Содержание

Введение

1. Право общей собственности на жилое помещение

2. Основные положения права и обязанностей собственника жилого помещения

2.1 Права собственника жилого помещения

2.2 Обязанности собственника жилого помещения

3. Право пользование жилыми помещениями членами семьи собственника жилого помещения

Заключение

Библиографический список литературы

## Введение

Жилищное законодательство Российской Федерации, а также связанная с ним судебная практика находятся в процессе развития и совершенствования. Сложился общий костяк законодательства, ломать который не стоило бы уже ни при каких обстоятельствах: основным лицом (как обладающим всей совокупностью полномочий, так и несущим ответственность за недвижимое имущество) стал собственник.

Иные лица, кроме собственника, пользуются недвижимым имуществом, в частности жильем, в силу каких-либо индивидуальных, предусмотренных законодательством отношений с собственником: семейных, договорных. Привычный всем договор социального найма тоже является формой договорных правоотношений между нанимателем и собственником жилья в лице муниципального образования или государства.

*Объектом исследования* являются общественные отношения, возникающие и развивающиеся в процессе владения и распоряжения жилыми помещениями.

*Предметом изучения* являются права и обязанности собственника и граждан совместно с ним проживающих.

*Целью исследования* является разрешение общетеоретических, правовых и практических проблем, касающихся отношений в сфере пользования и распоряжения жилых помещений, а также выработка рекомендаций по совершенствованию норм действующего жилищного законодательства.

В соответствии с поставленной целью *задачами исследования* являются:

комплексное исследование сущности жилого помещения и выделение его основных черт;

детальное изучение право общей собственности на жилое помещение;

исследование основных положений прав и обязанностей собственника жилого помещения;

характеристика права на пользование жилыми помещениями членами семьи собственника жилого помещения.

*Теоретическая разработка.* В разработке темы работы использовались труды некоторых ученых, таких как Афонина А.В., Бубон К.В., Голубев А.В., Денисевич Е.М., Ерошкин В.М., Крашенинников П.В., Селиванова Е.С., Свердлык Г.А. и другие.

*Методы исследования.* Следует отметить, что при исследовании данной проблематики были использованы как общие, так и частные методы. В числе общих выделяются дедуктивный, индуктивный, исторический, диалектический методы. Как частный метод имеется ввиду такой специально-юридический метод исследования как сравнительно-правовой.

*Структурно работа* состоит из введения, трех параграфов, заключения и библиографического списка литературы.

## 1. Право общей собственности на жилое помещение

Жилое помещение может принадлежать на праве собственности как одному лицу, так и нескольким - на праве общей собственности. Причем с включением жилых помещений в гражданский оборот все чаще возникают отношения общей собственности применительно к жилым помещениям: подавляющее количество государственного и муниципального жилья приватизируется в общую собственность проживающих в них граждан; очень часто по наследству передаются квартиры не одному, а нескольким гражданам; широко распространены случаи совместного приобретения гражданами того или иного жилья. Кроме того, как будет показано далее, у супругов при отсутствии брачного контракта, как правило, возникает право общей совместной собственности на приобретенное жилище.

Равно как и иные объекты гражданских правоотношений, жилое помещение может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Общая собственность, согласно ГК РФ, предполагается долевой. При этом существенным отличием действующего законодательства от законодательства, действовавшего до 1 января 1995 г., является то, что совместная собственность (без выделения долей) возможна только в случаях, установленных федеральным законом (собственность супругов, членов крестьянских (фермерских) хозяйств, а также имущество общего пользования, приобретенное или созданное садоводческим, огородническим или дачным (некоммерческим) товариществом) [[1]](#footnote-1). Дело в том, что в целом ряде законов, регламентирующих жилищные отношения, которые приняты в последние годы, предусматривалось возникновение права общей совместной собственности у лиц по договору (ст.2 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", ст.8 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" и некоторые другие законодательные акты), что, конечно же, нарушало существо совместной собственности и - самое главное - делало неопределенными отношения участников таких соглашений (отсутствие долей, предположение согласия в приобретении прав и обязанностей от имени всех собственников и др.).

Рассматривая случаи возникновения общей совместной собственности, нельзя не обратить внимание на то, что в литературе и на практике данные положения закона не всегда трактуются однозначно. Особенно много проблем было до внесения изменений в ст.2 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", т.е. до 31 мая 2001 г. [[2]](#footnote-2), когда двойственное толкование было устранено. Существовала точка зрения, согласно которой Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" указывал на то, что возможна приватизация жилища в совместную собственность совместно проживающих граждан независимо от наличия у них брачных отношений. При этом отмечалось, что это - третья возможность образования совместной собственности (наряду с образованием собственности супругов и членов крестьянского (фермерского) хозяйства) [[3]](#footnote-3).

Представляется, что при тщательном анализе норм ГК РФ и Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" обращает на себя внимание положение ст.2 данного Закона даже в первоначальной редакции, где указывалось, что "жилые помещения передаются в общую собственность" и в скобках - "совместную и долевую", т.е. речь и шла, и идет о договоре между приватизационными органами и гражданами, проживающими в жилых помещениях государственного или муниципального жилищного фонда, о приобретении в собственность жилого помещения. Следует еще раз подчеркнуть - имеется в виду договор, между тем ГК РФ говорит о случаях, установленных законом (а не соглашением сторон). Конечно же, приватизация жилого помещения в совместную собственность возможна, но только в случаях, когда ее участниками выступают супруги или члены крестьянского (фермерского) хозяйства[[4]](#footnote-4).

