

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра гражданского и предпринимательского права

Е.С. КРЮКОВА

ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ

Учебное пособие

Самара
Издательство «Универс-групп»
2006

*Печатается по решению Редакционно-издательского совета
Самарского государственного университета*

УДК 347.73
ББК 623.211.33Я73
К 78

Рецензент

канд. юрид. наук, доцент В.Д. Рузанова

Крюкова, Е.С.

К 78 Понятие и виды жилищных прав : учеб. пособие / Е.С. Крюкова.
– Самара : Изд-во «Универс-групп», 2006. – 47 с.
ISBN 5-467-00083-7

Настоящее учебное пособие содержит комплексный анализ жилищных прав. Нормативные акты приводятся по состоянию на 1 апреля 2006 г.

Рекомендовано кафедрой гражданского и предпринимательского права Самарского государственного университета в качестве учебного пособия для изучения соответствующих тем по курсу: «Жилищное право».

Пособие предназначено для студентов юридических факультетов всех форм обучения, аспирантов и преподавателей юридических вузов.

УДК 347.73
ББК 623.211.33Я73

ISBN 5-467-00083-7

© Крюкова Е.С., 2006

1. Общие положения о жилищных правах

Жилищная проблема является одной из острейших в российском государстве и обществе. Наличие надлежащего жилища входит составной частью в понятие достойного уровня жизни человека. Особая значимость прав граждан на жилые помещения подтверждается закреплением в Конституции РФ среди основных прав и свобод – права граждан на жилище (ст. 40), которое означает право каждого иметь жилище и не опасаться его произвольного лишения, а также возможность при определенных условиях быть обеспеченным жильем.

В последнее время проблемы сущности и содержания права граждан на жилище являются предметом серьезного внимания российских правоведов¹. Как правило, предпринимаемые в этом отношении исследования, касаются таких аспектов данной проблемы, как сравнительный анализ прежних и нынешних конституционных норм, а также определение понятия и правовой природы конституционного права граждан на жилище. Так, П.И. Седугин подчеркивал многоаспектный характер этого права. По его мнению, оно включает в себя ряд последовательно возникающих, не одинаковых по содержанию, тесно взаимосвязанных правомочий, основными среди которых выступают: возможность стабильного пользования занимаемым жилым помещением, возможность улучшения жилищных условий разными способами, возможность использования жилого помещения для своего проживания и проживания других граждан, в том числе по договору коммерческого найма, обеспечение недопустимости произвольного лишения жилища, обеспечение здоровой среды обитания. Конституционное право на жилище является государственно – правовым институтом, но вместе с тем конституционные положения о праве на жилище являются юридической базой для развития и совершенствования всей системы жилищных отношений².

По утверждению В.П. Скрипко, конституционное право на жилище означает для гражданина Российской Федерации наличие нескольких возможностей: возможность быть обеспеченным постоянным жилищем, возможность стабильно пользоваться им, не опасаясь его произвольного ли-

¹ См., например: Титов А.А. Конституционные и законодательные основы права граждан на жилище // Жилищное право. – 2001.- № 3. – С. 3-13; Костюков С. Защита прав граждан на жилище // Законность. – 2001. – № 6. – С. 43-45 и др.

² См.: Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – М.: НОРМА – ИНФРА-М, 2003. – С. 14-16.

шения, и возможность улучшить жилищные условия путем приобретения другого жилого помещения¹.

Литовкин В.Н. указывает на то, что из ст. 40 Конституции РФ вытекают три правовые возможности, которые должно воплотить в себе жилищное законодательство – устойчивое пользование жилыми помещениями во всех разновидностях жилищного фонда; обеспечение здоровой и безопасной среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека; возможность непрерывного улучшения жилищных условий в любой разновидности жилищного фонда².

Таким образом, практически всеми авторами подчеркивается многоаспектный характер права граждан на жилище и наличие в связи с этим различных форм и способов его реализации в конкретных правоотношениях.

Политические и экономические перемены, произошедшие в России в последнее десятилетие, вызвали необходимость существенного обновления жилищного законодательства, создания новых правовых гарантий конституционного права граждан на жилище в современных условиях. Как верно отмечает В.Н. Литовкин, в течении XX века в России функционировали три разные системы удовлетворения жилищных потребностей общества, обусловленные разной структурой собственности:

– дореволюционная, где не было место жилищному законодательству как комплексной отрасли российского законодательства и как инструменту государства в решении жилищных проблем; жилищные отношения как вид гражданских регламентировались частным правом, государство (местное самоуправление) самоустранилось от решения квартирного вопроса, несмотря на его социальную остроту;

– советская, где в отличие от дореволюционной возникла и утвердилась комплексная отрасль советского жилищного законодательства, регулирующая группу разнородных отношений, условно объединенных как жилищные, нормами публичного и гражданского права, а государство достигло доминирующего положения в системе удовлетворения жилищных потребностей граждан, сведя рынок жилья на нет;

– постсоветская, где комплексное жилищное законодательство сохранило свои функции в структуре постсоветского российского законодательства, а государство (местное самоуправление) утратило функциональное назначение быть монополистом в жилищном строительстве и жилищ-

¹ См.: Конституция Российской Федерации. Комментарий / Под ред. Б.Н. Топорнина, Ю.М. Батурина, Р.Г. Орехова. – М.: Юридическая литература, 1994. – С. 223.

² См.: Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). – М.: ТК Велби, Проспект, 2005. – С. 4.

ном фонде, и главным инструментом в решении жилищной проблемы, уступив место рынку жилья. Постсоветская система дистанцировалась от двух предыдущих систем, каждая из которых содержала присущую ей крайность в определении места и функционального назначения государства (местного самоуправления): соответственно социальной пассивности либо активности, доведенной до утверждения государственной монополии в решении хронической жилищной проблемы общества¹.

Каждому последующему этапу присущи новые подходы к регулированию жилищных отношений. На современном этапе в связи с развитием рыночных отношений произошли существенные перемены в жилищной сфере, изменилось соотношение способов удовлетворения жилищных потребностей граждан, сформировался рынок жилья, появилось большое количество частных собственников, ушла в прошлое монополия государственной собственности на квартиры в многоквартирных домах. В настоящее время жилищные потребности граждан удовлетворяются посредством двух основных способов: приобретения жилья в собственность по различным основаниям либо заключения договора найма жилого помещения, который, в свою очередь, имеет две основные формы: договор коммерческого найма и договор социального найма. Именно с учетом произошедших перемен необходимо характеризовать формы и способы реализации конституционного права граждан на жилище.

В рамках жилищных правоотношений возникают самые различные по своей правовой природе права на жилые помещения. В целом в теории предусмотренный в законодательстве (ст. 4 ЖК РФ) состав жилищных отношений справедливо оценен как собирательный, как юридико-технический прием². В этом составе можно выделить целые группы отношений: по пользованию жилыми помещениями; в области обеспечения граждан жилыми помещениями; по управлению и эксплуатации, обеспечению сохранности и ремонту жилищного фонда; связанные с жилищно-коммунальным обслуживанием и другие³.

Следует подчеркнуть, что именно отношения по пользованию жилыми помещениями – «сердцевина всей системы жилищных отношений, это

¹ См.: Литовкин В.Н. Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан // Жилищное право. – 2004. – № 1. – С. 3-5.

² См.: Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – С. 2.

³ Следует обратить внимание на то, что, по мнению ряда авторов, правовая природа рассматриваемых отношений весьма различна (см., например: Крашенинников П.В. Жилищное право. – 4-е изд., перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса РФ. – М.: Статут, 2005. – С. 14; Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства // Жилищное право. – 2004. – № 1. – С. 3 и др.).

– жилищные отношения в собственном смысле»¹, поскольку именно в них реализуется конкретная потребность гражданина в жилом помещении. Трудно не согласиться с мнением О.А. Красавчикова о том, что «ядро жилищных отношений, главный компонент их содержания – это пользование жилищем, проживание в нем»².

Отношения по пользованию жилыми помещениями (а, следовательно, и круг прав) неоднородны по составу их участников и своему содержанию. Круг возможных жилищных прав широк и разнообразен. К таковым относятся: право собственности (гл. 18 ГК РФ, раздел II ЖК РФ), право хозяйственного ведения и право оперативного управления (гл. 19 ГК РФ), право пользования жилым помещением членами семьи собственника, бывшими членами его семьи (ст. 292 ГК РФ, ст. 31 ЖК РФ), право пользования жилым помещением нанимателем и членами его семьи (постоянно проживающими с нанимателем гражданами) во всех жилищных фондах, включая нанимателей специализированных жилых помещений (гл. 35 ГК РФ, гл. 7-10 ЖК РФ) и нанимателей в домах жилищных (жилищно-строительных) кооперативов (ст. 128 ЖК РФ), право пользования жилым помещением членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива и членами его семьи до полной оплаты паевого взноса (гл. 12 ЖК РФ), право пользования жилым помещением по договору пожизненного содержания с иждивением (§ 4 гл. 33 ГК РФ, ст. 34 ЖК РФ), право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ, ст. 33 ЖК РФ), право пользования жилым помещением по договору безвозмездного пользования (гл. 36 ГК РФ), договору аренды (п.2 ст. 671 ГК РФ).

Кроме того, в жилом помещении могут проживать поднаниматели, временные жильцы, опекуны, попечители, подопечные, граждане, состоящие с собственником или нанимателем в трудовых отношениях (домработницы, няни, шоферы и др.).

Перечисленные выше права на жилые помещения считаем собственно жилищными правами, ибо они являются правовой формой удовлетворения жилищных потребностей граждан (непосредственно или опосредованно). В большинстве случаев речь идет о непосредственном удовлетворении жилищных потребностей. А об опосредованности же следует говорить применительно к праву, возникающему по договору аренды, праву хозяйственного ведения и праву оперативного управления, поскольку субъекты

¹ Седугин П.И. Право на жилище в СССР. – М.: Юридическая литература, 1983. – С. 45.

² Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и правовая природа // Основы советского жилищного законодательства: Межвузовский сб. науч. трудов / Отв. Ред. О.А. Красавчиков. – Свердловск: УрГУ, 1981. – С. 22.

указанных прав удовлетворяют не собственные жилищные потребности, а при помощи дополнительных правовых форм создают условия для удовлетворения жилищных потребностей граждан, вступающих в правовые связи с данными субъектами.

Помимо жилищных прав в системе прав на жилые помещения можно указать и на другую группу прав, имеющую иную целевую направленность, например, право ограниченного пользования – сервитут (ст. 277 ГК РФ), право залога (§3 гл. 23 ГК РФ; ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)), и иные права. Они возникают и осуществляются вне способов и форм реализации гражданами права на жилище.

Безусловно, происходившие в России (на любом этапе) политические и социально-экономические перемены существенно влияли на условия проживания граждан, на формирование нормативной базы, способствующей реализации права граждан на жилище, изменяли содержание жилищных правоотношений, а, следовательно, виды и содержание прав на жилые помещения. На настоящем этапе развития гражданского и жилищного законодательства в целях реализации конституционных положений сложилась определенная система жилищных прав, каждое из которых обладает спецификой, нашедшей свое отражение в основаниях возникновения, содержании и основаниях прекращения права. Данное учебное пособие посвящено характеристике жилищных прав.

