. в прежней квартире остались проживать ее совершеннолетие дети. В 1998 г. Ф. скоропостижно скончался, в это время П. жила на даче, и дети умершего не сообщили ей о смерти фактического супруга. По возвращении в город П. была без суда выселена из жилого помещения, поскольку оно было предоставлено по договору найма другому лицу. Ни в одной из судебных инстанций П. не смогла защитить свои права, поскольку ее признали не приобретшей права пользования жилым помещением (юридической женой Ф. она не являлась, отсутствует регистрация ее по месту жительства в спорном помещении, из чего судами был сделан вывод о том, что Ф. не давал при жизни согласия на вселение П. в качестве члена семьи). П. обратилась в Европейский суд по правам человека с жалобой на нарушение ее права, предусмотренного ст. 8 Конвенции. Европейский суд признал нарушение органами РФ права П. на уважение ее жилища и указал, что концепция «жилища» по смыслу статьи 8 Конвенции не ограничена жилищем, занимаемым на законных основаниях или установленным в законном порядке. «Жилище» — это автономная концепция, которая не зависит от классификации в национальном праве. Поскольку право П. на уважение ее жилища было нарушено, Европейский суд присудил ей компенсацию морального вреда.

ЖК РФ не содержит специальных правил, регулирующих пользование жилым помещением в кооперативном доме членом семьи члена ЖК или ЖСК. Но в ст. 126 ЖК есть норма, предусматривающая обязательное согласие членов семьи на вселение в жилое помещение временных жильцов и на сдачу его внаем. Кроме того, законом предусмотрено право наследников умершего члена кооператива на вступление в ЖК или ЖСК (ч. 4 ст. 130 ЖК). Нормами ст. 131 ЖК установлено преимущественное право вступления в члены кооператива в случае наследования пая. И. Е. Манылов справедливо замечает, что ст. 131

Жилищного кодекса Российской Федерации не затрагивает вопросов определения наследников и порядка наследования пая, а лишь регулирует отношения, связанные с определением того из наследников, кто имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива¹⁰⁶.

Такое преимущественное право имеет переживший супруг члена кооператива при условии, если он имеет право на часть пая. Как справедливо отмечает Г. Ф. Шешко, законодатель не ставит условием вступления в кооператив пережившего супруга обязательное совместное проживание с наследодателем¹⁰⁷.

Закон не уточняет, должен ли был переживший супруг приобрести это право еще до смерти наследодателя (в порядке общей супружеской собственности) или достаточно того, что он унаследовал часть пая после умершего супруга. По мнению Г. В. Бойцова и М. Н. Долговой, имеется в виду, что умерший член кооператива вступил в жилищный кооператив и внес паевой взнос во время брака, что дает основание подразумевать общий совместный режим имущества между такими супругами, при условии, что между ними не было предусмотрено иное брачным договором. В данном случае норма настоящего Кодекса прежде всего учитывает не очередность наследников, предусмотренную ГК РФ, а преимущественное право приобретения доли имущества, принадлежащего на праве общей собственности двум собственникам¹⁰⁸. И. А. Фаршатов считает, что переживший супруг обладает правом требовать принятия его в члены жилищного кооператива и в случаях, когда он не имеет права на часть пая, поскольку, во-первых, он относится к особой категории из числа наследников первой очереди, предусмотренной ст. 1142, 1150 ГК РФ; во-вторых, переживший супруг пользовался при жизни члена кооператива жилым помещением и был вселен в кварти-

¹⁰⁶ Манылов И. Е. Наследование жилых помещений. М.: Статут, 2007.

¹⁰⁷ Шешко Г. Ф. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: ИНФРА-М, 2008 // СПС «КонсультантПлюс»: Комментарии законодательства.

¹⁰⁸ Бойцов Г. В., Долгова М. Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: ГроссМедиа, 2006 // СПС «КонсультантПлюс»: Комментарии законодательства.

ру в установленном законом порядке¹⁰⁹. Такой же точки зрения придерживается П. В. Крашенинников¹¹⁰. В. В. Глазов, напротив, понимает данную норму таким образом, что супруг приобретает право на долю в пае в результате наследования¹¹¹.

В связи с неясностью формулировки нормы закона могут возникать споры о преимущественном праве на вступление в ЖК (ЖСК) между супругом и другими наследниками умершего члена кооператива. В соответствии с ч. 2 ст. 131 ЖК РФ, если у пережившего супруга отсутствует преимущественное право или он отказался от его осуществления, такое право получает наследник члена кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем. В связи с этим может возникнуть конкуренция прав супруга, который не имел права общей совместной или долевой собственности на пай, получил право на часть пая только в результате наследования и не проживал совместно с умершим супругом, и другого члена семьи, который унаследовал часть пая и проживал совместно с наследодателем. Данная коллизия, по нашему мнению, должна разрешаться в пользу наследника, проживавшего в данном жилом помещении совместно с наследодателем, но формулировка нормы ч. 1 ст. 131 ЖК не дает однозначного ответа на этот вопрос. Напротив, исходя из буквального толкования нормы, скорее переживший супруг приобретает преимущественное право на членство в кооперативе. Полагаем, что норму ч. 1 ст. 131 ЖК необходимо изложить в следующей редакции: «В случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имел право на часть пая до смерти наследодателя

¹⁰⁹ Фаршатов И. А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Городец, 2006 // СПС «КонсультантПлюс»: Комментарий законодательства.

¹¹⁰ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П. В. Крашенинникова.

¹¹¹ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный) / под ред. В. В. Глазова. М.: Юстицинформ, 2007 // СПС «КонсультантПлюс»: Комментарий законодательства.

либо получил право на часть пая в порядке наследования и проживал совместно с наследодателем в жилом помещении в кооперативном доме». В ч. 2 ст. 131 ЖК также необходимо внести уточнение о совместном проживании с наследодателем в жилом помещении в кооперативном доме.

Если супруг и наследник, проживавший совместно с наследодателем отсутствуют или откажутся от осуществления своего преимущественного права, такое право имеет наследник члена кооператива, не проживавший совместно с наследодателем. И лишь при отсутствии наследников, имеющих преимущественное право на вступление в кооператив, или в случае их отказа от его осуществления указанное право приобретает член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником при условии внесения им паевого взноса. Очевидно, что члены семьи, проживавшие совместно с членом кооператива, но не являющиеся его наследниками (например, наследники последующих очередей или лица, не входящие в круг наследников по закону), имеют самое незащищенное положение, особенно если у них не имеется другого жилого помещения, пригодного для постоянного проживания. Полагаем, что данные члены семьи наследодателя должны иметь преимущественное право на вступление в члены кооператива перед наследниками, не проживавшими совместно с наследодателем, при условии выплаты указанным наследникам компенсации стоимости пая.

Правила ст. 131 ЖК РФ регулируют отношения, связанные с членством в кооперативе при неполной выплате пая, и речь в ней идет не о праве собственности на жилое помещение, а лишь о правах на паенакопление. В случае полной выплаты пая самим наследодателем он приобретает право собственности на жилое помещение в соответствии со ст. 129 ЖК РФ, и наследование этого жилого помещения осуществляется по правилам части 3 ГК РФ, а порядок раздела его между наследниками — по ст. 1168 ГК РФ. В этом случае право на вступление в члены кооператива должен иметь тот наследник, который получит наследуемое жилое помещение в натуре при разделе наследственного имущества. В случае наследования именно паенакопления, а не жилого поме-

щения приобретение членства в кооперативе имеет важное значение для членов семьи умершего члена кооператива, поскольку членство является основанием возникновения права пользования жилым помещением, а впоследствии — права собственности на него. Именно поэтому факт проживания члена семьи с наследодателем в указанном жилом помещении должен иметь преимущественное значение перед другими фактами, в частности — фактом наследования части пая.

В литературе выражена точка зрения, что в случае если в соответствии с установленной очередностью на вступление в члены кооператива претендуют несколько наследников или члены семьи наследодателя, то законом им должна предоставляться возможность быть принятыми в члены кооператива¹¹². На наш взгляд, внесение такого изменения в ЖК РФ нецелесообразно, поскольку это предполагает дробление пая и последующий раздел жилого помещения, что, как правило, невозможно в силу его неделимости.

В отличие от ранее действовавшего жилищного и гражданского законодательства, действующие нормы ЖК РФ и ГК РФ не предполагают пожизненного права пользования жилым помещением членами семьи его собственника. Основаниями прекращения права пользования жилым помещением членом семьи собственника являются, во-первых, прекращение (в том числе, переход) права собственности на жилое помещение (п. 2 ст. 292 ГК РФ, ч. 5 ст. 31 ЖК РФ); во-вторых, прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения (ч. 4 ст. 31 ЖК).

Применение правила п. 2 ст. 292 ГК в некоторой степени ограничено нормой п. 4 той же статьи, поскольку в ней предусмотрено ограничение возможности отчуждения жилого помещения, в котором проживают члены семьи собственника, находящиеся под опекой или попечительством, а также несовершеннолетние члены семьи собственника, оставшиеся без родительского попечения. Отчуждение жилого помещения в этом случае возможно только с предварительного согласия органа опеки и попечительства. При этом никаких гарантий прав членов семьи, не указан-

¹¹² Плеханова О. И. Наследование жилых помещений и имущественных прав, связанных с ними, в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов // Нотариус. 2009. № 2.

ных в п. 4 ст. 292 ГК, закон не содержит. Как справедливо замечает Л. Ю. Михеева, если в результате отчуждения жилого помещения собственник приобретет новую недвижимость, то права на нее членов его семьи могут возникнуть только по его воле¹¹³. Необходимо отметить, что члены семьи собственника находятся в бесправном положении по сравнению с лицами, которые пользуются жилым помещением на основании завещательного отказа или по договору пожизненного содержания с иждивением и сохраняют свои права в случае отчуждения жилого помещения. В связи с этим многие ученые критически относятся к нормам ст. 292 ГК РФ и предлагают вернуться к их прежней редакции. В частности, Ю. К. Толстой отмечает, что в гражданском законодательстве следовало бы восстановить п. 2 ст. 292 ГК, по крайней мере в редакции Закона от 15 мая 2001 г. № 54-ФЗ: «Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членов семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом»¹¹⁴. Добавим, что в качестве альтернативы возможно было бы предусмотреть в ГК и ЖК правило, обязывающее собственника жилого помещения в случае его отчуждения обеспечить другим жилым помещением членов своей семьи, проживавших в отчуждаемом помещении.

Особого внимания заслуживает проблема защиты жилищных интересов пережившего супруга в случае отсутствия у него права собственности на жилое помещение, принадлежавшее умершему супругу. На практике нередки ситуации, когда после смерти одного из супругов его жилье по завещанию переходит к другому лицу или нескольким лицам, при этом переживший супруг жилое помещение не наследует, хотя и проживает в нем. Если переживший супруг не является для нового собственника жилого помещения членом семьи, то его право пользования жильем прекращается. Возможна и другая ситуация, когда переживший супруг является одним из наследников, в то время как другой наследник был еще и сособственником этого жилого по-

¹¹³ Михеева Л. Ю. Права членов семьи собственника жилого помещения: комментарий нового законодательства.