Хотелось бы выразить надежду на то, что дискуссии о самостоятельном виде совместной собственности на жилое помещение, приобретенное несколькими гражданами в порядке приватизации, - лишь исторический фрагмент гражданско-правовой науки. И что очень важно - на практике не будет споров, особенно при определении наследственной массы умершего участника совместной собственности, который не являлся супругом сособственника или членом крестьянского (фермерского) хозяйства.

Владение и пользование жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности, осуществляются по соглашению всех сособственников, а при отсутствии такого соглашения устанавливаются судом. При достижении сторонами соглашения возможно раздельное пользование жилым помещением независимо от размера их доли в общей собственности.

Следует иметь в виду, что продажа и мена доли в общей собственности допускаются лишь при соблюдении преимущественного права других участников на приобретение такой доли. Это означает, что продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на жилое помещение в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ст.250 ГК РФ).

Специальная норма, посвященная государственной регистрации сделок с долями в праве общей собственности на недвижимость, в том числе и на жилые помещения, содержится в п.1 ст.24 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Первоначально данной нормой предусматривалось, что в случае государственной регистрации права на долю в общей долевой собственности к заявлению о государственной регистрации со стороны других собственников должны были прилагаться в письменной форме заявления о согласии, которые должны были оформляться каждым сособственником в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или быть нотариально заверены. При отсутствии согласия всех сособственников регистратор прав был обязан приостановить государственную регистрацию на два месяца и в трехдневный срок направить извещение о приостановлении государственной регистрации прав всем сособственникам, не выразившим свое согласие. Если в течение указанного срока сособственники не оформляли свои возражения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или не представляли нотариально удостоверенные возражения, государственная регистрация права на долю в общей долевой собственности проводилась без их согласия. Безусловно, такая норма изложенной процедуры (согласие в письменной форме, а не отказ или безразличие, как по ГК РФ; возможность приостановки на два месяца и др.) существенно ограничивала право участника долевой собственности по сравнению с нормой, содержащейся в ст.250 ГК РФ. Федеральным законом "О внесении изменения в статью 24 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[5]](#footnote-5) процедура государственной регистрации была приведена в соответствие с ГК РФ.

Жилое помещение, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению.

В случаях, когда соглашение о способе выдела не достигнуто, по иску любого участника квартира либо жилой дом делится в натуре, при этом необходимо, чтобы в собственности у гражданина находилось не менее одной изолированной комнаты. В противном случае выделяющийся собственник должен получать денежную компенсацию. Размер денежной компенсации за долю в праве общей собственности на жилое помещение определяется соглашением сторон. Если соглашение не достигнуто, то размер компенсации устанавливается судом, исходя из действительной стоимости жилого помещения на момент его раздела, которая устанавливается с участием сторон соответствующими специалистами - оценщиками недвижимости с учетом потребительских качеств, а также других имеющих значение для правильной оценки жилья обстоятельств.

Наряду с существовавшим ранее правилом, по которому имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, ГК РФ супругам предоставляется возможность заключения договора по поводу юридической судьбы приобретенного имущества (ст.256). Семейный кодекс Российской Федерации (далее - СК РФ) развивает данное положение, называя такое соглашение брачным договором (п.1 ст.33 и гл.8).

Супруги вправе заключить указанное соглашение как до вступления в брак, так и во время существования брачных отношений. Договор, заключенный мужчиной и женщиной до вступления в брак, вступает в силу после регистрации брака. В тех случаях, когда мужчина и женщина, будучи супругами, решили определить свое имущественное положение, соглашение вступает в силу с момента нотариального оформления (п.2 ст.41 СК РФ).

В договоре муж и жена могут предусмотреть долевую собственность на нажитое во время брака имущество, в том числе и на жилье. К примеру, в договоре указывается, что у одного супруга доля на приобретенное во время брака имущество составляет 1/3, а у другого - 2/3. Супруги могут договориться и о том, что имущество, нажитое каждым супругом, является его собственностью[[6]](#footnote-6).

В тех случаях, когда супруги являются участниками совместной собственности, согласно ст.253 ГК РФ и ст.35 СК РФ они сообща владеют и пользуются общим имуществом. Распоряжение таким имуществом осуществляется по согласию супругов, которое предполагается. К сожалению, в ГК РФ такое предположение не ограничивалось видом отчуждаемого имущества либо формой договора об отчуждении. По данной норме супруг мог самостоятельно продать (или распорядиться иным образом) любое имущество, включая жилые помещения.

СК РФ ликвидировал этот пробел, указав на необходимость нотариального удостоверения согласия супруга в случае отчуждения другим супругом находящихся в совместной собственности жилых помещений (п.3 ст.35). Очевидно, что данная норма послужит защитой семьи от необдуманных решений нерадивых супругов, при этом она (норма) не противоречит ГК РФ, поскольку в п.4 ст.253 говорится о возможности установления отличного от ГК РФ режима владения, пользования и распоряжения совместной собственностью.

Каждый из супругов вправе требовать раздела общей совместной собственности как при расторжении, так и во время брака, при этом доли предполагаются равными. Как следует из ст.39 СК РФ, в отдельных случаях суд может отступить от этого правила, учитывая интересы несовершеннолетних детей или заслуживающие внимания интересы одного из супругов, в частности, в случаях, если другой супруг не получал доход по неуважительным причинам или расходовал совместное имущество в ущерб интересам семьи. При разделе жилого помещения, являющегося общей совместной собственностью супругов, суд определяет, какие комнаты подлежат передаче каждому из них. В случаях, когда одному из супругов передаются комнаты, стоимость которых превышает причитающуюся ему долю, другому супругу должна быть присуждена соответствующая компенсация.