2. Жилое помещение как объект жилищных прав

Провозглашение в Конституции РФ (ст. 40) права на жилище обусловило выделение всех отношений, возникающих по поводу жилого помещения, его пользования и эксплуатации, в самостоятельную группу отношений. Общественные отношения, именуемые «жилищными», имеют ту характерную особенность, что складываются по поводу жилых помещений. Именно благодаря наличию специфического объекта – жилого помещения и возникает возможность их обособления.

Обобщающим понятием объекта прав в сфере удовлетворения жилищных потребностей граждан выбрано понятие «жилое помещение» вообще, а не жилой дом. Развитие рыночных отношений и реформирование в связи с этим жилищного законодательства обозначило проблему понятия и основных характеристик объекта жилищных прав – жилого помещения¹.

В научной литературе, законодательстве и судебной практике отсутствует единый подход к определению понятия жилого помещения. Ряд авторов понимает под жилым помещением, пригодное для проживания, т.е. соответствующее санитарным, техническим, градостроительным, противопожарным требованиям². Однако в нормативных актах выделяется понятие «непригодное жилое помещение»³. Это свидетельствует о том, что пригодность – не определяющий признак для отнесения помещения к жилым: ведь, будучи непригодным, оно продолжает считаться законодателем жилым.

Некоторые исследователи признают жилым помещением, предназначенное для проживания и отвечающее всем установленным требованиям, исключая признак «постоянное проживание» из его определения⁴.

¹ Законодатель впервые признал жилое помещение в качестве объекта жилищных прав, имеющих различную природу. Данный подход не вызывает возражений и, с нашей точки зрения, вполне укладывается в рамки доктринальных разработок, признающих объектом гражданских прав материальные и нематериальные блага, приверженцем которых мы являемся.

² См.: Бутырин А., Лавренко С. Раздел жилого дома в судебном порядке: пределы применения технических норм // Российская юстиция. – 1997. – № 9. – С. 28.

³ См.: Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащем сносу: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 // СЗ РФ. – 06.02.06. – № 6. – Ст. 702.

⁴ См.: Перепелкина Н.В. Гражданско-правовые вопросы приватизации жилых помещений в Российской Федерации. – Саратов: Издательство Саратовского университета, 2003. – С. 75; Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. – 4-е изд. перераб. и доп. – М.: Статут, 2002. – С. 13.

Помимо представленных позиций, встречается также трактовка жилого помещения как законченного строительством и принятого в установленном порядке в эксплуатацию объекта, подлежащее кадастровому и техническому учету¹. В то же время ст. 222 ГК РФ называет самовольной постройкой жилой дом, другое строение, сооружение и иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных норм и правил. То есть, несмотря на указанные нарушения, помещение все равно рассматривается законодателем в качестве жилого.

Судебная практика нередко связывает режим жилого помещения с характером его фактического использования. Так, Президиум Верховного Суда РФ признал жилым щитовой сборно-разборный дом, в котором проживал истец по договору социального найма. Такой вывод обоснован именно тем, что указанное помещение фактически использовалось в качестве жилого (был заключен договор, соблюдалось обязательство использовать помещение по целевому назначению, вносилась наемная плата и платежи за коммунальные услуги)².

Сказанное свидетельствует об отсутствии единства в определении критериев для разграничения жилых и нежилых помещений.

Представляется важным критерий, предложенный И. Кузьминой, – предназначенность для постоянного проживания³. На связь понятий «жилое помещение» и «постоянное проживание» в научной литературе и законодательстве указывалось неоднократно⁴. Причем термин «постоянное проживание», на наш взгляд, имеет отношение именно к объекту – жилому помещению, а не к субъекту, который в жилом помещении (т.е. помещении, предназначенном для постоянного проживания) может проживать временно в силу различных правовых оснований. В соответствии с этим, по мнению Ю.К. Толстого, в жилищный фонд неправильно включать помещения, предназначенные лишь для временного проживания. Другое де-

¹ См.: Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. – С. 266.

² См.: Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 01.12.1999 № 160пв99пр // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2000. – № 8.

³ См.: Кузьмина И. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. – 2001. – № 9. – С. 30.

⁴ См, например: Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: Справочное пособие. – М.: Профиздат, 1988. – С. 5; Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – М.: Пост-Фактум, 1996. – С. 9 и др.

ло, что жилое помещение может предоставляться для удовлетворения не только постоянной, но и временной потребности в жилье¹. Поэтому трудно согласиться с позицией В.Н. Литовкина, который считает, «что для двух видов жилого помещения закон устанавливает исключение из их назначения... Служебные жилые помещения и общежития могут не отвечать задаче постоянного проживания, а быть местом временного расселения, поскольку их использование связано исключительно с трудовыми отношениями пользователей»².

Новый ЖК РФ в ст. 15 закрепил следующее понятие жилого помещения: жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Таким образом, законодатель использует критерий «пригодность для постоянного проживания» при определении понятия жилого помещения и лишь в дальнейшем (ст. 17 ЖК РФ), за рамками собственно понятия, определяет предназначенность жилого помещения. Как верно отмечает А. Иванов, определение назначения жилого помещения в ст. 17 ЖК РФ имеет несколько иной смысл, в ней указаны возможные направления фактического использования жилого помещения. То, для чего фактически используется помещение, на его квалификацию как жилого, не влияет. Например, в нем долгое время вообще может никто не проживать³.

Считаем, что нет необходимости отказываться от традиционного признака «предназначенность для постоянного проживания» именно при определении понятия жилого помещения. Термин «предназначенность» не носит субъективного характера. Заданная проектировщиками и строителями цель создания воплощается в строгом соответствии установленным градостроительным нормам и правилам, санитарным и техническим требованиям к помещениям, в которых можно проживать постоянно. В дальнейшем при государственной регистрации прав на построенный объект в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в числе сведений об объекте недвижимого имущества указывается его назначение – жилое или нежилое⁴. Кузьмина И. совершенно справедливо отмечает, что предназначенность для постоянного

¹ См.: Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 18.

² Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: Справочное пособие. – С. 6.

³ См.: Иванов А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. – 2005. – № 6. – С. 92.

⁴ См.: Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 // СЗ РФ. – 23.02.1998. – № 8. – Ст. 963.

проживания в качестве определяющего признака, в отличие от пригодности, обладает стабильностью и документарной определенностью, она не зависит от характера фактического использования объекта и от сохранения им способности удовлетворять жилищным потребностям граждан¹. На это обстоятельство указывают и другие исследователи². Термин «предназначенность» является более широким по сравнению с «пригодностью». Пригодность означает, что жилое помещение должно отвечать санитарным, техническим и иным установленным требованиям. Все жилые помещения при вселении в них граждан по любым основаниям, безусловно, должны отвечать требованиям пригодности. Однако надо иметь в виду, что в процессе пользования жилое помещение может утратить качество пригодности, и в этом случае, если считать пригодность квалифицирующим признаком жилого помещения, то по логике вещей утрата этого признака автоматически должна влечь исключение помещения из жилищного фонда. По нашему мнению, факт непригодности должен являться основанием для принятия соответствующих экстренных мер, которые могут быть различными в зависимости от степени непригодности: капитальный ремонт, отселение граждан и др. При этом на период принятия этих мер помещение остается жилым. Кроме того, пригодными для постоянного проживания могут быть помещения, не предназначенные для этих целей и не входящие в состав жилищного фонда.

С учетом представленных в теории предложений и соответствующих аргументов, нам представляется целесообразным определение понятия жилого помещения именно через признак «предназначенности для постоянного проживания».

В соответствии со ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Следует заметить, что законодатель ограничил применение термина «комната» рамками мест непосредственного проживания. В научной же литературе встречается деление комнат на жилые и нежилые³. Кроме того, в теории справедливо подчеркивается, что имеющиеся в ЖК РФ определения конкретных видов жилых помещений нечетки и сформулированы без учета

¹ См.: Кузмина И. Указ. соч. – С. 30.

² См., например: Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство – соотношение с гражданским правом // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. Труды 59 / Ред. колл. Ю.П. Орловский, В.П. Кашепов, А.Ф. Ноздрачев, А.Е. Постников и др. – М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, 1995. – С. 58.

³ См.: Андрианов И.И. Жилищное законодательство: Практические вопросы. – М.: Юридическая литература, 1988. – С. 155; Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / Под ред. И.Б. Мартковича. – М.: Юристъ, 1997. – С. 95.

правил формальной логики и сложившихся доктринальных подходов. Часто используются термины, никак не определенные и противоречащие ранее введенным понятиям. В частности, из закона не ясно, как соотносятся понятия «часть жилого дома», «часть квартиры» с понятием «комната», чем отличается термин «структурно обособленное» от термина «изолированное». Почему возможность «прямого доступа к помещениям общего пользования» закреплена только для такого вида жилого помещения, как квартира, хотя помещения общего пользования столь же значимы и для таких объектов, как часть жилого дома (квартиры), комната и т.п. Анализ видов жилых помещений, указанных в ст. 16 ЖК РФ, свидетельствует, что единый классификационный критерий применительно к жилым помещениям не выдержан, отсутствует четкое разграничение видов жилых помещений, некоторые из них «накладываются» друг на друга¹.

В юридической литературе подчеркивается значимость потребительских характеристик жилого помещения². «Потребительские качества, как точно отметил Ю.К. Толстой, различаются в зависимости от оснований предоставления помещений и их функционального назначения»³. В качестве таковых можно выделить место нахождения жилого помещения (район), тип дома, уровень благоустроенности, этажность, планировку, размер (с учетом как общей, так и жилой площади) и т.п. Как правило, эти характеристики жилого помещения являются юридически значимыми. Так, например, в ст. ст. 57, 58 ЖК РФ закреплена перечень потребительских характеристик, которым должно отвечать жилое помещение, предоставляемое в государственном или муниципальном жилищном фонде по договору социального найма. При необходимости сноса жилого дома потребительские качества жилого помещения также приобретают особое значение. В ряде случаев они должны быть учтены при предоставлении взамен сносимого другого жилого помещения (ст. 89 ЖК РФ).

Особую значимость имеет размер жилого помещения. Нововведением ЖК РФ стал переход на нормативы, измеряемые в общей площади. Так, основные нормы, установленные законодателем для фонда социального использования: учетная норма, используемая при определении нуждаемости в улучшении жилищных условий, и норма предоставления, в соответствии с которой предоставляются жилые помещения по договору социального найма,

¹ См.: Иванов А. Указ. соч. – С. 87-99; Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. – М.: МЦФЭР, 2005. – С. 70.

² См., например: Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. Указ. соч. – С. 250; Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства – С. 20; Потяркин Д. Компенсация за освобождаемое собственником жилое помещение в Москве // Законность. – 2001. – № 6. – С. 16 и др.

³ Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 9.

устанавливаются органами местного самоуправления и измеряются в общей площади. Хотя для некоторых нормативов сохранен порядок измерения в жилой площади (норма общежития, размер жилого помещения в маневренном фонде), законодатель сформулировал только понятие общей площади (ч.5 ст. 15 ЖК РФ), которая теперь не включает площадь балконов, лоджий, веранд и террас. Жилая же площадь не определена в ЖК РФ, однако, не сложно сделать вывод о том, что речь идет о сумме площадей комнат в жилом помещении в связи с тем, что под комнатой понимается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания. Обозначенный законодательный подход имеет как свои достоинства, так и недостатки. Несомненно, не только размер жилой, но и общей площади влияет на уровень комфортности и благоустроенности жилого помещения, но отказ от учета жилой площади может в ряде случаев негативно отразиться на правах граждан. Например, в случаях выселения граждан из жилых помещений по причине сноса дома, перевода жилого помещения в нежилое, признания жилого помещения непригодным для проживания, предоставление другого благоустроенного жилого помещения соразмерного лишь по общей площади ранее занимаемому (ст. 89 ЖК РФ) может повлечь за собой существенное уменьшение жилой площади и как следствие отразится на количестве комнат, что изменит сложившейся порядок пользования жилым помещением. На наш взгляд, с точки зрения размера жилое помещение имеет количественную и качественную характеристику. Указание только на общую площадь – это количественная характеристика, а вот соответствие жилой площади – это качественная характеристика жилого помещения, существенно влияющая на условия проживания граждан.