¹¹⁴ Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник. С. 87–88.

мещения (например, родитель умершего или ребенок от другого брака). В этом случае преимущественного права на получение этого жилья в счет своей наследственной доли переживший супруг не имеет. Но даже и в том случае, когда переживший супруг был сособственником данного жилого помещения, при наличии других наследников умершего (например, детей от другого брака или внебрачных детей) он обязан будет выплатить им компенсацию. Отсутствие денежных средств или иного имущества может повлечь необходимость продажи жилого помещения и невозможность приобретения взамен него другого. Поскольку правовая культура населения нашей страны еще не достигла того уровня, когда каждый гражданин считает своим долгом оставить распоряжения на случай своей смерти, полагаем необходимым закрепить в законе права пережившего супруга на жилое помещение, в котором он проживал совместно с умершим супругом. Если переживший супруг не имел права совместной или долевой собственности на жилое помещение и не приобрел доли в праве на него в результате наследования, за ним должно быть закреплено право пожизненного пользования жилым помещением, аналогичное праву пользования по завещательному отказу. При наличии права общей собственности на жилое помещение с умершим супругом жилое помещение должно передаваться пережившему супругу без выплаты компенсации другим наследникам. В случае если переживший супруг является одним из наследников умершего, но не имел ранее доли в праве собственности на жилое помещение, он должен иметь преимущественное право на получение данного помещения в счет своей наследственной доли при условии, если он проживал в нем совместно с наследодателем и не имеет прав на другое жилое помещение.

Как уже отмечалось, основанием прекращения права пользования жилым помещением является, по общему правилу, прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения. В связи с этим особую категорию субъектов жилищных правоотношений образуют так называемые «бывшие члены семьи». С. И. Сулова замечает, что к членам семьи собственника относятся только те супруги, дети и родители, которые совместно

проживают с собственником в принадлежащем ему помещении, таким образом утрата любого из этих признаков (как семейных отношений, так и факта совместного проживания) дает право говорить о признании лица бывшим членом семьи собственника¹¹⁵. После вступления в силу ЖК РФ многие ученые выражали надежду на то, что положения ч. 4 ст. 31 ЖК не будут иметь обратной силы, т. е. не будут распространяться на отношения, возникшие ранее введения в действие ЖК¹¹⁶. Однако Пленум Верховного суда придерживается другой позиции и разъясняет, что данное положение распространяется и на отношения, возникшие до введения в действие ЖК РФ¹¹⁷.

Из общего правила ч. 4 ст. 31 ЖК РФ законом предусмотрены следующие исключения. Во-первых, в соответствии со ст. 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» действие положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Более того, Пленум Верховного суда РФ в п. 18 Постановления от 02.07.2009 № 14 разъяснил, что к названным в статье 19 Вводного закона бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен пункт 2 статьи 292 ГК РФ, т. к., давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна, они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер, и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему осно-

¹¹⁵ Сулова С. И. Правовое регулирование правового положения лиц, не являющихся собственниками и нанимателями жилых помещений // СПС «КонсультантПлюс».

¹¹⁶ Михеева Л. Ю. Права членов семьи собственника жилого помещения: комментарий нового законодательства.

¹¹⁷ П. 18 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 № 14.

ванию к другому лицу (например, купля-продажа, мена, дарение, рента, наследование). Аналогичным образом при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу должен решаться вопрос о сохранении права пользования этим жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения, который ранее реализовал свое право на приватизацию жилого помещения, а затем вселился в иное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя по договору социального найма и, проживая в нем, дал необходимое для приватизации этого жилого помещения согласие.

По нашему мнению, данное разъяснение представляет собой расширительное толкование ст. 19 Вводного закона, поскольку данная норма предполагает сохранение права пользования жилым помещением при прекращении семейных отношений с его собственником, но не переходе права собственности на него. Мы солидарны с О. В. Макаровым в том, что идея разъяснения Пленума заключается в обеспечении стабильности права пользования бывшего члена семьи собственника приватизированным жилым помещением, но реализуется она путем дачи разъяснений, противоречащих п. 2 ст. 292 ГК РФ¹¹⁸. Непонятно лишь, почему Пленум наделил правом бессрочного пользования только бывших членов семьи собственника приватизированного жилья, но не распространил его на действительных членов семьи собственника, которые по общему правилу утрачивают свое право при отчуждении жилого помещения. Кроме того, мы полностью солидарны с высказыванием Ю. К. Толстого, что член семьи собственника приватизированного жилого помещения, который на момент приватизации проживал в нем, но не участвовал в приватизации, поскольку ранее уже реализовал свое право, утрачивает право давать или не давать согласие на приватизацию жилья, в котором он проживает¹¹⁹. Поэтому нельзя говорить о том, что на момент приватизации он имел равные с нанимателем права.

Необходимо отметить, что судебная практика идет по пути сохранения права пользования приватизированным жилым помеще-

¹¹⁸ Макаров О. В. Указ. соч. С. 39–44.

¹¹⁹ Толстой Ю. К. Жилищное право. С. 146 (текст в сноске).

нием за бывшим членом семьи собственника только в том случае, если он свое право осуществляет, т. е. остается проживать в жилом помещении. Так, Фрунзенским районным судом г. Ярославля рассмотрено дело по иску М. Д. к М. А. (бывшему мужу истца) о признании утратившим право пользования жилым помещением, принадлежащим М. Д. на праве собственности на основании договора о приватизации. Удовлетворяя исковые требования, суд исходил из того, что М. А. как член семьи нанимателя жилого помещения приобрел право пользования им, которое сохранил и после приватизации квартиры в силу ст. 19 Вводного закона к ЖК РФ. Однако после расторжения брака с истцом ответчик добровольно выехал из жилого помещения, фактически отказавшись от своих прав и обязанностей, причем его отсутствие носит постоянный характер. К правоотношениям сторон судом по аналогии применены нормы ч. 4 ст. 69, ст. 71 ЖК РФ, регулирующие отношения между нанимателем и бывшим членом его семьи¹²⁰.

Во-вторых, в соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК РФ право пользования жилым помещением может быть сохранено за бывшим членом семьи по соглашению с собственником. В соответствии с ч. 7 той же статьи права и обязанности бывшего члена семьи собственника определяются условиями такого соглашения.

В-третьих, право пользования жилым помещением может быть сохранено за бывшим членом семьи на определенный срок по решению суда, если у него отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если его имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя жильем. Суд может также обязать собственника обеспечить другим жилым помещением бывшего члена семьи, в отношении которого он исполняет алиментные обязательства (ч. 4 ст. 31 ЖК).

На первый взгляд, данная норма обеспечивает интересы бывших членов семьи, которые являются наименее социально защищенными субъектами жилищных и семейных правоотношений. Однако, как разъяснил Пленум Верховного суда РФ в п. 19

¹²⁰ Дело № 2-2661/2012 // Архив Фрунзенского районного суда г. Ярославля.

Постановления от 02.07.2009 № 14, при прекращении права собственности на жилое помещение по любым основаниям (смерть собственника, гражданско-правовые сделки) пользование жилым помещением бывшими членами семьи собственника на основании решения суда также прекращается. Таким образом, «весь тот хрупкий механизм сохранения права пользования жилым помещением за бывшими членами семьи собственника, который предусмотрен ч. 4 ст. 31 ЖК, оказывается обессточенным в случае прекращения права собственности на жилое помещение у данного собственника»¹²¹.

Кроме того, сохранение права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника по решению суда возможно лишь в исключительных случаях и на определенный срок. Суд вправе также обязать собственника обеспечить другим жилым помещением бывших членов семьи, но лишь тех, в отношении которых он выполняет алиментные обязательства. В соответствии с СК РФ алиментные обязательства могут возникать между родителями и несовершеннолетними (нетрудоспособными совершеннолетними) детьми, совершеннолетними детьми и родителями, между супругами и бывшими супругами, между братьями и сестрами, бабушками (дедушками) и внуками, воспитанниками и фактическими воспитателями, пасынками (падчерицами) и отчимами (мачехами). Однако дети и родители не могут стать по отношению друг к другу бывшими членами семьи, за исключением случаев лишения родительских прав¹²². Алиментные обязательства в отношении бывших супругов и между другими членами семьи возникают достаточно редко. Гораздо чаще имеют место ситуации, когда, например, бывшая жена нуждается в жилом помещении, но не имеет права на получение содержания от бывшего мужа, а следовательно — на обеспечение жильем. Решение суда о сохранении бывшим супругом права пользования жилым помещением на определенный срок также зависит от судебного усмотрения и от конкретных обстоятельств дела. Например, проблема-

¹²¹ Толстой Ю. К. Указ. соч. С. 86.

¹²² О возможности применения нормы ч. 4 ст. 31 ЖК РФ к отношениям между родителями и несовершеннолетними детьми более подробно написано в следующем параграфе настоящей работы.

точно сохранение права пользования жильем за бывшей женой, если собственник вселил новую супругу.

В юридической литературе неоднократно отмечалось, что законом не предусмотрено конкретное вещное или обязательственное право, на котором бывший член семьи сохраняет право срочного пользования жильем, и право, на котором собственник обеспечивает бывшего члена семьи иным жилым помещением¹²³. В п. 16 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 № 14 разъясняется, что с учетом конкретных обстоятельств дела суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего члена его семьи другим жилым помещением как по договору найма или безвозмездного пользования, так и на праве собственности (т. е. купить жилое помещение, подарить, построить и т. д.). По нашему мнению, в данном разъяснении допускается расширительное толкование закона, которое противоречит ст. 35 Конституции РФ, поскольку позволяет суду произвольно лишать граждан их собственности. Полагаем, что передать жилье в собственность бывшим членам семьи гражданин может только добровольно, а по решению суда — лишь в пользование (возмездное или безвозмездное). Следует согласиться с Н. П. Безрук, что «обеспечить» не означает обязательно приобрести другое жилое помещение в собственность. Если у собственника есть другое жилое помещение, он может предоставить его на основании договора безвозмездного пользования (ссуды) либо заключить в пользу лиц, в отношении которых он несет алиментные обязательства, договор коммерческого найма, если другого жилого помещения у него нет¹²⁴.

Заслуживает внимания точка зрения С. И. Суловой, в соответствии с которой у бывших членов семьи собственника жилого помещения прекращается вещное право пользования этим помещением и возникает (по соглашению с собственником или по ре-

¹²³ Карпухин Д. В. Правовое регулирование выселения бывших членов семьи собственника жилого помещения // Административное и муниципальное право. 2008. № 10.

¹²⁴ Безрук Н. П. Проблемы защиты прав и законных интересов несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения // Нотариус. 2008. № 1.