Жилье не признается общей совместной собственностью в тех случаях, когда оно было приобретено при фактическом прекращении брака, и, следовательно, второй супруг никаких прав на жилое помещение не имеет.

Раздел жилого помещения лицами, живущими (либо жившими) семейной жизнью без регистрации брака, осуществляется по правилам, предусмотренным для выдела доли из общей долевой собственности. При этом должна учитываться степень участия этих лиц средствами и личным трудом в приобретении жилого помещения, так как общей совместной собственностью супругов является лишь то имущество, которое нажито во время брака, заключенного в установленном законом порядке.

В литературе встречается мнение о том, что после смерти одного из супругов жилое помещение, находившееся в совместной собственности, не попадает в наследственную массу, а автоматически переходит в единоличную собственность пережившего супруга[[7]](#footnote-7). К сожалению, в связи с такой весьма распространенной точкой зрения на практике оформление права собственности на жилье происходит по аналогии со ст.560 ГК РСФСР, которая имела отношение только к наследованию имущества в колхозном дворе. Каких-либо серьезных правовых оснований для существования приведенной точки зрения не было и нет.

во-первых, ст.560 ГК РСФСР регулировала переход права собственности на жилой дом только в связи со смертью члена колхозного двора. При этом жилье должно было быть составной частью колхозного двора. Указанная норма не применялась при наследовании жилого дома, не относящегося к двору.

во-вторых, ст.560 вступила в противоречие с действующим законодательством задолго до принятия новых Гражданского и Семейного кодексов. Закон РСФСР "О собственности в РСФСР", вступивший в силу с 1 января 1991 г. [[8]](#footnote-8), не предусматривал такой разновидности общей совместной собственности, как колхозный двор, и тем более нет таких норм в действующем ГК РФ.

в-третьих, применительно к наследованию имущества колхозного двора Конституционный Суд РФ 16 января 1996 г. принял решение о неконституционности ст.560 ГК РСФСР[[9]](#footnote-9).

Из вышеизложенного следует, что после смерти пережившего супруга - участника совместной собственности наследство открывается в общем порядке, а значит, если есть завещание, то к наследованию призывается лицо (лица), указанное в нем. Если же завещания нет, то имущество, принадлежавшее супругу единолично, и право на долю в совместной собственности переходят наследникам первой очереди, к числу которых относится и супруг умершего.

Например, супруги на момент смерти одного из них имели на праве совместной собственности, кроме прочего имущества, квартиру. При этом завещания не было, а значит, наследование должно осуществляться по закону. С учетом того, что у супругов имеются двое детей, наследство открывается на 1/2 доли в праве собственности на квартиру, т.е. распределяется на троих наследников в равных долях - пережившего супруга и двоих детей.

На практике возникают вопросы, связанные с возможностью отчуждения доли в праве собственности (не части жилья, а именно доли) на жилое помещение, если жилье принадлежит на праве собственности одному лицу (например, гражданину принадлежит на праве собственности двухкомнатная квартира и он решил произвести отчуждение 1/3 права на жилье).

Данная возможность прямо не предусмотрена в действующем законодательстве, однако и прямых запретов также нет. Комплексный анализ нормативных положений ГК РФ, содержащихся в п.2 ст.1: "Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе.

Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора", в п.2 ст.421: "Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами", а также в ст. 209 и 288, из которых следует, что собственник жилья вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения любые действия, не противоречащие закону, позволяет сделать вывод о том, что сделка по отчуждению доли в праве собственности на жилое помещение возможна и соответствует действующему законодательству.

Учреждения юстиции по регистрации прав не вправе отказывать в регистрации таких сделок; напротив, государственные регистраторы прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны зарегистрировать: во-первых, договор; во-вторых, долю лица, приобретшего право, и оставшуюся долю у лица, которое произвело отчуждение.

В приведенном примере зарегистрированный в учреждении юстиции по регистрации прав договор будет представлять собой правоустанавливающий документ, удостоверяющий тот факт, что доля в праве общей собственности на жилье гражданина, ранее являвшегося единоличным собственником, составляет 2/3, а доля в праве общей собственности на жилое помещение лица приобретшего составляет 1/3.

## 2. Основные положения права и обязанностей собственника жилого помещения

## 2.1 Права собственника жилого помещения

Содержание права собственности в Гражданском кодексе РФ раскрывается через "триаду правомочий" собственника: владение, пользование, распоряжение (ст. 209 ГК РФ). Это значит, что собственник вправе:

реально обладать своим имуществом;

извлекать из него полезные свойства и определять его юридическую судьбу (продавать, завещать, дарить, сдавать в аренду и т.п.).

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Согласно п.2 ст.1 ГК РФ ограничения права собственности могут вводиться только федеральным законом и лишь в случаях, установленных этой статьей.

Ограничения права собственности следует отличать от ограничения круга действий, которые может совершать собственник. Права собственности на жилое помещение ограничены, прежде всего, его назначением.