Следует отметить, что Гражданский кодекс РФ в ряде статей, посвященных договору найма жилого помещения (ст. ст. 679, 680, 685) использует термин норма общей площади жилого помещения на одного человека. Поскольку и учетная норма, и норма предоставления жилого помещения измеряются в общей площади не совсем ясно – о какой норме идет речь. По смыслу жилищного законодательства в аналогичных случаях при вселении других лиц в жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, в расчет берется учетная норма. Необходимо, на наш взгляд, в этой части внести ясность в указанные статьи гражданского законодательства.

Таким образом, жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и предназначено для постоянного проживания граждан. Однако в зависимости от того, объектом каких прав является жилое помещение, законодатель устанавливает его дополнительные характеристики.

3. Классификация жилищных прав

В литературе встречаются самые разнообразные классификации жилищных прав. Под классификацией в науке понимается распределение предметов по группам (классам), при котором каждый класс имеет свое постоянное, определенное место¹. Значение классификации трудно переоценить: она помогает глубже изучить явление, определить его место в ряду однородных, выявить присущие ему закономерности, свойства, признаки. Научная классификация, по точному замечанию В.Б. Исакова, представляет собой «тонкий инструмент проникновения в глубь предмета, в существо свойственных ему закономерностей»².

Большинство авторов используют деление жилищных прав на самостоятельные и несамостоятельные³, в законодательстве также встречается указание на самостоятельные и несамостоятельные права пользования жилым помещением (ст. ст. 680, 685 ГК РФ). Но при этом в теории нет единства относительно критерия, лежащего в основе такого деления. В частности, В.Р. Скрипко использован критерий зависимости одного права от другого⁴. Грибановым В.П. указано одновременно несколько критериев: срочность прав, зависимость от прав других лиц и различия в объеме прав на жилые помещения⁵. Чигир В.Ф. особо выделял «вторичные жилищные правоотношения». По его мнению, их характерной чертой является то, что они носят производный, зависимый характер и прекращаются одновременно с прекращением жилищного правоотношения с самим титульным пользователем. Как правило, такие «вторичные» пользователи приобрета-

¹ См.: Кириллов В.И., Старченко А.А. Логика: Учебник для юридических вузов. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Юристъ, 1998. – С. 59.

² Исаков В.Б. Фактический состав в механизме правового регулирования. – Саратов: Издательство Саратовского университета, 1980. – С. 30.

³ См.: Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. Указ. соч. – С. 43; Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. – М.: Знание, 1983. – С. 54-59; Скрипко В.Р. Охрана жилищных прав граждан. – М.: Госюриздат, 1959. – С. 45; Мальгинова А.И., Соловьев П.Г. Договор жилищного найма и жилищные права граждан. – М.: Издательство Министерства коммунального хозяйства РСФСР, 1951. – С. 19; Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. – М.: Госюриздат, 1956. – С. 141; Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 48-51; Рамзаев П.В. Права граждан при изъятии земель и сносе домов. – М.: Юридическая литература, 1974. – С. 80; Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. – С. 23.

⁴ См.: Скрипко В.Р. Указ. соч. – С. 14.

⁵ См.: Грибанов В.П. Указ. соч. – С. 55.

ют право пользования жилым помещением на определенное время¹. Аналогичное деление приводится и у ряда других авторов².

Несамостоятельными следует считать права, которые являются зависимыми в основаниях своего возникновения, прекращения и в осуществлении от самостоятельных прав на жилое помещение. То есть прослеживается опосредованность несамостоятельного права пользования правами пользования других субъектов. Из этого, в частности, вытекает и вывод об ответственности других лиц за действия обладателей несамостоятельных прав (например, ст. ст. 680, 685 ГК РФ). Не являются самостоятельными – права пользования членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений; граждан, постоянно проживающих с нанимателем по договору коммерческого найма; членов семьи члена жилищного (жилищно-строительного) кооператива до полной оплаты паевого взноса; права нанимателей, заключивших договор с членами жилищных кооперативов; права лиц, пользующихся жилым помещением, предоставленным арендатором; права поднанимателей и проживающих с ними лиц, права временных жильцов, опекунов, попечителей, вселившихся для выполнения своих обязанностей либо подопечных, вселенных к опекунам и попечителям с этой целью, а также лиц, выполняющих свои трудовые обязанности и в связи с этим проживающих по месту работы (домработницы, няни, шоферы и др.). Основания возникновения, осуществление, порядок и последствия прекращения несамостоятельных прав пользования предопределяются динамикой правоотношения, в содержание которого входит самостоятельное право, и (или) волей обладателя данного права. Остальные из исследуемых прав могут быть отнесены к группе самостоятельных.

Однако нельзя не видеть, что права на жилое помещение, отнесенные нами к числу самостоятельных, неоднородны по своему содержанию. Подтверждением тому служит и системный анализ положений жилищного законодательства. Так, ст. 51 ЖК РФ в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий называет лиц, не являющихся собственниками жилых помещений, членами их семей, нанимателями и членами их семей по договору социального найма. Это говорит о том, что законодатель выделяет эти права как наиболее стабильные, не ограниченные временными рамками и ничем не обусловленные, в частности, членством в кооперативе, характером

¹ См.: Чигир В.Ф. Советское жилищное право. – Минск: Высшейш. школа, 1968. – С. 106.

² См.: Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 48-51; Жилищное законодательство: Комментарий / Под ред. В. Ф. Яковлева, П.И. Седугина. – М.: Юридическая литература, 1991. – С. 10.

работы либо необходимостью получать социальное обслуживание. Указанные в ст. 51 ЖК РФ права следует выделить среди самостоятельных.

Традиционное для российской цивилистики разделение прав на вещные и обязательственные применимо и к жилищным правам¹. Используемая классификация имеет глубокие исторические корни². Как точно указывается в правовой литературе, существующее в современном российском праве деление имущественных прав на вещные и обязательственные не относится лишь к приемам юридической техники, использованной законодателем в целях удобства упорядочения правовых норм, а представляет собой правовое отражение объективного сущностного различия между указанными категориями прав, причем различия необыкновенно тонкого, но в то же время чрезвычайно важного³.

Отметим, что в науке нет однозначной позиции относительно критериев отнесения прав к числу вещных. В литературе в число традиционных признаков вещных прав включают: абсолютный характер; особый объект – вещь; определение в законе способов и оснований возникновения, видов и содержания вещных прав; специфическое содержание, которое выражается в непосредственном отношении лица к вещи без участия иных лиц; защита при помощи особых, вещно-правовых исков; приоритет при столкновении с обязательственным правом; переход прав путем передачи вещи; наличие права следования⁴. Таким образом, разграничить вещные и обязательственные права можно следующим образом. Вещные права оформляют принадлежность вещей отдельным субъектам имущественного оборота, закреп-

¹ Используемая классификация существует и в большинстве стран романо-германской правовой системы (см.: Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М.: Юристъ, 1999. – С. 113-144).

² См.: Новицкий И.Б. Римское право: Учебник для вузов. – М.: ЗЕРЦАЛО-М, 2002. – С. 72-115; Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник для вузов. – М.: ИНФРА-М-НОРМА, 1997. – С. 303-426; Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2-х ч. Ч. 2. – по испр. и доп. 8-му изд., 1902. – М.: Статут, 1997. – С. 99-106; Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001. – С. 185-331.

³ См.: Баринова Е. Вещные права – самостоятельная категория? // Хозяйство и право. – 2002. – № 8. – С. 37.

⁴ См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник гражданского права (по изданию 1907 г.). – М.: СПАРК, 1995. – С. 140; Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 308-334; Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах // Хозяйство и право. – 1995. – № 6. – С. 29-46; Гражданское право: Учебник. Часть 1 / Под ред. Ю.К. Толстого А.П. Сергеева. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ПРОСПЕКТ, 1998. – С. 329-331; Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России: Учебное пособие. – М.: БЕК, 1996. – С. 15-17. Емелькина И.А. Право собственности и другие вещные права: Учеб. пособие. – Саранск: Издательство Мордовского университета, 2003. – С. 10-13; Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. – 1998. – № 10. – С. 36-38 и др.

плюют возможность непосредственного воздействия на вещь, носят абсолютный характер и фиксируют статику имущественных отношений. В вещном правоотношении управомоченное лицо – собственник (или субъект ограниченного вещного права), которому принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения, ему противопоставляется неограниченное число пассивных обязанных субъектов, обязанности которых заключаются в соблюдении запрета на вмешательство в сферу хозяйственного господства обладателя вещного права. Обязательственные права напротив опосредуют динамические отношения по передаче вещей от одних лиц к другим, выполнению работ, оказанию услуг. Это относительные права, они реализуются в результате совершения гражданско-правовых сделок, правонарушений, неосновательного обогащения¹.

Законодатель относит к числу вещных право собственности и другие ограниченные вещные права, обозначенные в ст. 216 ГК РФ. Поскольку в ст. 216 ГК РФ содержится оговорка, что вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются и иные права, то в юридической литературе считается, что этот перечень не является исчерпывающим. Среди жилищных прав к ограниченным вещным правам, кроме указанных, большинство авторов относят право пользования жилым помещением членами семьи собственника². Толстой Ю.К. называет в числе ограниченных вещных прав право члена кооператива на кооперативную квартиру до ее выкупа, право пользования по договору пожизненного содержания с иждивением или в силу завещательного отказа³. Перечисленные права в настоящее время в качестве вещных закреплены в ЖК РФ.

В литературе встречается позиция, согласно которой право пользования по договору социального найма имеет вещно-правовую природу в силу таких его особенностей, как основания возникновения, пожизненность пользования, стабильность, наличие правомочий распорядительного ха-

¹ См, например: Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах. – С. 44-46.

² См.: Щенникова Л.В. Идеи законодателя, заложенные в содержании ГК РФ, и редакция ст. 216 // Государство и право. – 2002. – № 9. – С. 31-34; Гражданское право: Учебник. Часть 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ПРОСПЕКТ, 1998. – С. 331 и др.

³ См.: Гражданское право: Учебник. Часть I / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ПРОСПЕКТ, 1998. – С. 331-332.

рактера и др.¹. Некоторые правоведы указывают на наличие как обязательно-правовых, так и вещно-правовых черт этого права².

К числу вещных относятся право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пользования жилым помещением членами семьи собственника, право пользования жилым помещением членом жилищного кооператива до полной выплаты паевого взноса, право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа и по договору пожизненного содержания с иждивением.

Остальные из исследуемых прав являются обязательственными. Следует подчеркнуть, что отнесение ряда прав к числу обязательственных не исключает их осложнение вещно-правовыми элементами (например, возможность предъявления вещно-правовых исков, наличие права следования и др.)³.