шению суда) новое обязательственное право пользования этим или иным помещением, основанное на договоре ссуды или коммерческого найма. По мнению автора, данное правило необходимо закрепить в законе, поскольку оно позволит защитить жилищные права бывших членов семьи даже в случае отчуждения жилого помещения¹²⁵. Данной позиции придерживается и Н. Н. Далбаева, которая предлагает закрепить в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ заключение договора найма или ссуды как обязанность собственника¹²⁶. Мы согласны с приведенной точкой зрения, поскольку она позволяет конкретизировать жилищный закон, обеспечить права бывшего супруга и ребенка и при этом не противоречит общей концепции гражданского права.

В соответствии с ч. 4 ст. 69 ЖК РФ бывший член семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма сохраняет такие же права в отношении жилого помещения, какие имеют наниматель и члены его семьи, но при условии, если он остался проживать в данном помещении. Поскольку в силу ст. 71 ЖК временное отсутствие нанимателя и (или) членов его семьи не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма, то и временное отсутствие бывшего члена семьи также не является основанием изменения или прекращения его прав и обязанностей. В законе отсутствует норма, которая прямо предусматривала бы прекращение договора социального найма в отношении бывшего члена семьи нанимателя при его выезде в другое постоянное место жительства, и не содержится указания на срок, по истечении которого бывший член семьи может быть признан постоянно отсутствующим и утратившим право пользования жилым помещением.

Вместе с тем в судебной практике по жилищным спорам дела по искам о признании бывшего члена семьи нанимателя утратившим право пользования жилым помещением занимают одну из лидирующих позиций. В п. 32 Постановления Пленума Верхов-

¹²⁵ Сулова С. И. Правовое регулирование правового положения лиц, не являющихся собственниками и нанимателями жилых.

¹²⁶ Далбаева Н. Н. О защите жилищных прав бывших членов семьи собственника жилого помещения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 6.

ного суда РФ от 02.07.2009 № 14 содержатся разъяснения, в соответствии с которыми суды рассматривают эту категорию дел. Суть этих разъяснений сводится к следующему. Во-первых, для удовлетворения иска нанимателя и членов его семьи к бывшему члену семьи нанимателя необходимо установить факт добровольного выезда ответчика в другое постоянное место жительства. Иск не подлежит удовлетворению, если отсутствие носит временный или вынужденный характер.

Во-вторых, правовым основанием требования является норма ч. 3 ст. 83 ЖК РФ (о расторжении договора социального найма в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства со дня такого выезда). Данная норма применяется по аналогии закона к отдельным членам семьи или бывшим членам семьи нанимателя. Истцом может быть не только наймодатель (который, как правило, не заинтересован в предъявлении иска о расторжении договора к отдельным членам семьи, поскольку жилое помещение не освобождается), но и наниматель и (или) члены его семьи.

В-третьих, Пленум устанавливает определенный набор доказательственных фактов, которые должны быть установлены судом, в частности по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т. п.) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т. п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.

В-четвертых, отсутствие у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе не может

являться основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным, поскольку согласно ч. 2 ст. 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права.

Несмотря на достаточно подробные разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума, практика по таким спорам весьма неоднозначна и противоречива. Как правило, исковые требования удовлетворяются судом, если ответчик не является в судебное заседание, не заявляет возражений и не представляет доказательств временного или вынужденного отсутствия в спорном жилом помещении. Нередко такие дела рассматриваются в порядке заочного производства на основании пояснений и доказательств, представленных истцом (истцами). Так, например, Фрунзенским районным судом г. Ярославля рассмотрено дело по иску П. и Г. Д. В. к Г. В. А. (бывшему мужу П.) о признании утратившим право пользования жилым помещением. На основании пояснений представителя истцов и показаний свидетелей (соседей) суд установил, что после расторжения брака с П. ответчик выехал из жилого помещения, вывез свои вещи и проживает в квартире своих родителей по другому адресу. Обязанностей по оплате жилья и коммунальных услуг Г. В. А. не исполняет. Ответчик в судебное заседание не явился, возражений по иску и доказательств временного или недобровольного отсутствия не представил. Отсутствие регистрации Г. В. А. по новому месту жительства, по мнению суда, не является доказательством его временного отсутствия в спорном жилом помещении. На основании установленных обстоятельств суд принял заочное решение о признании Г. В. А. утратившим право пользования жилым помещением, нажителем которого является его бывшая супруга¹²⁷.

В тех случаях, когда ответчик занимает активную позицию в суде, возражает против иска или предъявляет встречный иск о вселении в спорное жилое помещение, об устранении препятствий в пользовании им, о разделе или обмене жилого помещения, суд, как правило, отказывает в удовлетворении иска о признании

¹²⁷ Дело № 2-2108/2012 // Архив Фрунзенского районного суда г. Ярославля за 2012 г.

утратившим право пользования жильем. Например, Любимским районным судом Ярославской области рассмотрено дело по иску С. Т. к С. Ю. (бывшему мужу) о признании утратившим право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета. С. Ю. в течение длительного времени в жилом помещении не проживает, вещей не оставил, обязанностей по оплате жилья и коммунальных услуг не исполняет, в проведении текущего ремонта помещения не участвовал, в связи с чем С. Т. просила признать его утратившим право пользования жилым помещением по договору социального найма. С. Ю. предъявил к бывшей жене встречный иск об устранении препятствий в пользовании спорным жилым помещением и о разделе лицевого счета на оплату коммунальных услуг. Пояснил, что не имел намерения отказываться от права на комнату, но бывшая жена препятствует ему в осуществлении этого права, задолженность по оплате жилья и коммунальных услуг в период рассмотрения дела судом С. Ю. погасил, вещи не забирал, но часть вещей бывшая жена самовольно выбросила. Суд установил, что первоначально ответчик выехал из жилого помещения вынужденно в связи с пожаром и невозможностью проживания в нем. В комнате остались вещи С. Ю., намерения отказываться от своего права он не имел. Суд пришел к выводу, что выезд С. Ю. из жилого помещения не был добровольным, а доказательств обратного С. Т. не представила, в связи с чем в удовлетворении ее требования судом было отказано. Встречные исковые требования суд удовлетворил в части устранения препятствий в пользовании жилым помещением, обязал С. Т. передать С. Ю. ключи от спорного жилого помещения. В удовлетворении требования С. Ю. о разделе лицевого счета было отказано по причине того, что С. Т. является по данному требованию ненадлежащим ответчиком¹²⁸.

Не существует четкой позиции, выработанной судебной практикой, по вопросу о распределении между сторонами обязанностей по доказыванию обстоятельств, имеющих значение для дела. Поэтому в одних случаях суды отказывают в удовлет-

¹²⁸ Дело № 2-224/2012 // Архив Любимского районного суда Ярославской области за 2012 г. См. также: Дело № 2-1841/2012 // Архив Ярославского районного суда Ярославской области.

ворении иска по причине того, что истцом не представлено доказательств добровольного выезда ответчика из жилого помещения и намерения отказаться от пользования жилым помещением навсегда, а в других — удовлетворяют исковые требования в связи с непредставлением ответчиком доказательств вынужденного и временного отсутствия в жилом помещении. В качестве примера приведем следующее дело.

Д. А. В. (наниматель жилого помещения) и члены ее семьи В. А. (дочь), В. Н. (внук), Д. С. Ф. (сын) обратились в Дзержинский районный суд г. Ярославля с иском к Д. Ф. А. (бывшему мужу Д. А. В.) о признании утратившим право пользования жилым помещением. Брак между нанимателем и Д. Ф. А. расторгнут в 1999 г., с тех пор он в спорной квартире не проживает, вещей не оставил, после развода вступил в новый брак и проживал у новой жены с 2003 г., расходов по оплате жилья и коммунальных услуг не несет, в связи с чем за ним числится задолженность. Ранее, в 2006 г., истцы уже обращались с иском к ответчику о признании утратившим право пользования квартирой, в удовлетворении которого было отказано, поскольку Д. Ф. А. утверждал, что вынужден был выехать из квартиры из-за неприязненных отношений с бывшей женой и детьми. В 2007 г. был удовлетворен иск Д. Ф. А. к бывшей жене и членам ее семьи о вселении в спорное жилое помещение, решение суда было исполнено. На основании фактов, установленных вступившими в законную силу решениями суда, суд по данному делу пришел к выводу о том, что выезд ответчика из жилого помещения не был добровольным и вновь отказал в удовлетворении требования¹²⁹.

По нашему мнению, решение является неоднозначным. С одной стороны, суд пришел к выводу, что истцы не доказали, что выезд ответчика из жилого помещения является добровольным, а отсутствие — постоянным. С другой стороны, суд не принял во внимание новые обстоятельства, на которых основано требование. После развода со второй женой Д. Ф. А. в г. Ярославль и в спорное жилое помещение так и не вернулся, а уехал в Крас-

¹²⁹ Дело № 2-4613/2013 // Архив Дзержинского районного суда г. Ярославля за 2013 г.

нодарский край на заработки, получил там временную регистрацию, обязанностей по оплате жилого помещения и коммунальных услуг ответчик по-прежнему не выполняет. По поручению суда ответчик был допрошен в судебном заседании в Апшеронском районном суде Краснодарского края, где требования не признал, утверждал, что не проживает в квартире временно, у него отсутствует доступ в жилое помещение, истцы чинят ему препятствия в пользовании. Другого жилья и постоянного места работы у него нет. Суд установил, что в 2010 г. ответчик дважды пытался вселиться в спорную квартиру: в 2007 и 2010 г. и пришел к выводу, что с 2007 г. он не проживал в спорной квартире по уважительным причинам (из-за препятствий со стороны истцов и из-за стесненных жилищных условий). С 2010 по 2013 г. ответчик не принимал никаких попыток вселиться в жилое помещение, но суд посчитал этот срок незначительным (менее трех лет). В связи с принятым решением возникают три вопроса: во-первых, почему в данном случае суд не потребовал у ответчика доказательств его временного или вынужденного отсутствия; во-вторых, почему длительное (более 5 лет) неисполнение обязанностей по договору социального найма не является для суда подтверждением отказа ответчика от прав на жилое помещение и, в-третьих, в течение какого периода времени ответчик должен был не осуществлять свои права на спорное помещение, чтобы суд квалифицировал его отсутствие как постоянное? Отсутствие в законе такого срока¹³⁰ на практике ведет к злоупотреблениям субъектами жилищных отношений своими правами, когда, например, бывший член семьи нанимателя в течение длительного периода не пользуется жилым помещением и не несет обязанностей, вытекающих из договора социального найма, но периодически (например, раз в три года) обращается с требованием о вселении его в жилое помещение.

Заметим, что такая неопределенность критериев постоянно-го или временного отсутствия бывшего члена семьи в жилом помещении отчасти компенсируется судебной практикой, которая применяет по аналогии общий срок исковой давности (три года),

¹³⁰ Ранее в ЖК РСФСР такой срок был установлен и равнялся 6 месяцам, но данная норма была признана Конституционным судом противоречащей Конституции РФ.