Требование ч.1 ст.30 ЖК РФ, об использовании жилья по назначению содержится в ч.1 ст.17 ЖК РФ: жилое помещение предназначено для проживания граждан. Аналогичная норма есть в ГК РФ: жилье предназначено для проживания; собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жильем в соответствии с его назначением (ст.288 ГК РФ). Использование жилья не по назначению является одним из оснований прекращения прав собственности на это имущество (ст.293 ГК РФ).

Что касается запретов на действия собственника жилья, то в основе их - противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические и иные правила, а также требования о соблюдении прав и законных интересов иных граждан, соседей (см. ст.17 ЖК РФ и ст. 209 ГК РФ).

Частью 2 ст.17 ЖК РФ предусматривается возможность использовать жилье - наряду с проживанием - для индивидуальной предпринимательской или профессиональной деятельности (научные работники, писатели, надомные работники и т.п.). При этом необходимо соблюдать правила пользования жилыми помещениями.

Критериями, ограничивающими пределы такой деятельности, являются:

соблюдение прав и интересов соседей, а также соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических;

требований по содержанию инженерного оборудования в соответствии с техническими параметрами здания, уровнем шума, излучения и т.п.

Согласно ст.17 ЖК РФ в жилых помещениях нельзя размещать промышленные производства. Столь же категоричны положения ст.288 ГК РФ, согласно которой размещение в жилых домах промышленных производств не допускается.

Размещение предприятия, учреждения, организации в помещении, принадлежащем гражданину на праве собственности, возможно только после перевода такого помещения в нежилое в порядке, определяемом жилищным законодательством (п.3 ст.288 ГК РФ).

Жилищный кодекс не устанавливает последствий использования жилья не по назначению его собственником. В данном случае следует обратиться к ст.293 ГК РФ. Согласно этой статье использование собственником жилого помещения не по назначению может повлечь принудительное его изъятие (ст.293, 235 ГК РФ).

В соответствии с ч.2 ст.30 ЖК РФ, собственник жилого помещения может предоставить его гражданину по договору найма, договору безвозмездного пользования или на ином законном основании.

Кроме того, собственник вправе предоставить свое жилье во владение и (или) пользования юридическому лицу на основании договора аренды. Вопросы аренды регламентируются гражданским законодательством (гл.34 ГК РФ). Вместе с тем обратимся к п.2 ст.671 ГК РФ, согласно которому юридическое лицо - арендатор жилого помещения может использовать это помещение только для проживания граждан.

Собственник жилого помещения вправе заниматься его переустройством и (или) перепланировкой, обращаться в соответствующий орган по вопросу перевода жилого помещения в нежилое (ст.22 - 24 ЖК РФ).

## 2.2 Обязанности собственника жилого помещения

Помимо прав ст.30 ЖК РФ, наделяет собственника определенными обязанностями. Часть 3 обязывает его содержать и свое жилое помещение, и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник комнаты в коммунальной квартире обязан также содержать общее имущество собственников комнат в такой квартире.

Собственник жилого помещения обязан своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату:

за услуги и работы по управлению многоквартирным домом; содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

за коммунальные услуги[[10]](#footnote-10).

Часть 4 ст.30 ЖК РФ, устанавливает обязанности собственника:

поддерживать жилое помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;

соблюдать права и законные интересы соседей;

соблюдать правила пользования жилыми помещениями[[11]](#footnote-11);

соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме[[12]](#footnote-12).

Нарушение этих обязанностей влечет определяемую законодательством ответственность.

Статья 293 ГК РФ предусматривает возможность принудительного изъятия у собственника жилья в случаях:

нарушения прав и интересов соседей;

бесхозяйственного обращения с жильем, допуская его разрушение, а также в случае использования жилого помещения не по назначению, о чем упоминалось выше.

Согласно ст.29 ЖК РФ в случае самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается (в порядке и по основаниям, установленным названной статьей) продажа его с публичных торгов.

Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению, самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влекут ответственность по КоАП РФ (ст.7.21).

Согласно ст.7.22 КоАП РФ нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил их содержания и ремонта либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода в нежилые, а равно переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если это существенно изменяет условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влечет наложение административного штрафа на должностных и на юридических лиц.

Ответственность за причинение вреда имуществу (в нашем случае - жилому помещению, общему имуществу многоквартирного дома) предусматривается положениями ГК РФ (см. гл.59).

Уголовная ответственность может наступить, когда нарушение носит характер преступления (см., в частности, ст.167, 168 УК РФ).

## 3. Право пользование жилыми помещениями членами семьи собственника жилого помещения

Пользование жилым помещением осуществляется посредством проживания в нем, которое может возникнуть как на основании самостоятельного вещного права на жилое помещение, так и на основании производного, т.е. основанного на праве пользования чужим жилым помещением.

К числу производных прав на жилое помещение относятся права членов семьи собственника жилого помещения.

Институт права пользования чужим жилым помещением знаком еще со времен существования Римской империи. Как отмечает И.А. Емелькина, "право пользования помещением членом семьи собственника этого жилого помещения по правовой природе близко правам сервитутного типа - личным сервитутам, известным еще римскому праву"[[13]](#footnote-13). Среди личных сервитутов наряду с такими, как узус и узуфрукт, римское право выделяло хабитацио. Хабитацио было правом пожизненного обитания в чужом жилом помещении или его части. Русскому праву был известен еще один личный сервитут - право пожизненного жительства в доме или имении, предоставленном определенному лицу. В ГК РФ сервитуту посвящено небольшое количество статей (ст.216, 274 - 277). В основном нормы Кодекса регулируют сервитутные права на землю. Но исходя из смысла п.1 ст.274 ГК РФ сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком. Следовательно, возможно установление сервитута и на жилое помещение.