Представляет интерес позиция Д.А. Формакидова, предлагающего конструкцию вещного права проживания, объединившую в себе право пользования жилым помещением членами семьи собственника, право пользования в силу завещательного отказа и по договору пожизненного содержания с иждивением⁴.

Практическая значимость представленной классификации проявляется следующим образом. Способы и основания возникновения, виды и содержание вещных прав, как правило, прямо закреплены в законе, применительно же к обязательственным правам возможно использование общих для всех обязательств положений и самостоятельное определение их сторонами в договоре.

¹ См., например: Богданов Е. В. Право на жилище. – Мн.: Университетское, 1990. – С. 52-53.

² См., например: Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика. – М.: Юридическая литература, 1990. – С. 126; Маслов В.Ф. Защита жилищных прав граждан. – Харьков: Издательство Харьковского университета, 1970. – С. 15 и др.

³ Трудно согласиться с классификацией, предлагаемой И. Исрафиловым: к вещным правам, кроме перечисленных нами, он относит права нанимателя жилого помещения и членов его семьи (граждан, постоянно проживающих с нанимателем) во всех без исключения жилищных фондах, права ссудополучателя по договору безвозмездного пользования жилым помещением, права залогодержателя и доверительного управляющего. При этом им избран совершенно иной критерий, а именно: использование жилых помещений под проживание (см.: Исрафилов И. Правовая природа вещных прав на жилые помещения // Хозяйство и право. – 1999. – № 2. – С. 92-93.). На наш взгляд, такая классификация имеет право на существование, но употребление термина «вещные», в который традиционно вкладывается иное содержание, в данном случае неприемлемо.

⁴ См.: Формакидов Д.А. Вещное право проживания: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2005. – С. 15-17.

Следующая классификация жилищных прав изложена В.П. Грибановым, им выделены постоянные и временные пользователи жилыми помещениями¹. Схожее деление встречаем в работах О.А. Красавчикова². В этой связи можно разделить жилищные права на бессрочные и ограниченные определенным сроком.

В теории предлагаются также иные классификации прав на жилые помещения, в частности, по субъектному составу, по основанию возникновения³.

¹ См.: Грибанов В.П. Указ. соч. – С. 54.

² См.: Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. – С. 23.

³ См.: Исафилов И. Правовая природа вещных прав на жилые помещения. – С. 93.

4. Характеристика отдельных видов жилищных прав

Несмотря на наличие единого объекта, многоаспектность конституционного права на жилище порождает многочисленные и разнообразные формы и способы его осуществления в тех или иных конкретных жилищных правоотношениях.

Бесспорно, одним из основных и наиболее значимых прав на жилое помещение выступает **право собственности**. Как верно подчеркивал Б.Б. Черепяхин, «на каждом этапе в истории развития общества, придается особое значение праву собственности, так как та или иная форма собственности дает соответствующую характеристику определенной правовой системы, а, в сущности говоря, и соответствующую характеристику целой эпохи в истории человечества. Отсюда понятно то внимание, которое уделяется институту права собственности во всех системах права, и интенсивная защита этого права»¹. Частная собственность отдельно взятого гражданина служит его экономической опорой в настоящее время и предполагает стабильность социального положения в будущем. За последнее десятилетие в законодательстве о праве собственности на жилые помещения произошли радикальные изменения: прежде отношения собственности в жилищной сфере регулировались лишь в части, касающейся индивидуальных жилых домов, при этом были установлены довольно жесткие параметры, как по размеру, так и по количеству строений, которые могли принадлежать на праве собственности одному лицу или семье. Квартиры в многоквартирных домах находились в исключительной государственной собственности. В настоящее время гражданам и юридическим лицам предоставлена возможность приобретать в собственность жилые помещения без каких-либо количественных или стоимостных ограничений.

Специфика объекта породила ряд особенностей права собственности на жилое помещение. Так, законодатель предусмотрел несколько особых оснований возникновения этого права, таких как жилищное строительство, которое может быть как индивидуальным, так и долевым, приватизация жилищного фонда, полная выплата паевого взноса членом жилищного (жилищно-строительного, жилищного накопительного) кооператива и другие. Кроме того, ряд традиционных оснований возникновения права собственности, таких как купля-продажа, мена, дарение, наследование применительно к жилым помещениям приобретают дополнительные чер-

¹ Черепяхин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Антология уральской цивилистики. 1925-1989: Сборник статей. – М.: Статут, 2001. – С. 288.

ты. Право собственности на жилое помещение, как правило, обременено правами членов семьи собственника, оно имеет дополнительную границу содержания, связанную со строгим целевым назначением, в многоквартирных домах собственнику помимо права собственности на жилое помещение принадлежит также доля в праве общей собственности на общее имущество дома. Обозначил законодатель и специфические основания прекращения права собственности на жилое помещение: в связи с изъятием земельного участка и сносом дома (ст. 32 ЖК РФ), по причине бесхозяйственного обращения с жилым помещением (ст. 293 ЖК РФ) и как следствие самовольной перепланировки и (или) переустройства жилого помещения (ст. 29 ЖК РФ).

Согласно ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными ЖК РФ. Содержание права собственности определено через традиционную для российского законодательства «триаду» правомочий: владения, пользования и распоряжения имуществом. В жилищной сфере под правомочием владения понимается основанная на законе возможность иметь у себя данный жилищный объект, содержать его в своем хозяйстве (числить на балансе). Правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного (коммерческого) или иного использования жилища путем извлечения из него полезных свойств. Правомочие распоряжения означает возможность определения юридической судьбы жилого помещения путем изменения его принадлежности, состояния или назначения.

По справедливому утверждению ряда ученых, сама «триада» правомочий еще недостаточна для понимания права собственности¹. Главное, что характеризует правомочия собственника в российском гражданском праве, – это возможность осуществлять их по своему усмотрению (п.2 ст. 209 ГК РФ), т.е. самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами, совершая в отношении этого имущества любые действия, но не проти-

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907г.). – С. 166; Иоффе О.С. Советское гражданское право (курс лекций): Общая часть. Право собственности. Общее учение об обязательствах. – Л.: Издательство ленинградского университета. – 1958. – С. 274-276; Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Указ. соч. – С. 106; Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. – М.: Институт государства и права РАН, 1992. – С. 35; Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. – М-Л.: Издательство АН СССР, 1948. – С. 60 и др.

воречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие прав и законных интересов других лиц. Важная особенность правомочий собственника заключается еще и в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц из сферы какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от прав собственника правомочия иного законного владельца, даже одноименные с правомочиями собственника, не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле последнего и в предусмотренных им пределах. В этом то и состоит существо юридической власти собственника над своей вещью¹.

Вместе с тем в отношениях собственности переплетаются две их стороны: «благо» обладания имуществом и получения доходов от его использования и «бремя» несения связанных с этим расходов, издержек и риска². В соответствии с ч.3 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если оно является квартирой, еще и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления государственных и муниципальных унитарных предприятий, а также учреждений следует выделить среди остальных прав в связи с тем, что они принадлежат исключительно указанным юридическим лицам, не связаны с обязательным нахождением жилого помещения во владении субъектов этих прав, не сводятся они и к пользованию жилым помещением в прямом смысле. Использование жилых помещений в соответствии с закрепленным в законе строгим целевым назначением последних осуществляется только путем передачи их в пользование по договору найма (за исключением права оперативного управления учреждений в отношении имущества, предоставленного собственником), который заключается с согласия собственника.

Жилищный кодекс РФ специально закрепил положения о **праве пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением**. По своей правовой природе они в определенной степени сходны с римскими личными сервитутами. Римские юристы выделяли две категории сервитутов: так называемые предиальные или земельные, и личные. Личные сер-

¹ См.: Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 313.

² Там же. – С. 314.

витуты, в том числе важнейший из них – узуфрукт (*ususfructus*), появились, несомненно, позднее, чем сервитуты, возникшие на почве поземельных соседских отношений. Узуфрукт есть право пользования чужой вещью и получения от нее плодов с сохранением в целостности субстанции (сущности вещи). Другой личный сервитут – узус (*usus*), то есть право пользоваться вещью, но без права пользования ее плодами. В форме специального личного сервитута можно было предоставить право жить в доме – хабитацио (*habitatio*)¹. В русской дореволюционной литературе и законодательстве также встречаем упоминание об аналогичных правовых институтах².

Завещательный отказ в литературе называют также «легат» (от латинского термина «*legatum*») – предназначение по завещанию. Из содержащегося в п.1 ст. 1137 ГК РФ определения завещательного отказа следует:

а) исполнение завещательного отказа может быть возложено не только на наследника по завещанию, но и на наследника по закону;

б) специально предусмотрено, что содержанием завещательного отказа может быть исполнение не любой, а только обязанности имущественного характера;

в) завещательный отказ исполняется за счет наследства;

г) отказ может быть установлен в пользу любых лиц;

д) право требовать исполнения завещательного отказа предоставлено только тому лицу, в пользу которого он установлен.

В абзаце 2 п.2 ст. 1137 ГК РФ специально выделена возможность предоставления в порядке завещательного отказа права пользования входящим в состав наследства жилым помещением (его частью). Завещательный отказ такого содержания был предусмотрен и в ст. 538 ГК РСФСР 1964 г. Новым является лишь то, что ранее речь шла о предоставлении жилого помещения только в пожизненное пользование, а теперь допускается предоставление жилого помещения в пользование на определенный срок.

В п.4 ст. 1137 ГК РФ право отказополучателя определяется как личное право, оно не может перейти к другим лицам ни по какому основанию. Другой отказополучатель по одному отказу может быть назначен лишь в самом завещании в порядке подназначения.

Регламентация договора пожизненного содержания с иждивением осуществляется §4 главы 33 ГК РФ. По сравнению с пожизненной рентой договор обладает определенной спецификой, а именно формой ренты. Предоставление содержания с иждивением может включать наряду с дру-

¹ См.: Новицкий И.Б. Указ. соч. – С. 106-108; Дождев Д.В. Указ. соч. – С. 415-423.

² См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907г.). – С. 231-237.

гими обеспечение потребности в жилище. ГК РФ указывает на ограничения распоряжения имуществом, переданным в обеспечение пожизненного содержания. Как следует из ст. 604 ГК РФ, плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог и иным способом обременять такое жилое помещение только с предварительного согласия получателя ренты.

Жилищный кодекс РФ включил положения, отражающие специфику исследуемых нами прав. Так, в силу ст. 33 ЖК РФ гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением, пользуется им наравне с собственником данного жилого помещения. Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанным собственником и гражданином.

Из анализа ч.2 ст. 35 ЖК РФ, предусматривающей основания выселения таких пользователей, вытекает, что они обязаны использовать жилое помещение по назначению, поддерживать его сохранность и не нарушать прав и законных интересов соседей. Гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилыми помещениями на аналогичных условиях, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ).

Основным договором, с помощью которого жилые помещения передаются во временное возмездное владение и пользование, является **договор найма жилого помещения**. Наем жилого помещения регулируется главой 35 ГК РФ, другими нормативными актами, относящимися к гражданскому и жилищному законодательству. ГК РФ исходит из идеи единства правового регулирования найма жилого помещения, поэтому дает общее определение договора независимо от вида жилищного фонда, в котором он применяется. Глава 35 ГК РФ выделяет два вида договора найма жилого помещения: договор социального найма жилого помещения и договор коммерческого найма жилого помещения. Подобное деление присуще законодательству ряду других государств¹. Попутно отметим, что в литературе на этот счет встречается и совершенно иная точка зрения, а именно: квалификация договоров социального и коммерческого найма жилого помещения как двух самостоятельных типов договоров².