в течение которого бывший член семьи не предпринимает попыток вселиться в жилое помещение или иным образом реализовать свое право пользования¹³¹.

Еще одна проблема жилищного законодательства и практики его применения, связанная с защитой интересов членов семьи и бывших членов семьи нанимателя жилого помещения, заключается в отсутствии в действующем ЖК нормы, предусматривающей возможность **раздела жилого помещения** и заключения с бывшим членом семьи нанимателя отдельного договора социального найма. В ранее действовавшем ЖК РСФСР (ст. 86) такая возможность была предусмотрена. Как справедливо замечает Ю. К. Толстой, «... законодатель, вместо того чтобы прямо ввести запрет на раздел жилой площади, полученной в социальный наем, избрал более гибкую позицию, сознательно об этом умолчав и тем самым выразив свое негативное отношение к такому разделу»¹³². Позиция законодателя подтверждается и разъяснением Пленума Верховного суда РФ, содержащимся в п. 31 Постановления от 02.07.2009 № 14, в соответствии с которым требование члена семьи нанимателя о заключении с ним отдельного договора социального найма удовлетворению не подлежит. Главным аргументом в пользу такого законодательного решения является утверждение о том, что раздел жилого помещения влечет превращение отдельной квартиры в коммунальную, что противоречит жилищной политике государства.

Однако члены семьи и бывшие члены семьи нанимателя из-за отсутствия возможности заключить отдельный договор социального найма на изолированную комнату в квартире (или жилом доме) сталкиваются с рядом проблем. Во-первых, совершеннолетний член семьи нанимателя (например, сын или дочь) не имеет возможности вселить своего супруга без согласия всех членов семьи. При условии заключения с ним отдельного договора социального найма он имел бы такую возможность. Во-вторых, при отсутствии согласия всех членов семьи на приватизацию жилого помещения отдельные члены семьи лишены возможности приватизировать

¹³¹ Егорова О. А., Беспалов Ю. Ф. Настольная книга судьи по жилищным делам. С. 190–192.

¹³² Толстой Ю. К. Жилищное право. С. 141.

изолированную комнату, которую они занимают¹³³. В-третьих, члены семьи нанимателя, которые добросовестно исполняют обязанность по оплате жилья и коммунальных услуг, вынуждены нести это бремя и за недобросовестных членов своей семьи, поскольку договор социального найма и лицевой счет у них единый, а ответственность по обязательствам в силу ч. 2 ст. 69 ЖК солидарная.

И даже бывший член семьи нанимателя, который в соответствии с ч. 4 ст. 69 ЖК самостоятельно отвечает по обязательствам, вытекающим из договора социального найма, не вправе требовать заключения с ним отдельного договора, в том числе и когда он пользуется изолированной комнатой. Судебная практика по таким делам к моменту принятия Постановления Пленума Верховного суда № 14 уже сложилась, а разъяснение Пленума ее лишь утвердило.

По мнению многих ученых, отсутствие возможности раздела жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, нарушает права граждан и противоречит общим принципам договорного регулирования отношений. Ю. К. Толстой полагает, что, если раздел жилого помещения не направлен на создание искусственной нуждаемости в жилье, не приводит к ухудшению условий пользования жилым помещением отдельных членов семьи, не нарушает требований, предъявляемых законом к жилым помещениям, соответствует доле выделяющегося и условиям сложившегося порядка пользования, он должен быть разрешен как не противоречащий закону¹³⁴.

С данной аргументированной позицией трудно спорить, однако заметим, что в большинстве случаев реализация одним из членов семьи или бывшим членом семьи нанимателя права на раздел жилого помещения повлечет ухудшение положения, а следовательно, ущемление интересов нанимателя и других членов семьи. Они будут лишены права давать согласие на вселение новых лиц в квартиру, поскольку она станет коммунальной. В итоге может сложиться травмирующая (конфликтная) ситуация, когда, например, в одной квартире будут проживать прежняя и новая жена

¹³³ Толстой Ю. К. Указ. соч. С. 141.

¹³⁴ Там же. С. 142–143.

гражданина. Полагаем, что проблема выдела гораздо эффективнее и этичнее решается с помощью механизма, предусмотренного ч. 2–3 ст. 72 ЖК РФ (принудительного обмена жилого помещения), в результате применения которого бывшие члены одной семьи по крайней мере будут проживать в разных домах и квартирах.

Проблема разделения обязанностей по оплате жилья и коммунальных услуг между нанимателем и членами его семьи, с одной стороны, и бывшими членами семьи, с другой, достаточно эффективно решается путем заключения с бывшим членом семьи в рамках единого договора социального найма отдельного соглашения, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения. Предложение о заключении такого соглашения может исходить как от бывшего члена семьи, так и от нанимателя. Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя и (или) нанимателя заключить такое соглашение или в связи с недостижением соглашения между сторонами по его содержанию, разрешаются в судебном порядке. Суд, рассматривая названные споры, вправе определить порядок и размер участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения, с возложением на наймодателя (управляющую организацию) обязанности заключить с бывшим членом семьи нанимателя соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (п. 30 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 № 14).

По мнению О. В. Макарова, данное разъяснение Пленума противоречит закону, поскольку согласно п. 1 ст. 421 ГК РФ понуждение к заключению договора не допускается, поэтому Верховный суд не может возложить на участников правоотношения обязанность по заключению такого соглашения. Кроме того, законом императивно предусмотрена солидарная ответственность бывшего члена семьи по договору социального найма (ч. 4 ст. 69 ЖК, ст. 322 ГК)¹³⁵. С данной точкой зрения нельзя согласиться, поскольку,

¹³⁵ Макаров О. В. Указ. соч. С. 39–44.

во-первых, речь идет не о заключении нового договора, а о заключении соглашения, определяющего порядок несения бывшим членом семьи расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, в рамках уже заключенного договора социального найма. По сути это соглашение об изменении договора в части порядка оплаты. В соответствии с пп. 2 п. 2 ст. 450 ГК РФ изменение условий договора возможно по решению суда в случаях, предусмотренных ГК, иными законами или договором. Во-вторых, из анализа рассматриваемых статей можно сделать вывод, что законом предусмотрена не солидарная, а самостоятельная ответственность бывшего члена семьи нанимателя по договору социального найма (ч. 4 ст. 69 ЖК), а по договору коммерческого найма по общему правилу ответственность в полном объеме возложена на нанимателя, если солидарная ответственность не предусмотрена соглашением между нанимателем и членами его семьи (не бывшими).

Полагаем, что до обращения в суд инициатор заключения такого соглашения (наниматель или бывший член семьи) должен обратиться к наймодателю с предложением его заключить. Если функции по управлению многоквартирным домом переданы управляющей организации, которая в соответствии с договором производит начисление платы за жилье и коммунальные услуги, наймодатель должен сообщить в управляющую организацию о заключенном соглашении и обязать ее производить начисление платы в соответствии с ним. И только при недостижении соглашения спор может быть передан на рассмотрение суда.

По-иному разрешаются судами **споры о разделении финансовых счетов на оплату содержания и ремонта жилья и коммунальных услуг** между сособственниками жилых помещений. Традиционно счета на оплату выставляются на имя одного из собственников¹³⁶, но, как известно, не все сособственники добросовестно несут бремя содержания имущества и оплачивают коммунальные услуги (п. 5 ч. 2 ст. 153 — ст. 155, 158 ЖК). Вместе с тем солидарная ответственность по обязательствам предусмотрена законом лишь у собственника и членов его семьи, но не

¹³⁶ Так называемого ответственного квартиросъемщика (устаревший термин, отсутствующий в действующем законодательстве).

у долевых собственников (которые тем не менее могут быть членами одной семьи). В связи с этим нередки случаи обращения в суд с исками или к собственнику (об определении размера участия в расходах по оплате жилья и коммунальных услуг), или к управляющей организации (ТСЖ) о разделении счетов на оплату. Практика по таким спорам неоднозначна.

Так, например, Ленинским районным судом г. Ярославля рассмотрено дело по иску Р. к У. (бывшему мужу) о разделе счетов по оплате коммунальных услуг пропорционально доле в праве собственности. Суд установил, что бывшие супруги являются собственниками жилого помещения с долями в праве собственности 25/36 и 11/36 соответственно. С момента расторжения брака У. в квартире не проживает, обязанностей по оплате жилья и коммунальных услуг не исполняет, все платежи осуществляет Р. (истец). Ответчик не признал исковые требования, указав, что надлежащим ответчиком является управляющая организация «Наш дом», которая производит начисление квартплаты. Кроме того, между ним и бывшей женой достигнуто соглашение, по которому она остается проживать в квартире, но несет бремя всех расходов по ее содержанию и оплате коммунальных услуг. Суд, основываясь на положениях ст. 155 ЖК РФ, указал, что собственники вправе самостоятельно вносить плату за жилье и коммунальные услуги пропорционально размеру своих долей в праве общей собственности. Поскольку начисление платы является обязанностью управляющей организации, заявленное требование к ответчику У. не подлежит удовлетворению. При этом суд отметил, что решение суда не препятствует истцу обратиться с иском об определении иного порядка оплаты коммунальных услуг к управляющей организации¹³⁷.

В другом деле, также рассмотренном Ленинским районным судом г. Ярославля, истец Ч. обратилась к М. и ОАО «Управдом Ленинского района города Ярославля» с требованием об установлении порядка оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги. Истец указала, что жилое помещение принадлежит Ч.

¹³⁷ Дело № 2-1841/2012 // Архив Ленинского районного суда г. Ярославля за 2012 г.

и М. на праве общей долевой собственности, но М. не исполняет своих обязанностей по оплате, в связи с чем образовалась задолженность, и просила суд установить порядок платы за жилое помещение и коммунальные услуги в квартире, обязав ответчика ОАО «Управдом» заключить с ответчиком М. отдельное соглашение о квартирной плате, выдать отдельные платежные документы каждому из сособственников. Суд удовлетворил иски требования частично: установил порядок оплаты и размер участия в расходах по внесению платы за коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения лицам, зарегистрированным в нем и являющимся его сособственниками, исходя из размеров их долей в праве собственности. В удовлетворении остальной части требований суд отказал, указав, что оснований для возложения на ОАО «Управдом» обязанности по заключению отдельных соглашений на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не имеется, поскольку Ч. и М. являются участниками общей долевой собственности, оказание им услуг осуществляется управляющей организацией на основании договора управления многоквартирным домом. Законом заключение отдельных соглашений по оплате жилья с сособственниками одного жилого помещения не предусмотрено. Установленный судом порядок оплаты жилого помещения и коммунальных услуг и является основанием для осуществления сторонами начисляемых платежей пропорционально принадлежащей им доли в праве собственности на квартиру¹³⁸.