В юридической литературе вопрос о правовой природе права пользования жилым помещением членами семьи собственника жилого помещения является дискуссионным. Е.А. Суханов[[14]](#footnote-14) и С.М. Корнеев[[15]](#footnote-15) относят исследуемые правоотношения к правоотношениям вещного типа. Ю.К. Толстой[[16]](#footnote-16), несмотря на то что отношения пользования жилым помещением относит к обязательственным, жилищные права некоторых пользователей, в том числе и членов семьи собственника жилого помещения, считает вещными.

Г.Л. Гонашвили относит права членов семьи собственника жилого помещения к "обязательственным правам арендного типа"[[17]](#footnote-17).

М.И. Брагинский и В.В. Витрянский обосновывают возможность существования обязательственных правоотношений с вещно-правовыми элементами[[18]](#footnote-18).

Е.М. Денисевич, рассуждая о юридической природе права пользования граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения, и о соотношении вещных и обязательственных начал в данном праве, говорит о личном сервитуте договорного типа[[19]](#footnote-19).

В пользу вещной природы исследуемого права говорит следующее:

нормы о правах членов семьи собственника жилого помещения размещены в главе 18 ГК РФ, посвященной вещным правам на жилое помещение;

в ЖК РФ правам членов семьи собственника жилого помещения посвящена ст.31, которая также расположена в разделе II, посвященном праву собственности и другим вещным правам на жилое помещение;

абсолютная защита права пользования членов семьи собственника от всяких посягательств любых лиц, в том числе и от самого собственника жилого помещения, т.е. члены семьи собственника могут требовать устранения нарушения их прав на жилое помещение от неограниченного круга лиц, что характерно для абсолютных прав.

Таким образом, исследуемые права имеют вещно-правовую природу. При этом, выступая в качестве прав на чужие вещи, они являются ограниченными вещными правами. То есть право пользования жилым помещением членами семьи его собственника является правом сервитутного типа. Как отмечает Е.А. Чефранова, "несмотря на то что права членов семьи собственника весьма ослаблены, они ближе всего подходят под конструкцию личного сервитута"[[20]](#footnote-20).

Исследователи вещных правоотношений не раз отмечали как безусловные выгоды, так и негативные стороны, прежде всего для собственников обремененного имущества, установления ограниченных вещных прав на имущество.

Говоря о вещно-правовой природе права пользования жилым помещением членами семьи собственника жилого помещения, необходимо отметить такой признак вещных прав, как право следования, т.е. сохранение за бывшими членами семьи собственника жилого помещения права пользования жилым помещением при смене собственника. В соответствии с новой редакцией ст.292 ГК РФ при смене собственника жилого помещения право пользования данным помещением членом семьи собственника не сохраняется. Следует отметить, что действие данного положения не распространяется на бывшего члена семьи собственника жилого помещения, приватизировавшего жилое помещение, при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования жилым помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

После внесения изменений в ст.292 ГК РФ возник вопрос: можно ли теперь говорить о вещном характере прав членов семьи собственника на жилое помещение? На наш взгляд, новая редакция ст.292 ГК РФ совершенно не изменила природы этих прав.

С момента принятия части первой ГК РФ правовое положение членов семьи собственника жилого помещения остается предметом острой дискуссии. В течение последнего десятилетия в цивилистике обсуждались и предлагались различные пути развития данных правоотношений.

Семья как объект правового регулирования подвержена воздействию не только норм семейного права, но и других отраслей. Каждая отрасль права по-своему подходит к определению состава семьи в силу специфики отношений, которые она регулирует.

Поэтому в юридической литературе неодинаково решается такой принципиально важный вопрос, как идентичность понятий "супруг", "иждивенцы" и т.п. в жилищном и брачно-семейном законодательстве. Одни авторы считают, что жилищное законодательство в этом отношении занимает особую позицию и употребляемые здесь слова имеют особое, присущее данной отрасли права значение. С точки зрения других, правовое значение и истолкование положений жилищных кодексов невозможны без учета действующего брачно-семейного законодательства. Как отмечает В.Ф. Маслов, "в определении члена семьи до сих пор нет единого понятия"[[21]](#footnote-21).

По мнению П.И. Седугина, "в жилищных правоотношениях семья выступает как особый субъект прав и обязанностей, имеет свой особый статус"[[22]](#footnote-22).

Ни в жилищном, ни в семейном законодательстве не содержится определения понятий "семья", "члены семьи". В настоящее время правовой статус членов семьи собственника жилого помещения регулируется ст.292 Гражданского кодекса РФ и Жилищным кодексом, в частности ст.31. Но если ст.292 ГК РФ говорит о членах семьи собственника жилого помещения, то ст.31 ЖК РФ содержит понятие "граждане, проживающие совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении". Стоит отметить, что ст.677 ГК РФ, регулирующая отношения коммерческого найма, как и ст.31 ЖК РФ, не употребляет термины "семья", "члены семьи", а говорит о "постоянно проживающих вместе с нанимателем гражданах". В ранее действовавшем ЖК РСФСР отношения пользования жилым помещением членами семьи его собственника были урегулированы ст.127, в которой говорилось о членах семьи собственника жилого помещения, однако не был предусмотрен перечень лиц, к ним относящихся. К членам семьи собственника относили тех граждан, которые являлись членами семьи нанимателя жилого помещения в соответствии со ст.53 ЖК РСФСР, то есть по аналогии.