¹ См.: Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. – 2003. – № 2. – С. 129-132.

² См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – 5-й завод. – М.: Статут, 2003. – С. 662.

Суть договора найма жилого помещения и возникающего из него обязательства едины (возмездное пользование жилым помещением для проживания граждан) независимо от того, на каком основании стороны заключали договор – решение компетентных органов о предоставлении жилого помещения или добровольного волеизъявления. В то же время нельзя не видеть, что глава 35 ГК РФ в большей мере регулирует именно коммерческий наем. Сравнительный анализ зарубежного законодательства показывает, что регулирование договора найма обеспечивается как нормами гражданских кодексов, так и нормами жилищного законодательства. При этом в Италии, Франции, Чехии статьи, посвященные договору найма жилого помещения, содержатся в разделах гражданских кодексов, а в Венгрии, США, Хорватии регламентация таких договоров обеспечивается нормами жилищного законодательства¹.

Традиционно отмечается потребительский характер договора социального найма и коммерческий – договора коммерческого найма². Если оценивать договор найма жилого помещения с позиции нанимателя, то он всегда является потребительским независимо от вида договора. Жилищное законодательство РФ наряду с этими договорами выделяет также договор найма специализированного жилого помещения и договор найма жилых помещений, находящихся в пользовании членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Договор социального найма в Гражданском кодексе РФ регламентируется только в общем виде, подробное регулирование содержится в Жилищном кодексе РФ (глава 8). Данный договор заключается только в отношении жилых помещений, находящихся в фонде социального использования. Фонд социального использования – это государственный и муниципальный жилищный фонд, предназначенный для распределения жилья в порядке очередности среди малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также иных граждан, прямо указанных в законе. Критерии нуждаемости обозначены в Жилищном кодексе РФ (ст. 51 ЖК РФ). Договор имеет и ряд других особенностей: в частности, жилое помещение, предоставляемое по договору, должно отвечать закрепленным в законе требованиям, в том числе – норме предоставления, договор заключается без указания срока, наниматель обладает рядом прав распорядительного характера, законодателем закреплены специаль-

¹ См.: Меркулова Т.А. Указ. соч. – С. 128.

² См., например: Титов А.А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: Юрайт-Издат, 2005. – С. 109.

ные правила относительно внесения платы за жилое помещение, а также оснований и последствий расторжения договора и др.¹.

Договор коммерческого найма оформляет пользование жилыми помещениями во всех видах жилищных фондов, кроме фонда социального использования. Термин «коммерческий наем» не используется в законодательстве РФ, а выработан наукой и практикой в целях отграничения договора, в который стороны вступают свободно по своей воле, от договора, заключаемого на основе административного акта. Отношения, связанные с использованием жилых помещений для извлечения прибыли, ранее оформлялись договором аренды жилого помещения (ст. 17 Закона РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (утратил силу))². Договор коммерческого найма имеет ряд существенных отличий от договора социального найма: он заключается во всех видах жилищных фондов, кроме фонда социального использования, при этом ему не предшествует административный акт о предоставлении жилого помещения, его субъектный состав значительно шире, договор характеризуется срочностью, менее жесткими требованиями к предоставляемому жилому помещению, при определении его условий стороны обладают большей свободой и самостоятельностью, а также ряд других особенностей, закрепленных в ГК РФ (гл. 35).

Жилищное законодательство Российской Федерации наряду с этими договорами выделяет также **договор найма специализированного жилого помещения** (гл. 10 ЖК РФ)³. Этот договор обладает определенной спецификой по сравнению с договором социального найма, поэтому нельзя согласиться с мнением о том, что это – разновидность последнего⁴. Договор социального найма заключается только в фонде социального использования, он не ограничен временными рамками. Кроме того, договор социального найма и договор найма специализированного жилого помещения помещены в разных разделах ЖК РФ.

Анализ положений законодательства показывает, что Жилищный кодекс РФ объединил все специализированные жилые помещения и подчи-

¹ См.: Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения: Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 // СЗ РФ. – 30.05.2005. – № 22. – Ст. 2126.

² Ведомости СНД и ВС РФ. – 21.01.1993. – № 3. – Ст. 99.

³ См.: Об утверждении Правил отнесения жилых помещений к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированного жилого помещения: Постановление Правительства РФ от 26.01.06 № 42 // СЗ РФ. – 06.02.06. – № 6. – Ст. 697.

⁴ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – С. 662.

нил их одному правовому режиму. Обоснованно, на наш взгляд, восстановлены в этом ряду служебные жилые помещения, ранее находящиеся вне специализированного жилищного фонда¹. Большая часть норм посвящена служебным жилым помещениям, общежитиям и жилым помещениям маневренного фонда. Специфика пользования иными специализированными жилыми помещениями предусматривается федеральным законодательством или законодательством субъектов РФ. ЖК РФ закрепил лишь общие положения относительно помещений фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, жилых помещений в домах системы социального обслуживания и социальной защиты отдельных категорий граждан². Кроме того, установлен специальный договорный режим безвозмездного пользования жилыми помещениями для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 109 ЖК РФ).

Служебные жилые помещения и общежития близки по целям их использования, они предоставляются во временное пользование гражданам в связи с наличием у них трудовых или иных служебно-административных отношений с владельцами жилых помещений и как правило, только на период существования такой связи. Трудно согласиться с встречающейся в литературе позицией о том, что переход на арендные отношения служит первым шагом в направлении ликвидации договора найма служебного жилого помещения³. Полагаем, что договор аренды выполняет лишь роль передаточного звена в жилищной сфере и не отражает специфики жилищных отношений. Использование служебных жилых помещений обладает рядом особенностей, не укладывающихся в рамки договора аренды жилого помещения.

Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Признаки общежития, позволяющие отличить его от жилых помещений с иным правовым режимом, определены в законодательстве (ст. 94 ЖК РФ) и юриди-

¹ См.: Об основах федеральной жилищной политики: Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 (ст. 1) (утратил силу) // Ведомости СНД и ВС РФ. – 21.01.1993. – № 3. – Ст. 99.

² Однако включение ряда специализированных помещений в жилищный фонд неоднозначно оценивается в правовой литературе (см.: Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства. – С. 20; Жилищные права граждан: Закон «Об основах федеральной жилищной политики»: Постатейный комментарий / Под общей ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1997. – С. 18 и др.).

³ См.: Потяркин Д.Е. Аренда жилого помещения // Журнал российского права. – 1999. – № 7-8. – С. 81.

ческой литературе¹. К таковым можно отнести: специальное проектирование и строительство (переоборудование) жилого дома под общежитие; наличие санитарного паспорта; укомплектованность мебелью, специальным оборудованием, инвентарем, культурно-бытовыми предметами, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан; обслуживание специальным штатом работников (вахтеры, технички и т.п.); порядок предоставления; специальные правила оплаты за проживание².

Ранее законодатель четко не указывал на правовую природу отношений, возникающих при вселении в общежитие, что вызывало дискуссии в юридической литературе, особенно в отношении возможности покоечного вселения³. Нельзя не признать позитивным четкое определение этих отношений в Жилищном кодексе РФ в качестве наемных.

Следует особо подчеркнуть, что в соответствии со ст. 7 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»⁴ к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям, учреждениям и использовавшимся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма.

Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании решения собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления) о его предоставлении (ст. 99 ЖК РФ). По нашему законодательству специализированные жилые помещения всегда подчинялись более жесткому правовому режиму по сравнению с обычными жилыми помещениями в домах государственного и муниципального жилищного фонда, что нашло отражение в особом порядке предоставления

¹ См.: Свит Ю.П. Договор найма специализированного жилого помещения // Жилищное право. – 2005. – № 3. – С. 9; Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 405; Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 41; Богданов Е.В. Право на жилище. – С. 89; Крашенинников П.В. Жилищное право. – С. 111; Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости: Практическое руководство. – М.: Экспертное бюро-М, 1997. – С. 11.

² В правоприменительной практике существует большое количество дел по оспариванию статуса общежития в связи с несоответствием его установленным признакам (см.: Определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 9.03.2004 // Дело № 05-1041; от 27.04.2005 // Дело № 1956; от 28.06.2005 // Дело 05-3054 и др.

³ См.: Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Указ. соч. – С. 196.

⁴ СЗ РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 15.

права пользования указанными помещениями, срочном характере пользования, существенных ограничениях при его реализации, наличии специальных оснований его прекращения.

Несколько особняком стоит договор найма жилого помещения в домах маневренного жилищного фонда, он обладает рядом отличительных признаков. Связано это с тем, что маневренный фонд предназначен для временного проживания в нем:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, приобретенные за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

В этой связи законодатель отдельно закрепил потребительские характеристики таких помещений, сроки проживания в них, порядок и последствия выселения (ст. 95, 106 ЖК РФ).

Свои потребности в жилье граждане могут удовлетворить, объединившись в жилищно-строительные или жилищные кооперативы. Первые образуются для строительства домов и их последующей эксплуатации, а также для приобретения жилых домов, подлежащих капитальному строительству и реконструкции, вторые – для приобретения жилых домов и их последующей эксплуатации. Жилищные (жилищно-строительные) кооперативы по своей организационно-правовой форме являются потребительскими кооперативами и действуют на основании уставов. ЖК РФ (раздел V) закрепляет правовое положение самого жилищного (жилищно-строительного) кооператива, а также права и обязанности его членов. Согласно ст. 124 ЖК РФ гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного (жилищно-строительного) кооператива, на основании решения общего собрания членов кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Жилое помещение члены кооператива получают в постоянное бессрочное пользование. При этом предоставление жилого помещения не

опосредуется каким-либо договором, как это имеет место в государственном или муниципальном жилищном фонде, его основанием здесь является членство в кооперативе.

Кооперативная квартира имеет два различных правовых режима: до полной выплаты паевого взноса (она относится к частному жилищному фонду юридического лица, т.е. принадлежит кооперативу) и после полной выплаты паевого взноса (она относится к частному жилищному фонду физических лиц или юридических лиц-членов кооператива).

С момента полной выплаты взноса пайщик становится собственником жилого помещения, и на него распространяются все без изъятий правила гражданского законодательства о праве собственности на жилое помещение. Специфику имеет **право пользования жилым помещением членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива до момента полной оплаты паевого взноса**. Прежде всего, характерны субъекты этого права. Главенствующее место принадлежит пайщику, который является субъектом всего состава возникающих правоотношений, в том числе жилищных. Он также является единственным лицом, которое может участвовать в управлении делами кооператива. До того момента, когда член кооператива станет собственником, он пользуется жилым помещением в соответствии с уставом кооператива и жилищным законодательством, имеет право вселять временных жильцов с согласия членов семьи и с предварительным уведомлением правления кооператива (ст. 126 ЖК РФ), сдавать жилое помещение внаем с согласия членов семьи и правления кооператива (ст. 128 ЖК РФ), осуществлять раздел жилого помещения в порядке и на условиях, предусмотренных в ст. 127 ЖК РФ.