Права и обязанности членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений урегулированы в ч. 5 ст. 100 ЖК РФ путем отсылки к соответствующим нормам, регулирующим пользование жилыми помещениями членами семьи собственника и нанимателя по договору социального найма. Они различаются в зависимости от вида специализированного жилого помещения: к отношениям по пользованию служебными жилыми помещениями применяются нормы, регулирующие права и обязанности членов семьи собственника, а к отношениям по поводу остальных специализированных помещений — нормы, регулирующие

¹³⁸ Дело № 2-108/2013 // Архив Ленинского районного суда г. Ярославля за 2013 г.

социальный наем. Таким образом, бывший член семьи нанимателя служебного жилого помещения утрачивает право пользования им. Но, как разъясняет Пленум Верховного суда в п. 41 Постановления от 02.07.2009 № 14, оно может быть сохранено за бывшим членом семьи нанимателя служебного жилого помещения по решению суда на определенный срок по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 31 ЖК РФ. О других юридических возможностях, предусмотренных ч. 4 ст. 31 ЖК для бывших членов семьи, Пленум квалифицированно умалчивает, поскольку, на наш взгляд, наниматель служебного жилого помещения не является собственником и суд не может обязать его обеспечить бывших членов семьи другим жилым помещением. Как отмечает О. В. Макаров, сужая права бывших членов семьи нанимателя служебного жилого помещения, Верховный суд РФ ничего не говорит, например, о праве бывшего члена семьи нанимателя требовать заключения с ним отдельного соглашения об оплате жилого помещения и коммунальных услуг, хотя по отношению к бывшему члену семьи нанимателя по договору социального найма существование такого права у Верховного суда не вызывает сомнений¹³⁹. Однако закон не предусматривает обязанностей по заключению такого соглашения и для бывших членов семьи собственника, оставшихся проживать в помещении, что, как уже отмечалось нами, должно быть исправлено законодателем.

Определенные гарантии предоставлены отдельным категориям членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений ст. 103 ЖК РФ и ст. 13 Вводного закона. В частности, не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников государственных органов, указанных в п. 1 ч. 2 ст. 103 ЖК, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении служебных обязанностей; члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или помещение в общежитии и который умер; граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях или общежитиях, предостав-

¹³⁹ Макаров О. В. Указ. соч. С. 39–44.

ленных им до введения в действие ЖК РФ, состоят (или имеют право состоять) на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК РФ.

На основании проведенного нами исследования можно сделать следующие основные выводы.

1. Семейное законодательство не содержит легального определения понятия «член семьи», но в ЖК РФ оно определено через перечисление лиц, относящихся к членам семьи собственника и нанимателя жилого помещения. Супруги, дети и родители являются друг для друга безусловными членами семьи, другие лица признаются таковыми только при наличии семейных отношений (ведение общего хозяйства) с собственником или нанимателем.

2. Ст. 31 ЖК РФ не предусматривает возникновение вещного права пользования жилым помещением у члена семьи собственника этого помещения, если сам собственник проживает в другом месте, однако ст. 292 ГК РФ сформулирована более широко, вследствие чего допускает такую возможность. Мы согласны с учеными, которые считают, что в последнем случае отношения между собственником и членами его семьи по поводу жилого помещения должны носить обязательственный характер. Однако, если изначально собственник проживал в данном жилом помещении вместе с членами семьи, а затем переехал в другое место жительства, возникшее вещное право пользования жилым помещением должно сохраняться за супругом, детьми и родителями собственника.

3. При переходе права собственности на жилое помещение члены семьи собственника, не указанные в п. 4 ст. 292 ГК, находятся в бесправном положении по сравнению с лицами, которые пользуются жилым помещением на основании завещательного отказа или по договору пожизненного содержания с иждивением. Считаем необходимым предусмотреть в ГК и ЖК правило, обязывающее собственника жилого помещения в случае его отчуждения обеспечить другим жилым помещением членов своей семьи, проживавших в отчуждаемом помещении.

4. Норму ч. 1 ст. 131 ЖК предлагаем изложить в следующей редакции: «В случае смерти члена жилищного кооператива пре-

имущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имел право на часть пая до смерти наследодателя либо получил право на часть пая в порядке наследования и проживал совместно с наследодателем в жилом помещении в кооперативном доме». В ч. 2 ст. 131 ЖК также необходимо внести уточнение о совместном проживании с наследодателем в жилом помещении в кооперативном доме.

5. Считаю необходимым предусмотреть в законе меры по охране жилищных прав пережившего супруга: право пожизненного пользования жилым помещением, если он не является собственником; преимущественное право на получение пережившим супругом жилого помещения умершего супруга в счет своей наследственной доли; в случае если переживший супруг был собственником жилого помещения — право на получение доли умершего супруга на это жилое помещение в собственность без компенсации другим наследникам.

6. Дополнить ч. 4 ст. 31 ЖК РФ нормой, предусматривающей обязанность собственника заключить с бывшими членами семьи договор найма или ссуды в случае сохранения за ними права пользования жилым помещением по решению суда или с согласия собственника, а также в случае обеспечения их иным жилым помещением в соответствии с правилами данной статьи.

2.3. Жилищные права ребенка: проблемы охраны и защиты

В соответствии со статьей 6 Федерального закона «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации»¹⁴⁰ ребенку от рождения принадлежат и гарантируются государством права и свободы человека и гражданина в соответствии с Конституцией РФ, общепризнанными принципами и нормами международного права, международными договорами РФ и действующим российским законодательством. К числу конституционных прав граждан, в том числе несовершеннолетних, относится и право на жи-

¹⁴⁰ ФЗ от 24.07.1998 № 124-ФЗ (в ред. от 03.06.2009) «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации» // Российская газета. 1998. 05 авг. (№ 147).

лице. Но в отраслевом законодательстве, в частности жилищном, это право обеспечивается посредством жилищных прав (основное из них, на наш взгляд, право пользования жилым помещением). Участие детей в жилищных правоотношениях имеет специфику.

Как замечает Н. В. Летова, особенностью жилищных прав ребенка является в определенном смысле их «производный» характер от прав собственника жилья, которым является его родитель или иной законный представитель¹⁴¹. Анализ действующего гражданского и семейного законодательства позволяет сделать вывод о производности жилищных прав ребенка от прав его законных представителей и в тех случаях, когда его законный представитель не является собственником жилья. Так, в соответствии с п. 2 ст. 20 ГК РФ, местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, признается место жительства их законных представителей — родителей, усыновителей или опекунов. Нормы п. 2 ст. 36 ГК РФ, п. 2 ст. 54, п. 3 ст. 65, п. 1 ст. 148 СК РФ, п. 4 ст. 16 Закона РФ «Об опеке и попечительстве» также подтверждают тезис о том, что ребенок, как правило, должен проживать совместно с родителями (одним из них), опекунами, попечителями, приемными родителями. Следовательно, при перемене места жительства законным представителем ребенка место жительства последнего также изменяется, и он приобретает право пользования тем жилым помещением, на которое у его законного представителя возникают соответствующие права. Такая зависимость жилищных прав ребенка от прав его родителей или иных законных представителей обусловлена особенностями общегражданской дееспособности несовершеннолетних. Кроме того, признавая право несовершеннолетних постоянно проживать вместе с законными представителями, законодатель стремится обеспечить реализацию «интересов ребенка». Совместное проживание с законными представителями способствует, в том числе, более эффективной реализации личных и имущественных прав и интересов ребенка, их защите¹⁴².

Вместе с тем охрана и защита прав несовершеннолетних является и обязанностью государства, в связи с чем законом предусмотрены

¹⁴¹ Летова Н. В. Право ребенка на жилье // Закон. 2009. № 1. С. 98.

¹⁴² Безрук Н. П. Указ соч.

правовые меры по дополнительной охране их интересов, в том числе и от злоупотреблений со стороны их законных представителей.

Жилищно-правовой статус несовершеннолетнего зависит от того, является ли он собственником жилого помещения, членом семьи собственника, членом семьи нанимателя по договору социального, коммерческого, специализированного найма, а также лицом, оставшимся без попечения родителей, нуждающимся в предоставлении жилого помещения. В каждом случае объем его прав и гарантий по отношению к жилому помещению будет иным.

Ребенок — собственник жилого помещения имеет правомочие пользования им, однако не может самостоятельно им распорядиться в силу ст. 26, 28 ГК РФ. Возможность распоряжения жилым помещением, принадлежащим ребенку, зависит от воли его законных представителей. В целях защиты интересов несовершеннолетнего собственника жилья нормами п. 1 ст. 28, п. 2 ст. 37, п. 4 ст. 292 ГК РФ, ст. 20 Закона «Об опеке и попечительстве в РФ» на совершение сделки с недвижимостью, собственником которой является несовершеннолетний, не достигший 14 лет, или несовершеннолетний, находящийся под опекой (попечительством), обязательно согласие органа опеки и попечительства. При этом ст. 26 ГК, регулирующая дееспособность несовершеннолетних от 14 до 18 лет, такого требования не содержит, что может в отдельных случаях повлечь злоупотребления со стороны родителей такого несовершеннолетнего. На наш взгляд, ребенок 14–17 лет, как правило, при принятии решения по распоряжению своим имуществом находится под влиянием авторитета родителей¹⁴³. Поэтому целесообразно распространить правило о согласовании с органом опеки и попе-

¹⁴³ Заметим, что в исключительных случаях законодатель допускает снижение брачного возраста несовершеннолетним до 14–15 лет в соответствии с законами субъектов РФ. Такие несовершеннолетние приобретают дееспособность в полном объеме и не обязаны согласовывать совершение сделок со своим имуществом даже с родителями. Однако мы рассматриваем согласование сделок по распоряжению имуществом несовершеннолетних с органами опеки и попечительства не как ограничение дееспособности гражданина, а как гарантию защиты его интересов в тех случаях, когда он не приобрел дееспособность в полном объеме.

чительства сделок по распоряжению недвижимым имуществом несовершеннолетних, не достигших 18 лет (за исключением случаев, когда собственник приобрел дееспособность до совершеннолетия). Безусловно, можно решать проблему злоупотребления родителями своим правом и в рамках действующего законодательства, поскольку ребенок может самостоятельно обратиться за защитой права, нарушенного родителями (п. 2 ст. 56 СК РФ). Но следует учитывать, что институт защиты несовершеннолетними своих прав не развит, а конфликт интересов родителей и детей зачастую носит скрытый характер.