Следует отметить, что положения ЖК РФ и ГК РФ, регулирующие отношения пользования жилым помещением членами семьи собственника жилого помещения, находятся в некотором противоречии. Если ст.31 ЖК РФ регулирует отношения пользования жилым помещением членами семьи собственника лишь в тех случаях, когда они проживают с собственником в одном и том же жилом помещении, то ст.292 ГК РФ даже не подразумевает такого ограничения. Пункт 1 ст.31 ЖК РФ содержит формулировку, подобную той, что предусматривалась в ст.127 ЖК РСФСР.

В связи с данным противоречием в юридической литературе сложились две точки зрения. В соответствии с первой непроживание собственника с указанными членами его семьи в жилом помещении, принадлежащем собственнику, не может никаким образом отразиться на их праве пользования данным жилым помещением[[23]](#footnote-23). В соответствии с другой точкой зрения, основанной на буквальном толковании закона, если собственник жилого помещения не проживает в нем, то, следовательно, и основания на возникновение права пользования данным жилым помещением у лиц, в нем проживающих, как у членов семьи собственника отсутствуют.

Пути разрешения данного противоречия, высказанные в юридической литературе, также различны: либо необходимо применять норму ЖК РФ как специального закона либо норму ГК РФ, нормам которого необходимо отдавать предпочтение в силу ст.3 ГК РФ.

Резюмируя все вышеизложенное, было бы целесообразным из п.1 ст.31 ЖК РФ исключить слова "проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении".

Итак, перечень лиц, относящихся к членам семьи собственника жилого помещения, дан в п.1 ст.31 ЖК РФ.

Во-первых, к ним относятся супруг собственника жилого помещения, его дети и родители. Указанные лица автоматически приобретают право пользования жилым помещением, т.е. относятся к числу безусловных членов семьи собственника жилого помещения. Разумеется, в соответствии со ст.137 СК РФ к ним также следует отнести усыновителей и усыновленных. Действующий перечень отличается от прежнего, он сужен. В ст.31 ЖК РФ говорится о детях и родителях самого собственника жилого помещения без учета детей и родителей другого супруга. Ранее этот вопрос решался с учетом того, что указанные лица проживают совместно с собственником и ведут с ним общее хозяйство. Таким образом, из числа безусловных членов семьи собственника исключены неусыновленные собственником дети его супруга, а также родители последнего. Основанием возникновения взаимных прав и обязанностей родителей и детей в соответствии с главой 10 СК РФ является происхождение детей, удостоверенное в установленном законом порядке. Данная глава определяет условия и порядок установления происхождения детей. К правам детей, родившихся в действительном браке, приравниваются права детей, родившихся в браке, признанном недействительным, или в течение трехсот дней со дня признания брака недействительным.

Юридическое значение имеет только брак, зарегистрированный в установленном законом порядке. В юридической литературе указывается на возможность признания "фактических супругов" членами семьи собственника жилого помещения[[24]](#footnote-24). Для признания лиц первой группы членами семьи собственника жилого помещения требуется установление факта совместного проживания, а также наличие семейной связи. Ведение общего хозяйства в данном случае значения не имеет. Итак, к супругам относятся:

лица, брак которых зарегистрирован в органах загса;

лица, совершившие религиозный брак, приравненный к гражданскому;

лица, фактические брачные отношения которых признаны судом.

Вторую группу членов семьи собственника жилого помещения составляют лица, которые могут быть признаны таковыми, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. К их числу относятся "другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях другие граждане".

Видимо, так называемые фактические супруги, т.е. сожители, относятся ко второй категории лиц, которые могут быть признаны членами семьи собственника жилого помещения. Исходя из формулировки ч.1 ст.31 ЖК РФ, любое лицо может быть признано членом семьи собственника, если последний вселил это лицо в жилое помещение в качестве члена своей семьи. Возникает вопрос: что свидетельствует о том, что то или иное лицо вселено собственником в качестве члена его семьи? Если в соответствии с ЖК РСФСР для признания лица членом семьи собственника жилого помещения требовалось совместное с собственником проживание и ведение с ним общего хозяйства, то новый ЖК предусматривает одно требование: вселение в качестве члена семьи. При этом неясной остается процедура такого вселения. Думается, что регистрация в данном жилом помещении не может выступать в качестве правоустанавливающего факта, порождающего право пользования жилым помещением. В ранее действовавшем жилищном законодательстве говорилось о вселении в жилое помещение в установленном порядке, под которым понималось "вселение в жилое помещение с соблюдением положений о прописке"[[25]](#footnote-25). Сейчас факт прописки правового значения в данном случае не имеет.

По моему мнению, необходимо оставить за собственником жилого помещения право определять, кто помимо его супруга, детей и родителей проживает в принадлежащем ему жилом помещении в качестве членов его семьи, путем заключения с ними соглашения в письменной форме.

Прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения влечет прекращение права пользования данным жилым помещением. Но соглашением с собственником жилого помещения может быть установлено иное. Это может быть пользование жилым помещением как за плату, так и бесплатно, то есть на основании договора либо коммерческого найма, либо безвозмездного пользования жилым помещением.