Интересной представляется позиция Е.В. Богданова по вопросу о правовой природе права пользования членом кооператива до момента полной выплаты паевого взноса. Он проанализировал взаимоотношения между кооперативом и его членом в отношении жилого помещения, воспользовавшись конструкцией разделенной собственности. По его мнению, принятие научной общественностью, а впоследствии и законодателем такой конструкции позволит радикальным образом изменить содержание жилищных прав и обязанностей членов кооператива и членов их семей¹.

Кроме жилищных и жилищно-строительных кооперативов законодатель выделяет жилищный накопительный кооператив, его правовое положение устанавливается ФЗ РФ от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных на-

¹ См.: Богданов Е.В. Правовая природа пользования жилыми помещениями в домах жилищных (жилищно-строительных) кооперативов // Государство и право. – 1992. – № 12. – С. 46-53.

копительных кооперативах»¹. Согласно ст. 28 указанного закона право члена кооператива на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения возникает после выполнения членом кооператива условий внесения части паевого взноса, определенной в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности кооператива. Передача жилого помещения в пользование члену кооператива, вселение в жилое помещение и пользование им осуществляется в соответствии с жилищным законодательством РФ в порядке, предусмотренном для жилищных и жилищно-строительных кооперативов, если иное не предусмотрено ФЗ РФ «О жилищных накопительных кооперативах».

Таким образом, относительно жилищных накопительных кооперативов специфика существует именно в формах участия в деятельности кооператива, что нашло подробное закрепление в законе. Кроме того, в отличие от жилищных и жилищно-строительных кооперативов, жилищные накопительные кооперативы не выполняют функции управления и эксплуатации общим имуществом многоквартирных домов до полной выплаты их членами паевых взносов. Закон указывает в качестве цели их деятельности только привлечение и использование кооперативом денежных средств граждан – членов кооператива и иных привлеченных кооперативом средств на приобретение и строительство жилых помещений в целях передачи их в пользование, а после внесения паевых взносов в полном размере – в собственность членам кооператива.

ЖК РФ предлагает также специальную правовую регламентацию **договора найма жилого помещения в доме жилищного (жилищно-строительного) кооператива**, члены которого полностью не выплатили свой пай. Сдавать внаем жилое помещение в данном случае член кооператива может с согласия проживающих совместно с ним членов семьи и правления кооператива, а также сам кооператив в период, когда член кооператива вышел (или исключен) из него, а новый еще не принят. Такой договор найма является срочным, возмездным и имеет ряд существенных особенностей. По общему правилу жилое помещение может сдать в наем собственник (которым является жилищный кооператив), однако в данном случае наймодателем может выступать член кооператива. Вместе с тем рассматриваемый договор нельзя назвать договором поднайма, так как член кооператива не является нанимателем, а пользуется квартирой именно в силу своего членства в кооперативе. В соответствии с жилищным законодательством (ч.3 ст. 128 ЖК РФ) к таким отношениям применяются правила, регулирующие договор поднайма жилого помещения в фонде со-

¹ СЗ РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1).- Ст. 41.

циального использования (ст.ст. 76-79 ЖК РФ). В литературе справедливо отмечается, что указанное правовое регулирование применительно к договору найма с участием члена кооператива можно с определенными оговорками поддержать, однако в отношении сдачи внаем жилого помещения самим кооперативом его нельзя признать обоснованным. В последнем случае речь должна идти об обыкновенном краткосрочном договоре коммерческого найма, урегулированном гл. 35 ГК РФ¹.

В научной литературе одним из наиболее дискуссионных остается вопрос о правовом положении **членов семьи** обладателя того или иного жилищного права². Круг членов семьи, связанных правами и обязанностями, по-разному определяется в различных отраслях права – семейном, гражданском, уголовном, праве социального обеспечения и т.д. Такая дифференциация имеет под собой серьезные основания и во многом объясняется целями и спецификой правового регулирования определенной сферы общественных отношений. Несмотря на существенные различия в объеме и содержании прав членов семьи собственника, нанимателя, члена жилищного (жилищно-строительного) кооператива, все же есть нечто общее, позволяющее объединить их в единую категорию. Проявляется эта общность при определении традиционного для жилищной сферы круга членов семьи³.

Вопрос о том, какими признаками применительно к жилищным отношениям характеризуется состав семьи и какой круг лиц при этом подразу-

¹ См.: Рузанова В.Д. Соотношение жилищного и гражданского законодательства в регулировании возмездного пользования жилыми помещениями // Закон. – 2005. – № 3. – С. 23.

² См.: Седугин П.И. Право на жилище в СССР. – С. 129; Ойгензихт В.А. Нетипичные договорные отношения в гражданском праве. – Душанбе: Издательство Таджикского университета, 1984. – С. 88; Пантелеенко В.А. К вопросу о понятии члена семьи в жилищном праве // Хозяйство. Право. Управление: Межвуз. науч. сб. Вып. 4 / Отв. ред. Ю.Х. Калмыков. – Саратов: Издательство Саратовского университета, 1983. – С. 94; Никитюк П.С. Жилищное право. – Кишинев: Штиница, 1985. – С. 105; Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 44; Сонин С. Споры о расторжении договора социального найма жилья // Российская юстиция. – 2002. – № 3. – С. 25; Байтаева Я.З. Семья и ее члены как субъекты жилищных правоотношений: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2004. – С. 13.

³ В теории предпринимались попытки определить семью в качестве самостоятельного субъекта прав (см., например: Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. – С. 19). Указанная позиция представляется небесспорной. На наш взгляд, субъектами прав выступают именно члены семьи: закон не закрепляет необходимости действовать им сообща, у каждого члена семьи в ряде случаев существует возможность реализовать принадлежащие им права самостоятельно; такой подход законодателя видится вполне целесообразным. Кроме того, допускаются внутренние различия в объеме правомочий членов одной семьи, что тоже не позволяет говорить о семье в целом как участнике правоотношения.

меваются, имеет немаловажное значение, ибо в зависимости от того, является ли лицо членом семьи собственника (нанимателя, члена жилищного (жилищно-строительного) кооператива), определяются его права и обязанности. В ЖК РФ определено понятие члена семьи собственника (ч.1 ст. 31) и понятие члена семьи нанимателя по договору социального найма (ч. 1 ст. 69)¹. Отдельных норм, раскрывающих понятие членов семьи нанимателя специализированного жилого помещения и членов семьи члена жилищного (жилищно-строительного) кооператива, ЖК РФ не содержит. В этой связи следует указать, что отсылка к статье 69 ЖК РФ о составе членов семьи нанимателя по договору социального найма применительно к членам семьи нанимателя специализированного жилого помещения не вызывает возражений, хотя трудно согласиться с исключением, предусмотренным для служебных жилых помещений (ч.5 ст. 100 ЖК РФ). Но существует неопределенность относительно состава членов семьи члена кооператива. В последнем случае встает вопрос о том, какими положениями можно руководствоваться: о членах семьи собственника или членах семьи нанимателя по договору социального найма. Указанные нормы имеют отличия по своему содержанию. Думается, основываясь на целях вступления гражданина в жилищный (жилищно-строительный) кооператив и дальнейшей трансформации (после полной оплаты паевого взноса) права пользования жилым помещением в право собственности, все же следует применять по аналогии нормы о членах семьи собственника жилого помещения. Эта проблема отпала бы при закреплении единого законодательного подхода к определению круга членов семьи. Для договора коммерческого найма законодатель не случайно использует понятие «граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем». На наш взгляд, введением новой категории, отличной от «членов семьи», подчеркивается более широкий круг возможных участников складывающихся отношений.

Обратимся к положениям ЖК РФ, определяющим перечисленные понятия. Так, согласно ч.1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. Таким образом, законодатель выделил две категории членов семьи.

¹ Следует отметить, что теперь законодатель не использует отсылочные нормы и закрепляет самостоятельные понятия членов семьи для каждой из этих категорий.

В соответствии со ст. 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя относятся проживающие совместно с ним его дети, супруг, родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. А в исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке. ЖК РФ не указывает здесь условий такого признания. Полагаем, исходя из смысла статьи, должны использоваться те же критерии.

Сравнивая выделенные законодателем категории членов семьи, можно видеть, что проживающие совместно супруг, дети, родители, бесспорно, приобретают право на жилое помещение. Совершенно очевидно, что положения нового Кодекса в этой части являются результатом существенной ревизии норм жилищного законодательства: перечень лиц, которые, по общему правилу, относятся к первой категории членов семьи нанимателя, сократился. При этом положения сформулированы таким образом, что в принципе невозможно их расширительное толкование в целях включения в данный перечень детей и родителей супруга нанимателя.

Что же касается других граждан, то они могут быть признаны членами семьи только при наличии указанных выше признаков¹. Однако законодатель разделяет вторую категорию на других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, с одной стороны, и иных лиц – с другой, для последних подчеркивается исключительность таких случаев.

Как мы могли видеть, понятие члена семьи собственника и члена семьи нанимателя по договору социального найма не предопределяется только родственными отношениями, данный признак является существенным, но не единственным, и все многообразие связей и отношений, возникающих между членами семьи, не укладывается в рамки родственных отношений. Это неоднократно подчеркивалось и в юридической литературе².

Факт совместного проживания для признания членом семьи также решающего значения не имеет. Возможны ситуации, при которых совместное проживание может быть вызвано причинами, не связанными с член-

¹ Судебная практика изобилует примерами признания граждан членами семьи нанимателя (см.: Определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 15.02.2005 // Дело № 05-441; от 4.04.2005 // Дело 05—1168 и др.).

² См.: Чернов В.М. Понятие члена семьи нанимателя жилого помещения и характер его прав на жилую площадь. – Томск: Издательство Томского университета, 1971. – С. 4; Чигир В.Ф. Указ. соч. – С. 82; Толстой Ю.К. Новое советское жилищное законодательство. – Л.: Знание, 1984. – С. 21 и др.

ством в семье, в частности, уход за больным, престарелым, проживание в качестве поднаемателя и т.п.¹.

Под «ведением общего хозяйства» в литературе² понимается совместное ведение домашнего хозяйства, взаимная материальная поддержка, забота друг о друге и т.д.³. Указанный критерий не использован законодателем при определении состава членов семьи собственника жилого помещения. Однако на наш взгляд, наряду с другими «ведение общего хозяйства» – яркое подтверждение проживания одной семьей, и нет необходимости отказываться от его применения. Тем более, что относительно членов семьи нанимателя законодателем этот признак сохранен (ст. 69 ЖК РФ)⁴.

В отличие от ранее действовавшего законодательства ЖК РФ закрепил новый критерий: «вселение собственником (нанимателем) в качестве членов своей семьи». Совершенно верно, на наш взгляд, оценивает введенный законодателем критерий С.Ю. Макаров. По его мнению, проявление волеизъявления собственника (нанимателя) в отношении придания вселяемым соответствующего правового статуса, является весьма целесообразной нормой, направленной на пресечение злоупотреблений недобросовестными лицами. Судебной практике известно много примеров времен-

¹ Позиция законодателя относительно этого критерия не совсем ясна: на «совместное проживание» прямо указано лишь применительно к супругу, родителям и детям собственника и нанимателя. Вероятно, это связано с тем, что используемый признак «вселение в качестве члена семьи» для признания второй группы лиц членами семьи, как правило, предполагает дальнейшее совместное проживание. Однако, на наш взгляд, возможно возникновение спорных ситуаций, что влечет необходимость закрепления указанного критерия в отношении всех членов семьи.

² См.: Толстой Ю.К. Советское жилищное законодательство. – Л.: Издательство Ленинградского университета, 1974. – С. 75; Чернов В.М. Указ. соч. – С. 11.