Действующим законодательством прямо не урегулирована ситуация, когда в интересах несовершеннолетнего ребенка — собственника жилого помещения необходимо совместное проживание с ним его родителя, не имеющего прав на данное имущество. Правило ст. 20 ГК РФ определяет производность места жительства ребенка от места жительства родителя, но не наоборот. В соответствии с п. 4 ст. 60 СК РФ родители не имеют права собственности на имущество ребенка, дети и родители, проживающие совместно, могут владеть и пользоваться имуществом друг друга по взаимному согласию. По смыслу ст. 31 ЖК РФ родитель вправе пользоваться жилым помещением как член семьи ребенка-собственника, но при условии их совместного проживания. Однако несовершеннолетний до 14 лет не может дать согласие на вселение своего родителя, а с 14 лет может дать согласие на вселение только с согласия своего же родителя (имеется в виду, конечно же, не фактическое согласие, а согласие как юридический факт, порождающий право на регистрацию по месту жительства). В результате нередко возникают ситуации, когда орган, осуществляющий регистрацию граждан по месту жительства, отказывает родителю в регистрации, ссылаясь на отсутствие права пользования жилым помещением и волеизъявления собственника на вселение.

В юридической практике автора был такой казус, когда мать двоих малолетних детей, фактически всегда проживавшая вместе с ними в квартире, которая досталась детям в порядке наследования от их отца, не могла зарегистрироваться в этом помещении. Ситуация усложнялась еще и тем, что долевым собственником этой квар-

тиры была мать умершего, которая категорически возражала против регистрации гражданской жены своего сына и препятствовала ее проживанию в спорном помещении. Орган опеки и попечительства не оказал никакого содействия, ссылаясь на отсутствие нормы закона, позволяющей родителям несовершеннолетнего собственника по своей воле приобретать право пользования помещением. Отстоять свое право проживать вместе с детьми мать смогла лишь в суде, и только до момента достижения ими совершеннолетия.

Для сравнения: п. 4 ст. 16 Закона об опеке и попечительстве содержит правило, по которому в исключительных случаях допускается безвозмездное пользование опекуном или попечителем жилым помещением, принадлежащим подопечному в интересах последнего. Полагаем, что необходимо дополнить Жилищный кодекс нормой, предусматривающей право родителей пользоваться жилым помещением, принадлежащим их несовершеннолетнему ребенку, до достижения им возраста 18 лет, при условии совместного с ним проживания и отсутствия у родителей прав на другое равноценное помещение. На наш взгляд, поскольку речь идет о пользовании жильем, а не его отчуждении, а действие родителей в интересах ребенка презюмируется, то согласия органов опеки и попечительства на такое вселение не требуется.

Если ребенок является членом семьи собственника жилого помещения, его жилищные права определены ст. 31 ЖК РФ. Необходимо заметить, что родной или усыновленный ребенок собственника жилого помещения, проживающий совместно с ним, безусловно, относится к членам семьи собственника. Другие же несовершеннолетние по смыслу ч. 1 ст. 31 ЖК могут быть вселены собственником в качестве членов семьи. К ним относятся, в частности, дети супруга-собственника (пасынки и падчерицы), фактические воспитанники, подопечные, приемные дети самого собственника. Исходя из буквального толкования норм ст. 30–31 ЖК РФ, правом вселения членов семьи, в том числе и несовершеннолетних, обладает только собственник. Однако Пленум Верховного суда РФ в п. 12 Постановления от 02.07.2009 № 14 пришел к выводу о возможности применения по аналогии к данным отношениям норм ч. 1 ст. 70 ЖК и ст. 679 ГК РФ и разъяс-

нил, что в целях защиты прав несовершеннолетних любой член семьи собственника вправе вселить в помещение своих детей без согласия собственника¹⁴⁴. Полагаем, что данное разъяснение необходимо закрепить в законе путем внесения дополнения в ч. 2 ст. 31 ЖК РФ, поскольку по сути оно представляет собой норму права, ограничивающую права собственника жилого помещения.

Правовые последствия прекращения семейных отношений с собственником определены в п. 4 ст. 31 ЖК РФ и заключаются в прекращении (по общему правилу) права пользования жилым помещением бывшего члена семьи. После введения в действие ЖК РФ начала складываться практика выселения детей собственников жилых помещений, если после расторжения брака они оставались с другим родителем, основанная на толковании ст. 31 ЖК РФ Верховным судом РФ¹⁴⁵. Впоследствии Верховный суд изменил свою позицию, отмечая, что ребенок в соответствии с семейным законодательством не может быть для родителя «бывшим членом семьи»¹⁴⁶. В науке по-разному оценивается это достижение правоприменительной практики. С одной стороны, ребенок после развода его родителей не может быть выселен из жилого помещения, с другой стороны, второй родитель как бывший член семьи собственника утрачивает право пользования им. Следовательно, ребенок вынужден жить с тем родителем, кому принадлежит жилье

¹⁴⁴ Постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ» // Бюллетень ВС РФ. 2009. № 9.

¹⁴⁵ В известном Постановлении Президиума Верховного суда РФ от 23.11.2005 «Ответы на вопросы о практике применения судами Кодекса РФ об административных правонарушениях, жилищного и земельного законодательства, иных федеральных законов» было прямо закреплено, что в том случае, если ребенок по соглашению родителей остается проживать с тем из родителей, у которого в собственности жилья не имеется, он является бывшим членом семьи собственника жилого помещения и подлежит выселению вместе с бывшим супругом на основании и в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 31 ЖК РФ.

¹⁴⁶ Обзор законодательства и судебной практики за 3 квартал 2007 г., утв. Постановлением Президиума ВС РФ от 07.11.2007 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2008. № 1; п. 14 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14.

(например, с отцом), даже если это противоречит его интересам, или должен покинуть жилое помещение вместе с другим родителем (например, с матерью). В этом случае норма о сохранении за ребенком права пользования жильем его родителя фактически не работает. Кроме того, на наш взгляд, позиция Верховного суда РФ небезупречна, поскольку в жилищном праве, в отличие от семейного, совместное проживание с собственником — существенный признак понятия «член семьи». В случае если ребенок выехал из жилого помещения вместе с родителем-несобственником, данное толкование лишь препятствует снятию его с регистрационного учета в жилом помещении, но реально жилищные права ребенка не обеспечивает. Следует согласиться с мнением Ю. К. Толстого, что если после развода бывшие супруги разъехались и создали новые семьи, то их общие дети являются членами не обеих семей, а той, в которой они проживают¹⁴⁷. Поэтому полагаем, что сохранение за ребенком права пользования жилым помещением его родителя следует рассматривать не как следствие сохранения статуса члена семьи собственника, а как реализацию права на содержание со стороны родителей, в том числе — на обеспечение жильем. По мнению некоторых исследователей, статус «вечного» члена семьи для ребенка скорее не благо, а проблема, поскольку он блокирует реализацию бывшими членами семьи права на обеспечение другим помещением, предусмотренного ч. 4 ст. 31 ЖК РФ¹⁴⁸.

Как отмечает С. Куцина, в 2007 г. были предприняты попытки внести в ЖК РФ изменения, в соответствии с которыми после развода родителей несовершеннолетние дети сохраняют свое право на жилье родителя-собственника. Законодатель также оговорил право матери потребовать совместного проживания с малолетним ребенком, который нуждается в ее уходе¹⁴⁹. Однако указанный законопроект так и не стал законом.

¹⁴⁷ Толстой Ю. К. Жилищное право. С. 86–87.

¹⁴⁸ Сулова С. И. Анализ состояния современного жилищного законодательства и дальнейших перспектив его развития // Жилищное право. 2009. № 8. [Электронный ресурс] СПС «КонсультантПлюс»: Комментарии законодательства.

¹⁴⁹ Куцина С. Права бывших // ЭЖ-Юрист. 2008. № 41. [Электронный ресурс] СПС «КонсультантПлюс»: Комментарии законодательства.

Л. С. Хуснетдинова предлагает внести в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ изменения, в соответствии с которыми, во-первых, за несовершеннолетним ребенком собственника сохраняется право пользования жилым помещением после расторжения брака его родителей. Во-вторых, если родитель, с которым по соглашению бывших супругов или по решению суда останется проживать ребенок, не имеет в собственности жилья и средств на его приобретение, родитель-собственник обязан приобрести для ребенка жилое помещение или предоставить средства на его приобретение соразмерно доле ребенка в жилом помещении собственника¹⁵⁰. Это предложение, безусловно, представляет интерес, однако не совсем понятно, о доле ребенка в каком праве идет речь и каким образом законодатель должен учесть обязанность второго родителя (не собственника) по обеспечению ребенка жильем (ведь обязанности у родителей по отношению к детям равные).

В настоящий момент, пока соответствующие изменения в закон не внесены, защита прав несовершеннолетних при раздельном проживании их родителей осуществляется на уровне правоприменительной практики. Так, в п. 14 Постановления от 02.07.2009 № 14 Пленум Верховного суда разъяснил, что расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на жилищные права ребенка. Опираясь на Семейное законодательство, закрепляющее равные обязанности родителей по отношению к ребенку, и на позицию Верховного суда РФ, судебная практика идет по пути сохранения за ребенком права пользования жильем обоих родителей. О. А. Егорова и Ю. Ф. Беспалов, анализируя судебную практику по жилищным делам, приводят следующий типичный пример. Брак Н. А. и Н. М. расторгнут, у них имеется несовершеннолетний сын. Н. А. принадлежит на праве собственности квартира, в которой ребенок проживает с рождения и продолжает проживать после развода родителей, но зарегистрирован он с рождения в квартире, собственником которой является его мать

¹⁵⁰ Хуснетдинова Л. С. К вопросу о правах детей на жилые помещения в случае расторжения брака их родителей // Жилищное право. 2009. № 7. [Электронный ресурс] СПС «КонсультантПлюс»: Комментарии законодательства.

— Н. М. Н. А. обращается в суд с иском о выселении сына по месту регистрации (месту жительства матери), а Н. М. предъявляет встречный иск о снятии ребенка с регистрационного учета в ее квартире и о регистрации его по месту фактического жительства ребенка в квартире его отца. Суд отказывает в удовлетворении обоих требований, мотивируя свое решение тем, что на обоих родителях лежит обязанность обеспечить ребенка жилым помещением. По достижении совершеннолетия он сам решит, каким жилым помещением будет пользоваться — принадлежащим отцу или матери¹⁵¹. На наш взгляд, в таком решении имеется внутреннее противоречие, поскольку, во-первых, регистрация в жилом помещении не имеет правоустанавливающего значения, она лишь подтверждает факт постоянного проживания лица в данном помещении; во-вторых, по достижении совершеннолетия обязанность родителей по обеспечению его жилым помещением прекратится, поэтому он, исходя из смысла закона, не сможет выбирать, где ему жить, а сохранит лишь право пользования тем жилым помещением, в котором он фактически проживает. Вселиться в квартиру своей матери он сможет только с ее согласия.