В юридической литературе неоднократно обсуждался вопрос о возможности отнесения детей собственника жилого помещения к бывшим членам его семьи при их раздельном проживании, т.е., например, при расторжении брака с собственником жилого помещения, когда его бывший супруг вместе с ребенком переезжают в другое жилое помещение. Исходя из буквального толкования ст.31 ЖК РФ, следует, что одним из признаков, позволяющих отнести лицо к числу членов семьи собственника жилого помещения, является совместное проживание с ним в данном жилом помещении. Так, В.М. Ерошкин[[26]](#footnote-26) отмечает, что дети также могут стать бывшими членами семьи собственника жилого помещения, указывая на то, что "эмоциональные рассуждения" по данному вопросу "относятся по большей части к нормам морали, а не к нормам права. Тем более надо понимать, что в соответствии с законодательством мы говорим о бывшем члене семьи, а не о бывшем родителе или бывшем ребенке". Вместе с тем, как отмечает П.В. Крашенинников, "не могут стать бывшими членами семьи дети собственника жилого помещения. Не могут прекратиться семейные отношения собственника жилья и его детей. Поэтому столь распространенные сегодня рассуждения о том, что в случае расторжения брака (бывшая) жена с детьми должна идти на улицу, не имеют никаких оснований. Дети, несмотря на расторжение брака их родителями, сохраняют право пользования жилым помещением, принадлежащим одному из родителей, в котором они проживали"[[27]](#footnote-27). Однако своим Постановлением N 428 от 2 июля 2008 г. президиум Московского областного суда ввел новеллу толкования указанной выше нормы ЖК РФ: "Вынося решение о прекращении права пользования М.Т. спорным жилым помещением, суд не учел, что, исходя из статуса семейного родства, дети и родители не могут быть бывшими членами семьи. И по смыслу ч.1 и 4 ст.31 Жилищного кодекса РФ дети сохраняют право пользования жилым помещением, собственниками которого являются родители, независимо от ведения ими совместного хозяйства".

Кроме того, уже в 2007 г. Верховный Суд в Обзоре практики за третий квартал 2007 г. дал положительный ответ на вопрос, сохраняется ли за ребенком право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, после расторжения родителями брака. В основе аргументации данного ответа Верховный Суд усматривает предусмотренное СК РФ право ребенка на защиту своих прав и законных интересов, которая осуществляется его родителями. Родители несут ответственность за воспитание и развитие своих детей, они обязаны заботиться о здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии своих детей. "Приведенные права ребенка и обязанности его родителей, как отметил Верховный Суд, сохраняются и после расторжения брака родителей ребенка. Исходя из этого, лишение ребенка права пользования жилым помещением одного из родителей - собственника этого помещения может повлечь нарушение прав ребенка".

Таким образом, корректность формулировки норм законов, а также их буквальное толкование - это существенная проблема нашего законодательства, которая может длительное время оставаться на совести законодателя.

Завершая анализ законодательства в области правового регулирования права пользования жилым помещением членами семьи собственника жилого помещения, следует отметить, что законодатель, стремясь облегчить гражданско-правовой оборот недвижимости, а именно жилых помещений, существенно сузил права членов семьи собственника жилого помещения, в том числе и бывших. Кроме того, новшества законодательства в данной сфере породили ряд противоречий жилищного и гражданского законодательства. Думается, что это не последние изменения, регулирующие правовой статус членов семьи собственника жилого помещения.

## Заключение

Таким образом, согласно ст.30 ЖК РФ, собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

Собственник вправе предоставить принадлежащее ему жилое помещение во владение и пользование гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу - по договору аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным кодексом РФ.

Члены семьи собственника имеют равные права на пользование жилым помещением (п.2 ст.31 ЖК). Однако эта норма носит диспозитивный характер, и в соглашении между собственником и членами его семьи может быть предусмотрено иное. Из этого следует, что члены семьи могут иметь как больший, так и меньший объем прав.

На последних, как и на собственника, возлагается обязанность использовать жилое помещение строго по назначению. По общему правилу член семьи собственника имеет право на использование всего жилого помещения. Иное может быть оговорено в специальном соглашении собственника жилого помещения и вселяемых лиц. В этом договоре может быть указано, что вселяемое лицо пользуется не всей квартирой, а одной комнатой; что право пользования предоставлено на определенное время и прекращается с истечением этого времени; что право пользования прекращается по требованию собственника, а также в силу других обстоятельств - например, при вступлении собственника жилого помещения в брак. Соглашение о возникновении и прекращении права пользования жилым помещением, а также об иных условиях, на которых оно предоставлено, может быть пунктом брачного договора.

## Библиографический список литературы

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.93) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008г. №7-ФКЗ) // Российская газета от 31.12.2008г. - № 267.
2. Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ.03.01.2005. N 1 (ч.1). Ст.14.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. от 27.12.2009) // Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст.3301.