³ По мнению В.А. Пантелеенко, критерий «общее хозяйство» не вносит достаточной ясности для оценки характера отношений, так как совместное ведение хозяйства – это в первую очередь общий бюджет семьи, образуемый из доходов всех членов, совместное расходование средств на питание, приобретение вещей, внесение квартирной платы. При таком понимании, с его слов, трудно представить себе нетрудоспособного иждивенца, ведущего общее хозяйство (см.: Пантелеенко В.А. Указ. соч. – С. 96). Считаем изложенную позицию необубедительной, поскольку содержание и забота о нетрудоспособном иждивенце только подтверждает факт ведения общего хозяйства и свидетельствует о наличии семейной связи, ведение общего хозяйства не всегда основано на обязательном участии каждого в общем бюджете семьи.

⁴ Заметим, что в правовой литературе предлагаются и иные критерии признания членами семьи собственника (нанимателя) (см.: Формакидов Д.А. Указ. соч. – С. 21; Байтаева Я.З. Указ. соч. – С. 15).

ного вселения граждан, впоследствии утверждающих о наличии у них самостоятельного права пользования жилым помещением¹.

Перейдем непосредственно к последовательному анализу правового положения членов семьи собственника, нанимателя, члена жилищного (жилищно-строительного) кооператива.

Наличие прав членов семьи собственника на жилое помещение затрагивает довольно глубокую и весьма значимую тему об ограничениях права собственности². Как отмечает Л.В. Щенникова, это наиважнейшая проблема законодателя³. Правовой статус членов семьи собственника по мере развития законодательства претерпел значительные изменения. Изначально право пользования членами семьи собственника характеризовалось, наряду с другими, двумя важными признаками вещных прав: абсолютным характером защиты и правом следования. Так, в прежней редакции ст. 292 ГК РФ было указано на то, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Причина введения нового вещного права именно в таком виде, по мнению П.В. Крашенинникова, соединяла в себе три взаимосвязанных аспекта: социальный, экономический и правовой, и при разработке первой части ГК РФ существовали две взаимоисключающие позиции по вопросу о правовом положении членов семьи собственника жилья⁴. В результате закреплённая в преж-

¹ См.: Макаров С.Ю. Тенденции изменения правового статуса членов семьи собственника и нанимателя в свете обсуждения нового Жилищного кодекса России // Жилищное право. – 2004. – № 4. – С. 35.

² В науке применительно к правам членов семьи помимо «ограничение» употребляется также термин «обременение», что вызывает дискуссии об их соотношении. В этой связи согласны с позицией В.П. Камышанского, указывающего на то, что понятия «обременения» и «ограничения» близки по смыслу, но не являются синонимами. Обременение, по его мнению, это привнесённое извне право третьих лиц, затруднение, препятствующее собственнику вещи свободно в полном объеме реализовать свои правомочия. Ограничение, в свою очередь, есть ответная реакция собственника на обременения, которая вынуждает его воздерживаться от определенных действий в отношении принадлежащего ему имущества, стесняет его. Именно стеснения и затруднения, вызванные правами совместно проживающих членов семьи, являются ограничениями права собственности (см.: Камышанский В.П. Указ. соч. – С. 138).

³ См.: Щенникова Л.В. К концепции института вещного права в гражданском праве России // Государство и право на рубеже веков: Материалы всероссийской конференции: Гражданское право. Гражданский процесс / Отв. ред. Т.Е. Абова. – М.: Институт государства и права РАН, 2001. – С. 106.

⁴ См.: Крашенинников П.В. Субъекты права собственности и других вещных прав на жилые помещения // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сбор-

нем законодательстве позиция вызвала обоснованную критику в правовой литературе¹.

В связи с принятием нового ЖК РФ и внесением изменений в ГК РФ², правовое положение членов семьи собственника жилого помещения существенно изменилось. В настоящее время в ст. 292 ГК РФ закреплено положение о том, что переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием для прекращения права пользования членами семьи бывшего собственника.

Новый Жилищный кодекс РФ в силу прямого указания ГК РФ (п. 1 ст. 292) развивает регулирование прав членов семьи собственника жилого помещения. В соответствии со ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника пользуются жилым помещением наравне с собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. В последнем случае права, обязанности и ответственность будут определяться этим соглашением. Члены семьи собственника могут требовать устранения нарушения их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения. На членах семьи собственника лежит ряд обязанностей: использование жилого помещения по назначению, обеспечение его сохранности. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Согласно ч.4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи не позволяет ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением может быть сохранено за бывшим членом семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом законодатель определил для таких граждан те же права и обязанности, что и для членов

ник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. – С. 303.

¹ См.: Демидова Г.С. Ограничения права собственности граждан на жилые помещения // Правоведение. – 2001. – № 5. – С. 69.

² См.: О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ // СЗ РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 39.

семьи собственника жилого помещения. Кроме того, суд вправе обязать собственника обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и иных членов семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию¹.

Основываясь на результатах анализа положений ст. 31 ЖК РФ, можно выделить несколько категорий пользователей: члены семьи собственника, имеющие права и обязанности, указанные в законе (ч.ч.2,3 ст. 31 ЖК РФ); члены семьи собственника, пользующиеся жилым помещением на основании заключенного с собственником соглашения (ч.ч.3, 7 ст. 31 ЖК РФ); бывшие члены семьи собственника, пользующиеся жилым помещением на основании решения суда в течение определенного срока и имеющие права, обязанности, аналогичные членам семьи собственника (ч.6 ст. 31 ЖК РФ); бывшие члены семьи собственника, пользующиеся жилым помещением на основании соглашения с собственником (ч.4 ст. 31 ЖК РФ); бывшие члены семьи собственника, пользующиеся иным жилым помещением, предоставленным им собственником в связи с исполнением алиментных обязательств (ч.4 ст. 31 ЖК РФ); бывшие члены 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, на них не распространяются положения ЖК РФ о прекращении прав пользования жилым помещением в случае прекращения семейной связи².

Таким образом, по общему правилу право пользования занимаемым жилым помещением у членов семьи собственника возникает не из договора, а исключительно в силу доверительных семейных связей с собственником жилого помещения. Поэтому такое право является безвозмездным, бессрочным и не требует заключения договора. Прекращение семейных отношений снимает эти особенности данного жилищного правоотношения и тем самым устраняет препятствия к превращению его в обязательственное правоотношение, то есть с бывшим членом семьи возможно заключить

¹ На практике остро встала проблема применения правил ст. 31 ЖК РФ. Неясными, в частности, являются вопросы относительно вида права, на котором должно предоставляться жилое помещение бывшим членам семьи, характеристики такого помещения, соотношения обязанности собственника по предоставлению с алиментной обязанностью. Целесообразной была бы многовариантная регламентация указанной ситуации с точки зрения природы права на предоставляемое жилое помещение. Видится возможным и уточнение законодательства в части установления альтернативной зависимости между вышеуказанной алиментной обязанностью и обязанностью по предоставлению жилого помещения.

² См.: О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ // СЗ РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 15.

соглашение о порядке пользования жилым помещением. Более того, такое соглашение может иметь место и с членами семьи собственника. Следует подчеркнуть, что заключение соглашения является правом, а не обязанностью собственника, он может как брать, так и не брать плату за пользование жилым помещением. В плане сказанного независимо от того, на каком основании пользуются члены семьи жилым помещением собственника, их права, на наш взгляд, следует относить к группе самостоятельных.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности (ч.2 ст. 69 ЖК РФ). В соответствии с жилищным законодательством у членов семьи нанимателя право постоянного пользования жилым помещением возникает либо как первоначальное (при предоставлении жилого помещения одновременно всей семье), либо как производное (при последующем вселении в качестве члена семьи). Дееспособные члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора.

Наделение членов семьи нанимателя равным правом на жилое помещение не ставится в зависимость ни от материального положения, ни от источников доходов, ни от возраста, ни от продолжительности совместного проживания. Ранее в ст. 53 ЖК РСФСР была установлена единственная возможность ограничения равенства прав вселяемых членов семьи: она состояла в допустимости соглашения между вселяемыми, нанимателем и проживающими с ним совершеннолетними членами его семьи о порядке пользования жилым помещением. Указанным соглашением могла быть определена, например, комната проживания или часть жилой площади на случай раздела жилого помещения либо его обмена. В настоящее время ст. 69 ЖК РФ такой возможности не содержит. Прекращение семейной связи не влияет на права бывшего члена семьи, если он продолжает проживать в том же жилом помещении (ч.4 ст. 69 ЖК РФ). Однако законодатель отмечает, что указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Вместе с нанимателем по договору коммерческого найма равные права по пользованию жилым помещением имеют граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем (ст. 677 ГК РФ). В то же время рядом прав, вытекающих из договора коммерческого найма, наделен только наниматель. В отличие от членов семьи нанимателя по договору социального найма, эти граждане не являются ответственными перед

наймодателем лицами и не имеют самостоятельного права пользования жилым помещением¹.

Члены семьи членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов также приобретают право пользования жилым помещением. Как верно отмечает Е.В. Богданов, говорить о равенстве членов семьи с пайщиком можно только в отношении проживания на жилой площади кооператива, т.е. использования полезных свойств жилища, и небольшого числа других правомочий². В литературе практически всеми признан зависимый (производный) характер прав членов семьи пайщика³, что находит свое подтверждение в основаниях и порядке возникновения и прекращения, а также в объеме этих прав. Так, они лишь дают свое согласие на совершение членом кооператива юридически значимых действий (например, ст. ст. 126, 128 ЖК РФ) и утрачивают право пользования жилым помещением при прекращении его членства в жилищном кооперативе (ст. 133 ЖК РФ).

Право пользования жилым помещением имеют и члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения. Большинство исследователей справедливо подчеркивают производность их прав от прав самого нанимателя⁴. Положение о самостоятельности членов семьи является бесспорным, когда дело касается жилых домов и жилых помещений общего назначения. Здесь пользование жилым помещением основано на наличии трудовой или иной связи нанимателя с наймодателем, поэтому ее прекращение приведет к прекращению прав как самого нанимателя, так и членов его семьи⁵.

Если жилое помещение предоставляется во владение и пользование юридическому лицу, то данные отношения уже не могут оформляться до-

¹ Закон допускает ситуацию, когда граждане, проживающие в жилом помещении, могут выступить и как сонаниматели (п.4 ст. 677 ГК РФ), при этом согласия наймодателя не требуется. Несмотря на наличие солидарной ответственности сонанимателей по договору, думается, что указанное изменение в субъектном составе должно осуществляться с согласия другой стороны. Именно такой подход будет соответствовать общим правилам гражданского законодательства об изменении договора.

² См.: Богданов Е.В. Право на жилище. – С. 106.

³ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 461; Чигир В.Ф. Указ. соч. – С. 80; Гришаев С. П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру: Справочное пособие. – М.: БЕК, 1995. – С. 19; Богданов Е.В. Право на жилище. – С. 108 и др.

⁴ См., например: Чигир В.Ф. Указ. соч. – С. 84.

⁵ Таким образом, даже несмотря на возможное равенство в правах, законодатель не отождествляет членов семьи и собственников, нанимателей, членов жилищных (жилищно-строительных) кооперативов, посвящая им отдельные положения, что подтверждает отказ от идеи закрепления в законодательстве семьи в качестве самостоятельного субъекта правоотношения.