Если несовершеннолетние дети собственника сохраняют право пользования жилым помещением (в силу толкования закона Пленумом Верховного суда РФ), то все остальные несовершеннолетние члены семьи при прекращении семейных отношений по смыслу жилищного законодательства утрачивают право пользования им. Так, например, пасынки и падчерицы собственника не имеют алиментных прав по отношению к нему, а их жилищные права производны от прав их родителей, следовательно при расторжении брака их родителя с собственником жилья они подлежат выселению вместе со своим родителем. С. В. Доржиева полагает, что у приемных родителей и детей по отношению друг к другу вообще не возникает правового положения членов семьи собственника или нанимателя жилого помещения и соответственно не возникает таких правовых последствий, как сохранение права пользования жилым помещением после прекращения договора

¹⁵¹ Егорова О. А., Беспалов Ю. Ф. Настольная книга судьи по жилищным делам. С. 193–195.

о приемной семье, поскольку данный договор носит срочный характер¹⁵². С этой точкой зрения можно согласиться лишь отчасти. Действительно, логично, что с прекращением договора о приемной семье (равно как и с прекращением опеки, попечительства, отменой усыновления) семейные правоотношения прекращаются, что влечет прекращение права пользования жилым помещением собственника. Однако если вселение ребенка происходит не в качестве члена семьи, то непонятен его жилищно-правовой статус, ведь вселение временных жильцов допускается на срок не более шести месяцев, а проживание ребенка в приемной семье, как правило, носит более длительный характер. Полагаем, что все-таки несовершеннолетние приемные дети вселяются в жилое помещение как члены семьи собственника или нанимателя. Но ЖК РФ не предусмотрено прекращение права пользования жилым помещением в связи с прекращением договора о приемной семье, опеки или попечительства, если ребенок был вселен в жилое помещение как член семьи нанимателя. Возможно, временное проживание детей в приемной семье, у опекуна, попечителя представляет собой самостоятельный вид жилищных прав, не урегулированный действующим законодательством.

В соответствии с п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи бывшего собственника. Аналогичное правило содержится в ч. 5 ст. 31 ЖК по отношению к бывшим членам семьи собственника, сохранившим право пользования жильем с согласия собственника или по решению суда. Пленум Верховного суда РФ в п. 19 Постановления от 02.07.2009 № 14 разъяснил, что при прекращении права собственности на жилое помещение по любым основаниям (смерть собственника, гражданско-правовые сделки) пользование жилым помещением бывшими членами семьи собственника на основании решения суда также прекращается¹⁵³.

В целях защиты интересов несовершеннолетних членов семьи собственника, находящихся под опекой, попечительством

¹⁵² Доржиева С. В. Жилищные права приемных детей // Жилищное право. 2010. № 4. С. 34–37.

¹⁵³ Более подробно об этом см. в параграфе 2.2 настоящего пособия.

либо оставшихся без родительского попечения, предусмотрено правило п. 4 ст. 292 ГК РФ. На практике имеют место случаи, когда несовершеннолетний формально не лишен родительского попечения, однако отчуждением жилого помещения, являющегося единственным местом его проживания, нарушаются его права. Конституционный суд РФ в Постановлении от 08.06.2010 № 13-П (по жалобе гр-ки В. В. Чадаевой) признал п. 4 ст. 292 ГК РФ не соответствующим Конституции РФ в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффективную судебную защиту тем, кто формально не лишен родительского попечения, но либо фактически лишен его к моменту совершения сделки, либо считается находящимся на попечении, при том, однако, что такая сделка нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего. Таким образом, Конституционный суд расширил рамки применения п. 4 ст. 292 ГК, не требуя от законодателя при этом изменения правового регулирования ситуации в целом.

По мнению М. А. Димитриева, «усеченный» вариант предписаний п. 4 ст. 292 ГК РФ блокируется нормами абз. 2 п. 1 ст. 28 и п. 2 ст. 37 ГК, а также абз. 3 п. 3 ст. 60 СК РФ и по существу распространяет свое действие на отчуждение любого жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения. Право пользования жилым помещением относится к числу имущественных прав ребенка, а следовательно, как полагает автор, является его имуществом, которым нельзя распорядиться без согласия органа опеки и попечительства¹⁵⁴. С этой позицией нельзя согласиться, поскольку очевидно, что в указанных нормах речь идет об имуществе, находящемся в собственности ребенка (личной или долевой), таким образом, автор дает расширительное толкование нормы п. 4 ст. 292 ГК. Для того чтобы обеспечить механизм за-

¹⁵⁴ Димитриев М. А. Особенности правового положения членов семьи собственника жилого помещения (комментарий к статье 292 Гражданского кодекса Российской Федерации) // Семейное и жилищное право. 2011. № 4. С. 12–16.

щиты прав всех несовершеннолетних при отчуждении жилых помещений, необходимо вернуть прежнюю редакцию правила п. 4 ст. 292 ГК. Однако в проекте изменений к Гражданскому кодексу действующая редакция нормы сохранена¹⁵⁵.

Правовое положение несовершеннолетнего члена семьи нанимателя жилого помещения определено в ст. 679 ГК РФ и ст. 69–70 ЖК РФ (для социального найма). Наниматель вправе вселить в жилое помещение своего несовершеннолетнего ребенка без согласия наймодателя и других совершеннолетних членов своей семьи. Как разъяснил Пленум Верховного суда РФ в п. 26 Постановления от 02.07.2009 № 14, это правило распространяется на вселение несовершеннолетних детей не только нанимателя, но и других членов семьи. При прекращении семейных отношений с нанимателем бывшие члены семьи сохраняют право пользования жилым помещением, если они продолжают проживать в указанном помещении. Таким образом, после расторжения брака родителей, несовершеннолетний член семьи нанимателя сохраняет право пользования жилым помещением независимо от того, с кем из родителей он будет проживать после развода и является ли он родным ребенком нанимателя, усыновленным или пасынком (падчерицей).

Законом РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в ред. от 11.08.1994) установлены дополнительные гарантии для несовершеннолетних при приватизации жилого помещения, в котором они проживают или сохраняют право пользования им. В соответствии с правилами ст. 2, 7 указанного закона, при приватизации жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние или имеют право пользования им, они должны быть обязательно включены в договор приватизации. При этом они сохраняют право повторно участвовать в приватизации иного жилого помещения по достижении совершеннолетия (ст. 11 Закона). Закон предусматривает также механизм охраны права на приватизацию несовершеннолетних, оставшихся без попечения родителей (ст. 2 Закона). Необходимо заметить, что на протяжении 3 лет закон действовал без норм, га-

¹⁵⁵ Бобровская О. Н. Право собственности на жилые помещения в проекте Гражданского кодекса Российской Федерации // Гражданское право. 2011. № 2. С. 17–19.

рантирующих права несовершеннолетних, вследствие чего было совершено немало сделок по приватизации жилья с нарушением прав несовершеннолетних членов семьи. К моменту достижения ими совершеннолетия, как правило, истекли все сроки исковой давности для защиты их нарушенного права. Поэтому в судебной практике нередки случаи отказа в удовлетворении требования о признании договора приватизации частично недействительным в связи с истечением срока давности для предъявления иска о применении последствий недействительности ничтожной сделки¹⁵⁶. Однако при рассмотрении таких исков судам необходимо руководствоваться Постановлением Пленума Верховного суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». В п. 7 указанного постановления разъясняется право несовершеннолетних членов семьи на участие в приватизации, поскольку они имеют равные права с нанимателем и другими членами семьи. В п. 6 указано, что в случае возникновения спора по поводу правомерности договора передачи жилого помещения, в том числе и в собственность одного из его пользователей, этот договор, а также свидетельство о праве собственности по требованию заинтересованных лиц могут быть признаны судом недействительными по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной. Таким образом, Пленум рассматривает возможность оспаривания договора приватизации, т. е. трактует его как оспоримую, а не ничтожную сделку с соответствующим правилом исчисления срока исковой давности.

Частью 4 ст. 72 ЖК РФ предусмотрены гарантии защиты жилищных прав ребенка при обмене жилого помещения, занимаемого по договору социального найма: обмен жилыми помещениями, в которых проживают несовершеннолетние члены семьи нанимателя, допускается только с согласия органа опеки и попечительства. Очевидно различие в подходе законодателя к охране прав несовершеннолетних членов семьи нанимателя

¹⁵⁶ Крылова В. П. Дети и жилье — судебные баталии // Жилищное право. 2011. № 4. С. 97–103.

и собственника, поскольку, как уже отмечалось, при отчуждении жилого помещения, находящегося в собственности родителей ребенка, согласия органа опеки по общему правилу не требуется. На наш взгляд, такое различие неоправданно, поскольку родители-собственники могут злоупотреблять своими правами в ущерб правам детей. Поэтому считаем необходимым изменить норму п. 4 ст. 292 ГК, возвратив ее прежнюю редакцию.

Семейным и жилищным законодательством установлены гарантии прав ребенка, родитель или родители которого лишены родительских прав. Так, в соответствии с п. 4 ст. 71 СК РФ ребенок, в отношении которого родители (один из них) лишены родительских прав, сохраняет право собственности на жилое помещение или право пользования жилым помещением. А ч. 2 ст. 91 ЖК РФ в целях защиты интересов несовершеннолетних предусмотрена судебная процедура выселения из жилого помещения родителя, лишенного родительских прав при невозможности совместного проживания с ребенком.

В соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 83 и ст. 90 ЖК РФ наниматель и совместно проживающие с ним члены его семьи могут быть выселены из жилого помещения в другое жилое помещение по нормам предоставления помещений в общежитиях (6 кв. м на человека) в случае неоплаты в течение 6 месяцев подряд жилого помещения и коммунальных услуг. Поскольку несовершеннолетние члены семьи нанимателя не несут обязанности по оплате жилья и коммунальных услуг, а обязанность эта возложена целиком на нанимателя и совершеннолетних дееспособных членов его семьи, но жилищные права ребенка производны от прав его родителей, то указанная норма содержит в себе угрозу жилищным правам детей, которые без вины могут быть выселены из благоустроенного жилого помещения. Пленум Верховного суда РФ в п. 38 Постановления от 02.07.2009 № 14 обращает внимание судов на то, что расторжение договора найма жилого помещения по данному основанию невозможно при наличии уважительных причин невнесения платы в течение 6 месяцев подряд, а к уважительным причинам Пленум относит, в том числе, наличие в составе семьи несовершеннолетних детей. Полагаем, что необходимо закрепить

данное правило в законе во избежание правоприменительных решений, нарушающих права несовершеннолетних.

В соответствии с действующей редакцией п. 2 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа жилые помещения по договорам социального найма предоставляются вне очереди по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), по окончании службы в Вооруженных силах РФ или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание. Эта норма конкретизирована в ст. 8 Закона РФ от 21.12.1996 № 159-ФЗ (с изм.) «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей». С 1 января 2013 г. вступают в силу изменения, внесенные в ЖК РФ и в ст. 8 указанного федерального закона¹⁵⁷. Жилые помещения данной категории граждан будут предоставляться не в социальный наем, а по договору найма специализированного жилого помещения сроком на 5 лет. Обязанность по однократному предоставлению жилого помещения специализированного жилищного фонда возложена на орган исполнительной власти субъекта РФ. Право на получение жилого помещения будут иметь дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, и лица из их числа, если они не являются собственниками жилых помещений или нанимателями по договору социального найма либо являются нанимателями, членами семьи нанимателя или собственниками, но проживание их в закрепленном за ними жилом помещении не представляется возможным. По окончании срока действия договора орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий управление государственным жилищным фондом, обязан принять решение об исключении жилого помещения из специализированного жилищного фонда и заключить с указанными лицами договор социального найма в отношении

¹⁵⁷ Федеральный закон от 29.02.2012 № 15-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» // Российская газета. 2012. 02 марта (№ 5719).