Учебники, книги, монографии, статьи:

1. Афонина А.В. Жилищное право: Учебное пособие. "Дашков и К", 2007.
2. Афонина А.В., Гурьева Е.В., Герасимова Л.П. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. "Экзамен", 2006.
3. Бубон К.В. Право собственности и жилищное законодательство: коллизии эпохи. "Законодательство и экономика", 2009, N 10.
4. Голубев А.В. Обязательства собственников жилых помещений в многоквартирном доме по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги "Законодательство и экономика", 2009, N 2.
5. Денисевич Е.М. Право пользования жилыми помещениями: к вопросу о соотношении вещных и обязательственных начал // Юрист. 2000. N 2.
6. Ерошкин В.М. О праве детей на пользование жилым помещением // Жилищное право. 2007. N 3.
7. Крашенинников П.В. Жилищное право (6-е издание, переработанное и дополненное. "Статут", 2008.
8. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации" (постатейный) (2-е издание, исправленное и дополненное) // Под ред.В.М. Жуйкова. "КОНТРАКТ", 2007.
9. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов" (поглавный) // Под ред.М.Ю. Тихомирова. "Издательство Тихомирова М.Ю. ", 2007.
10. Постатейный комментарий к ЖК РФ / Под ред. д. ю. н. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2006.
11. Право собственности на жилые помещения. Договор найма жилого помещения: Постатейный комментарий глав 18 и 35 Гражданского кодекса Российской Федерации" // Под ред. П.В. Крашенинникова. "Статут", 2009.
12. Селиванова Е.С. Жилищные отношения как предмет правового регулирования. "Бюллетень нотариальной практики", 2008, N 2.
13. Свердлык Г.А. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Жилищное право, 2008, N 8.
14. Формакидов Д.А. Вещные права на жилые помещения в Жилищном кодексе Российской Федерации. "Семейное и жилищное право", 2008, N 1.
15. Чашкова С.Ю. Семейные отношения как основание права пользования жилым помещением собственника и последствия их прекращения. "Законы России: опыт, анализ, практика", 2009, N 6.
16. Чефранова Е.А. Права супругов на жилые помещения // Законы России: Опыт, анализ, практика. 2006. N 9.
17. Шешко Г.Ф., Вишнякова А.В. Справочник по жилищным вопросам. "КОНТРАКТ", "ИНФРА-М", 2008.

1. См.: ст. 4 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. N 16. Ст. 1801. [↑](#footnote-ref-1)
2. Речь идет о Федеральном законе от 15 мая 2001 г. N 54-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // Российская газета. 2001. 31 мая. [↑](#footnote-ref-2)
3. См.: Безбах В.В., Пучинский В.К. Основы российского гражданского права: Учебное пособие. М.: Зерцало; ТЕИС, 1995. С. 78. [↑](#footnote-ref-3)
4. См.: Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права: Способы их защиты (комментарии к новому ГК РФ). С. 32. [↑](#footnote-ref-4)
5. Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. N 11. Ст. 997. [↑](#footnote-ref-5)
6. См.: Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Брачный договор: Комментарий семейного и гражданского законодательства и практика его применения. - М.: Статут, 2006. [↑](#footnote-ref-6)
7. См., например: Домашний адвокат. 1993. N 20. С. 11. [↑](#footnote-ref-7)
8. Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1990. N 30. Ст. 416. [↑](#footnote-ref-8)
9. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 16 января 1996 г. по делу о проверке конституционности частей первой и второй статьи 560 Гражданского кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданина А.Б. Наумова // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. N 4. Ст. 408. [↑](#footnote-ref-9)
10. См.: разд. VII ЖК РФ; п. 19 Правил пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства от 21 января 2006 г. N 25. [↑](#footnote-ref-10)
11. См.: Правил пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства от 21 января 2006 г. N 25. [↑](#footnote-ref-11)
12. См.: Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 [↑](#footnote-ref-12)
13. Емелькина И.А. Вещные права на жилые и нежилые помещения. Приобретение и защита. М.: Юрист, 2004. С. 26. [↑](#footnote-ref-13)
14. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М., 1991. С. 91 - 202. [↑](#footnote-ref-14)
15. Корнеев С.М. Право пользования жилым помещением // Гражданское право. М., 1994. Т. 2. С. 172. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1 / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М., 2004. С. 400. [↑](#footnote-ref-16)
17. Гонашвили Г.Л. Права на жилое помещение при расторжении брака // Законодательство. 2002. N 2. [↑](#footnote-ref-17)
18. Договорное право. Кн. 1. М.: Статут, 1998. С. 276 - 295. [↑](#footnote-ref-18)
19. Денисевич Е.М. Право пользования жилыми помещениями: к вопросу о соотношении вещных и обязательственных начал // Юрист. 2000. N 2. [↑](#footnote-ref-19)
20. Чефранова Е.А. Права супругов на жилые помещения // Законы России: Опыт, анализ, практика. 2006. N 9; СПС "Гарант". [↑](#footnote-ref-20)
21. Маслов В.Ф. Право на жилище. Харьков: Изд. объединение "Вища школа", 1986. С. 31. [↑](#footnote-ref-21)
22. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Норма. С. 129. [↑](#footnote-ref-22)
23. См., например: Исрафилов И.М. Жилищные права членов семьи собственника квартиры // Хозяйство и право. 1997. N 3. С. 24. [↑](#footnote-ref-23)
24. Новый Жилищный кодекс России. Актуальные проблемы: Сб. статей / Сост. А.Р. Кирсанов. М.: Ось-89, 2006. С. 147. [↑](#footnote-ref-24)
25. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. N 2 "О практике применения судами жилищного законодательства". [↑](#footnote-ref-25)
26. Ерошкин В.М. О праве детей на пользование жилым помещением // Жилищное право. 2007. N 3. С. 42. [↑](#footnote-ref-26)
27. Постатейный комментарий к ЖК РФ / Под ред. д.ю.н. П.В. Крашенинникова. - М.: Статут, 2006. С. 177. [↑](#footnote-ref-27)