говором найма. В этом случае возможно заключение **договора аренды** (гл. 34 ГК РФ) или иного договора (например, договора безвозмездного пользования (гл. 36 ГК РФ)). До вступления в силу части второй Гражданского кодекса РФ договор аренды жилых помещений распространялся на отношения, связанные с возмездным владением и использованием жилым помещением, как гражданами, так и юридическими лицами. Регулированию таких отношений были посвящены нормы утратившего силу Закона РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (ст. ст. 17,18)¹.

Вопрос о субъектном составе договора аренды жилого помещения вызвал в научной литературе широкое обсуждение. В качестве пользователей по договору аренды п.2 ст. 671 ГК РФ называет юридические лица. Ряд исследователей настаивают на том, что договор может быть заключен только между юридическими лицами². Другие авторы делают вывод, что на стороне арендатора может быть и гражданин, по крайней мере, индивидуальный предприниматель³. Наиболее убедительными представляются аргументы В.Д. Рузановой, считающей, что никаких ограничений в субъектном составе этого договора п.2 ст. 671 ГК РФ не устанавливает. По ее мнению, формулировка ст. 671 ГК РФ имеет своей главной целью провести четкое разграничение договоров найма и аренды жилого помещения. В статье лишь определен возможный круг договоров, которые могут быть использованы юридическими лицами для оформления владения и пользования жилыми помещениями и из него исключен договор найма. И, наконец, поскольку договоры аренды, ссуды и другие находятся вне сферы действия гл. 35 ГК РФ, смысл п.2 ст. 671 заключается только во введении запрета для юридических лиц быть нанимателями в договоре найма⁴. Следует, однако, подчеркнуть, что арендатор-гражданин вступает в договорные отношения не для целей собственного проживания.

По договору аренды жилого помещения арендодатель обязуется предоставить арендатору, являющемуся юридическим лицом, жилое помещение за плату во временное владение и пользование. При этом арендатор не вправе использовать жилое помещение для промышленных и иных подобных целей. Поскольку жилое помещение не может быть непосредственно

¹ Ведомости СНД и ВС РФ. – 21.01.1993. – № 3. – Ст. 99.

² См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. Садикова О.Н. – М.: ИНФРА-М-НОРМА, 1997. – С. 240; Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 151.

³ См.: Крашенинников П.В. Жилищное право. – С. 123.

⁴ См.: Рузанова В.Д. Указ. соч. – С. 24.

использовано для самого юридического лица как такового, заключение указанных договоров для него не является самоцелью, а всегда выступает промежуточным звеном для предоставления жилого помещения в пользование гражданам. ГК РФ не содержит прямого ответа на вопрос о том, какой договор должен заключаться между пользователем жилого помещения по главному договору и гражданином. На практике такие отношения оформляются различными договорами (найма, поднайма, субаренды и др.) В юридической литературе по данному вопросу нет единства. Одни авторы считают, что это должен быть договор субаренды (поднайма)¹, другие – договор найма жилого помещения².

По справедливому утверждению В.Д. Рузановой, при решении данного вопроса следует отталкиваться не от природы главного договора, а исходить из конечной цели, ради которой заключается и главный, и вспомогательные договоры, – это удовлетворение жилищных потребностей граждан. Такая цель может быть достигнута только тогда, когда отношения будут строиться по модели договора найма жилого помещения (если речь идет о возмездном использовании) или договора безвозмездного пользования (если пользование осуществляется без взимания платы). Практика заключения договоров субаренды вместо договоров найма жилого помещения может привести к ущемлению жилищных прав граждан в сравнении с правами нанимателя жилого помещения³.

Получившая широкое распространение практика заключения договоров аренды жилого помещения вызывает множество теоретически и практически значимых вопросов. Поэтому необходимо урегулировать эти отношения в виде отдельного параграфа в рамках главы 34 ГК РФ, что позволит избежать затруднений при заключении договора и нарушений прав участников в процессе его исполнения.

В главе 36 ГК РФ предусмотрена возможность **безвозмездной передачи имущества во владение и пользование**. Гражданский кодекс РФ не содержит каких-либо специальных норм в отношении безвозмездного пользования недвижимым имуществом, поэтому здесь надлежит руково-

¹ См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2002. – С. 351; Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. – С. 96; Титов А.А. Новые способы получения жилья: практическое пособие. – М.: Юрайт, 2000. – С.193.

² См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – С. 657; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. – М.: ИНФРА-М – НОРМА, 1997. – С. 242.

³ См.: Рузанова В.Д. Указ. соч. – С. 24.

дствоваться общими нормами, регулирующими эти отношения. В соответствии с договором безвозмездного пользования жилым помещением одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает жилое помещение в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю) для проживания в нем. Законодатель запрещает коммерческим организациям заключать такие сделки с лицами, являющимися их учредителями, участниками, руководителями, а также членами их органов управления или контроля (ст. 690 ГК РФ). Следует согласиться с утверждением И. Исрафилова о том, что возможно применение к таким отношениям норм, регулирующих наем жилых помещений, по аналогии закона в части, не противоречащей нормам ГК РФ о безвозмездном пользовании и существованию последнего¹. В отличие от договора коммерческого найма жилого помещения срок договора безвозмездного пользования жилым помещением не ограничивается законом.

Наниматель в силу ст. 76 ЖК РФ, ст. 685 ГК РФ с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи (лиц, постоянно проживающих с нанимателем) вправе сдать все или часть жилого помещения **в поднаем**. Договор поднайма жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, может быть заключен при условии, что общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире – не менее нормы предоставления. Договор поднайма является срочным и возмездным. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год. Согласно ст. 77 ЖК РФ в договоре поднайма жилого помещения должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение. Поднаниматель не приобретает самостоятельных прав на жилое помещение, не состоит с собственником жилого помещения в договорных отношениях, ответственность за действия поднанимателя и проживающих с ним лиц перед наймодателем несет сам наниматель. Правом вселять поднанимателей наделены наниматели жилых помещений и в ряде других государств².

Наниматель (член жилищного (жилищно-строительного) кооператива) и проживающие с ним члены семьи могут разрешить временное проживание другим гражданам без взимания платы за пользование жилым помещением и без заключения какого-либо договора. Лиц, проживающих на таких условиях, называют **временными жильцами**. Законом (ст. ст. 80,

¹ См.: Исрафилов И. Безвозмездное пользование недвижимым имуществом // Законность. – 2000. – № 12. – С. 41.

² См.: Меркулова Т.А. Указ. соч. – С. 133.

126 ЖК РФ; ст. 680 ГК РФ) предусмотрены определенные условия такого вселения: согласие нанимателя (члена кооператива) и членов его семьи (для договора коммерческого найма – лиц, постоянно проживающих с нанимателем); а также предварительное уведомление наймодателя (правления кооператива).

Кроме того, наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры – менее нормы предоставления.

Безвозмездный характер пользования жилым помещением сближает временного жильца с ссудополучателем. В литературе данный вопрос до сих пор остается спорным. С точки зрения В.Ф. Маслова, «договор между нанимателем и временным жильцом по своему правовому содержанию относится к договору ссуды, т.е. безвозмездного пользования имуществом»¹. Такая позиция поддерживается и другими авторами². По мнению Ю.К. Толстого, отношения между нанимателем и временными жильцами вообще не поддаются строгому юридическому нормированию³. Следует признать верной позицию Е.В. Богданова, суть которой состоит в том, что полностью уравнивать временных жильцов и ссудополучателей нельзя, поскольку они пользуются жилыми помещениями по различным основаниям. В первом случае это договор безвозмездного пользования имуществом, во втором – соглашение между гражданами о вселении в качестве временного жильца. Задача правоприменительных органов состоит в том, чтобы дать правильную юридическую квалификацию спорным правоотношениям применительно к конкретной ситуации. Права ссудополучателя в большей мере гарантированы, чем права временного жильца. Такое положение прослеживается при анализе норм о прекращении прав пользования жилым помещением указанными лицами⁴. Для временных жильцов установлен предельный срок их проживания – 6 месяцев подряд, если срок проживания не согласован с нанимателем и членами его семьи, то они должны освободить жилое помещение по истечении семи дней с момента предъявления к ним такого требования. С прекращением прав нанимателя жилого помещения права временных жильцов всегда прекращаются. Права

¹ Цит. по: Богданов Е.В. Право на жилище. – Мн.: Университетское, 1990. – С. 65.

² См., например: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова. – М.: Проспект, 2005. – С. 149.

³ См.: Толстой Ю.К. Советское жилищное законодательство. – С. 115.

⁴ См.: Богданов Е.В. Право на жилище. – С. 64.

же ссудополучателя не прекращаются досрочно даже при смене собственника жилого помещения (ст. 700 ГК РФ). Ссудодатель может отказаться от договора безвозмездного пользования, заключенного без указания срока, известив об этом другую сторону за один месяц, если в договоре не предусмотрено иное (ст. 699 ГК РФ). Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

На практике иногда трудно провести грань между членом семьи нанимателя жилого помещения и временным жильцом. Связано это с тем, что в качестве временных жильцов часто вселяются родственники. В таких случаях важно установить, какова цель приезда родственника в данный населенный пункт, имеет ли он какие-либо права на иные жилые помещения, вместе или раздельно с нанимателем ведется хозяйство, в каком качестве лицо вселялось в жилое помещение и т.д. Сказанное подтверждается и судебной практикой¹.

Временно проживать в жилом помещении могут также опекуны (попечители), подопечные, домработники и иные лица, выполняющие работу, сопровождающуюся необходимостью жить по месту ее выполнения. Все эти права не носят самостоятельного характера, ограничены временем выполнения определенных функций. Так, например, опекун вселяется к подопечному или наоборот вселяет подопечного в свое жилое помещение на время выполнения обязанностей опекуна. Сложным является вопрос о том, является ли проживание подопечного в жилом помещении опекуна основанием для приобретения им самостоятельного права пользования этим помещением или за ним сохраняется право пользования помещением, в котором он проживал до вселения к опекуну. Установление опеки (попечительства) над несовершеннолетними, ограниченно дееспособными либо недееспособными лицами само по себе не означает вхождения подопечного в состав семьи опекуна, либо вхождения опекуна (попечителя) в состав семьи подопечного. Такое вселение связано с эффективным выполнением своих обязанностей и обуславливает лишь возможность временного проживания указанных лиц. Ранее ЖК РСФСР содержал соответствующие положения в статье, посвященной вселению других граждан в жилое помещение (ст. 54). Следовало бы закрепить их в ст. 70 ЖК РФ.

¹ См., например: Постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 30.08.1995 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1996. – № 3 и др.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения о жилищных правах	3
2. Жилое помещение как объект жилищных прав.....	8
3. Классификация жилищных прав	14
4. Характеристика отдельных видов жилищных прав	20

Учебное издание

Елена Сергеевна Крюкова

ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ

Учебное пособие

Печатается в авторской редакции
Компьютерная верстка, макет В.И. Никонов

Подписано в печать 13.04.06

Гарнитура Times New Roman. Формат 60x84/16. Бумага офсетная. Печать оперативная.

Усл.-печ. л. 3,0. Уч.-изд. л. 2,75. Тираж 1000 экз. Заказ № 452

Издательство «Универс-групп», 443011, Самара, ул. Академика Павлова, 1

Отпечатано ООО «Универс-групп»