данного жилого помещения. В исключительных случаях договор найма специализированного жилого помещения может быть однократно перезаключен еще на 5 лет при наличии обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания данным субъектам содействия в преодолении трудной жизненной ситуации.

На наш взгляд, данные изменения способствуют более эффективной охране жилищных интересов несовершеннолетних, оставшихся без попечения родителей. Данная категория лиц является в крайней степени социально уязвимой, поскольку в отсутствие родителей дети не имеют возможности использовать жизненный опыт старшего поколения. В результате они нередко становятся жертвами мошенников и, получив жилье на условиях социального найма, могут легко его лишиться. Пользование жилым помещением из специализированного жилищного фонда в течение первых пяти лет, пока гражданин не адаптируется в обществе, препятствует этому. Кроме того, новый закон более детально регламентирует право на предоставление жилого помещения указанной категории граждан, условия и процедуру предоставления жилья. Необходимо отметить, что по новому закону жилые помещения предоставляются только гражданам России, если международным договором не предусмотрено иное.

Проанализировав действующее законодательство с точки зрения охраны жилищных интересов несовершеннолетних, приходим к выводу, что наиболее уязвимы в жилищных правах дети — члены семьи собственника жилого помещения. Полагаем, что наиболее актуально, в целях охраны жилищных интересов несовершеннолетних, внесение следующих изменений в действующие ЖК РФ и ГК РФ:

1) дополнить ч. 4 ст. 31 ЖК РФ правилом, предусматривающим сохранение за ребенком права пользования жилым помещением в случае расторжения брака его родителей, а также сохранение права пользования жильем за бывшим супругом, если это необходимо для обеспечения интересов ребенка;

2) предусмотреть в ч. 2 ст. 31 ЖК РФ право членов семьи собственника, проживающих в жилом помещении, вселять в него своих несовершеннолетних детей без согласия собственника;

3) распространить правило п. 2 ст. 37 ГК РФ на все случаи совершения сделок с недвижимым имуществом, принадлежащим несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет, за исключением случаев, когда собственник приобрел полную дееспособность до достижения совершеннолетия;

4) изменить норму п. 4 ст. 292 ГК РФ, распространив ее действие на все случаи совершения сделок с жилыми помещениями, в которых проживают несовершеннолетние члены семьи собственника;

5) дополнить ЖК РФ нормой, предусматривающей право родителей пользоваться жилым помещением, принадлежащим их несовершеннолетнему ребенку, до достижения им возраста 18 лет, при условии совместного с ним проживания и отсутствия у родителей прав на другое полноценное жилое помещение. При этом регистрация родителей (родителя) в жилом помещении должна совершаться по заявлению родителей (родителя) без согласия органа опеки и попечительства;

6) закрепить в ст. 90 ЖК РФ норму, не допускающую выселение нанимателя и членов его семьи из благоустроенных жилых помещений при наличии в составе семьи несовершеннолетних.

Контрольные вопросы и задания

1. Является ли семья субъектом правоотношений в соответствии с действующим законодательством?

2. Закреплено ли понятие семьи в семейном и жилищном законодательстве? Целесообразно ли такое закрепление?

3. В чем заключаются проблемы реализации права на получение государственной поддержки молодыми семьями?

4. Сравните круг членов семьи собственника и нанимателя жилого помещения, их права и обязанности в отношении жилого помещения.

5. Каковы правовые последствия прекращения семейных отношений с собственником и нанимателем жилого помещения по договору социального найма, специализированного найма?

6. Какими жилищными правами и гарантиями обладают члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения и члена ЖК (ЖСК)?

7. Какие правовые последствия для членов семьи собственника жилого помещения влечет переход права собственности на это помещение?

8. Какие гарантии жилищных прав «пережившего супруга» закреплены в действующем законодательстве?

9. Каковы особенности жилищно-правового статуса несовершеннолетних?

10. Каковы правовые основания и условия признания бывшего члена семьи нанимателя утратившим право пользования жилым помещением?

11. Возможно ли заключение с бывшим членом семьи нанимателя жилого помещения отдельного договора социального найма? Аргументируйте ответ.

12. Составьте проект искового заявления о признании бывшего члена семьи нанимателя утратившим право пользования жилым помещением.

13. Составьте проект искового заявления об определении порядка и размера участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах по оплате содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг.

14. Составьте проект соглашения между бывшими супругами о порядке пользования жилым помещением, принадлежащим одному из них на праве собственности, с учетом интересов ребенка.

Заключение

В учебном пособии мы рассмотрели только один блок проблем жилищного права, связанных с объектом жилищных правоотношений — жилым помещением — и специфическим «семейным» кругом субъектов. Конечно, проблематика жилищного законодательства этим не исчерпывается. Весьма актуальной является проблема сохранности жилищного фонда и связанные с ней вопросы управления многоквартирными домами и проведения капитального ремонта. Интересны проблемы развития института социального жилья и жилищного (коммерческого и некоммерческого) найма как альтернативы собственности и социальному найму. К числу вечных относятся и проблемы разграничения жилищных и гражданских отношений, норм жилищного и гражданского законодательства, и связанный с ними вопрос о месте жилищного права в правовой системе. Эти темы обязательно станут предметом новых исследований автора.

Список рекомендуемой литературы

I. Нормативные источники

1. О защите прав человека и основных свобод: Конвенция Совета Европы от 04 ноября 1950 г. Ратифицирована РФ 30.03.1998 г. // Собрание законодательства РФ. — 2001. — 08 янв. (№ 2). — Ст. 163.

2. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская газета. — 1993. — 25 дек. (№ 237).

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 23.12.2004 188-ФЗ (ЖК РФ) // Российская газета. — 2005. — 12 янв. (№ 1).

4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994. № 51-ФЗ // Российская газета. — 1994. — 08 дек. (№ 238, 239).

5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 от 26.01.1996. № 14-ФЗ // Российская газета. — 1996. — 6, 7, 8 февр. (№ 23, 24, 25).

6. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 3 от 26.11.2001. № 146-ФЗ // Российская газета. — 2001. — 28 нояб. (№ 233).

7. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995. № 223-ФЗ (СК РФ) // Российская газета. — 1996. — 27 янв. (№ 17).

8. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002. № 138-ФЗ (ГПК РФ) // Российская газета. — 2002. — 20 ноября (№ 220).

9. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ // Российская газета. — 2005. — 12 янв. (№ 1).

10. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: Федеральный закон от 29.02.2012 № 15-ФЗ // Российская газета. — 2012. — 02 марта (№ 5719).

11. Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации: Федеральный закон от 24 июля 1998 г. № 124-ФЗ (в ред. от 03.06.2009) // Российская газета. — 1998. — 05 авг. (№ 147).

12. О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: Федеральный закон от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ (с изм.) // Российская газета. — 1996. — 27 дек. (№ 248).

13. О техническом регулировании: Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ (в ред. от 28.09.2010) // СЗ РФ. — 2002. — № 52. — Ст. 5140.

14. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ (в ред. от 28.09.2010) // СЗ РФ. — 1999. — № 14. — Ст. 1650.

15. О прожиточном минимуме в Российской Федерации: Федеральный закон от 24 октября 1997 г. № 134-ФЗ // Российская газета. — 1997. — 29 окт. (№ 210).

16. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006. № 47 // Российская газета. — 2006. — 10 февр. (№ 28).

17. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы: Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 // СЗ РФ. — 2011. — 31 янв. (№ 5). — Ст. 739.

18. Об утверждении региональной программы «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Ярославской области на 2011–2015 годы: Постановление Правительства Ярославской области от 26.01.2011 № 9-п // Документ-Регион. — 2011. — 01 февр. (№ 7).

19. Об утверждении Положения о порядке предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение (строительство) жилья: Постановление Правительства Ярославской области от 17.03.2011 № 171-п // Документ-Регион. — 2011. — 25 марта (№ 22).

20. О долгосрочной целевой программе «Обеспечение жильем молодых семей»: постановление мэра г. Ярославля от 26.04.2011 № 1073 // Городские новости. — 2011. — 30 апр. (№ 34).

Законопроект

О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Законопроект № 47538-6. — URL: www.rg.ru/2011/09/14/gk-izm-site-dok.html.

II. Материалы судебной и иной правоприменительной практики

1. Постановление Конституционного суда РФ от 14.04.2008 № 7-П «По делу о проверке конституционности абзаца 2 статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»» // Российская газета. — 2008. — 26 апр. (№ 92).

2. Постановление Конституционного суда РФ от 08.06.2010 № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В. В. Чадаевой» // Российская газета. — 2010. — 17 июня (№ 130).

3. О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом: Постановление Пленума Верховного суда РФ от 10 июня 1980 г. № 4 (в ред. от 06.02.2007) // Сборник постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961–1993. — М. : Юридическая литература, 1994.

4. О некоторых вопросах применения судами закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 1993. — № 11.

5. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 01 июля 1996 г. № 6/8 // Российская газета. — 1996. — 10 авг. (№ 151).

6. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 № 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2009. — № 9.

Оглавление

Предисловие.....	3
Глава 1. Жилое помещение как средство реализации конституционного права каждого на жилище и объект жилищного права.....	5
1.1. О конституционном праве на жилище и соотношении понятий «жилище» и «жилое помещение».....	5
1.2. Жилое помещение как объект жилищного права.....	12
1.3. Проблема делимости жилых помещений.....	32
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	45
Глава 2. Семья и члены семьи как субъекты права на жилище и участники жилищных правоотношений.....	46
2.1. О правосубъектности семьи в жилищном праве.....	46
2.2. Члены семьи как субъекты жилищных правоотношений....	65
2.3. Жилищные права ребенка: проблемы охраны и защиты...	107
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	123
Заключение.....	125
Список рекомендуемой литературы.....	126

Учебное издание

Миролюбова Ольга Германовна

**Актуальные проблемы
жилищного права.
Семья и жилище**

Учебное пособие

Редактор, корректор М. Э. Левакова
Верстка Е. Б. Половковой

Подписано в печать 11.10.13. Формат 60×84 ¹/₁₆.

Усл. печ. л. 7,67. Уч.-изд. л. 6,5.

Тираж 51 экз. Заказ

Оригинал-макет подготовлен
в редакционно-издательском отделе ЯрГУ.

Ярославский государственный университет
им. П. Г. Демидова.
150000, Ярославль, ул. Советская, 14.

