

Пенза 2021 г.

ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
Юридический институт
Направление «Юриспруденция»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой ЧиПП

название

_____/Е.Б. Казакова/

(инициалы и фамилия)

____ 2019 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студента гр. № 19ЮЮМ2

Швецова Дмитрия Евгеньевича

(фамилия, имя, отчество)

- 1. Тема работы** «Приобретение и осуществление права собственности граждан на жилые помещения».
- 2. Научный руководитель** к.ю.н., профессор А.А. Шамшов.
- 3. Дата выдачи задания:** 30.11.2019.
- 4. Срок сдачи студентом законченной работы:** 10.06.2021.
- 5. Перечень подлежащих разработке вопросов:**
 - общие положения о праве собственности на жилые помещения;
 - субъекты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения;
 - право общей собственности на жилое помещение;
 - правовая природа единовременной социальной выплаты на приобретение или строительство жилья сотрудникам органов внутренних дел;
 - правовая природа обеспечения жильем малоимущих граждан;
 - проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на жилое помещение;
 - влияние правового статуса членов семьи собственника на объем жилищных прав;
 - проблемы правовых последствий ненадлежащего использования жилого помещения.

6. Консультанты по работе, с указанием относящихся к ним разделов работы

Раздел	Консультант	Подпись, дата	
		Задание выдал	Выполненное задание принял
Введение		30 ноября 2019 г. Шамшов А.А.	5 апреля 2020 г. Шамшов А.А.
Общие положения о приобретении и осуществлении права собственности граждан на жилые помещения		6 апреля 2020 г. Шамшов А.А.	5 октября 2020 г. Шамшов А.А.
Правовые основы обеспечения жильем граждан Российской Федерации		6 октября 2020 г. Шамшов А.А.	20 марта 2021 г. Шамшов А.А.
Проблемные аспекты приобретения и осуществления права собственности граждан на жилые помещения		21 марта 2021 г. Шамшов А.А.	1 ноября 2021 г. Шамшов А.А.
Заключение		2 ноября 2021 г. Шамшов А.А.	10 июня 2021 г. Шамшов А.А.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРИОБРЕТЕНИИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ..	9
1.1 Общие положения о праве собственности на жилые помещения.....	9
1.2 Субъекты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения.....	17
1.3 Право общей собственности на жилое помещение	26
2 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	35
2.1 Правовая природа единовременной социальной выплаты на приобретение или строительство жилья сотрудникам органов внутренних дел	35
2.2 Правовая природа обеспечения жильем малоимущих граждан	42
3 ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	52
3.1 Проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на жилое помещение	52
3.2 Влияние правового статуса членов семьи собственника на объем жилищных прав	57
3.3 Проблемы правовых последствий ненадлежащего использования жилого помещения.....	64
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	73
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	77

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования приобретения и осуществления права собственности граждан на жилые помещения проявляются в том, что право на жилье является важнейшим конституционным правом. Вместе с тем, нередко, купив квартиру, приобретатель получает повестку в суд по иску внезапно объявившегося наследника. Такая ситуация может сложиться при реализации мошеннических схем при продаже жилья: вначале квартиру стремятся продать как можно скорее, так как она якобы получена в наследство и наследнику срочно нужны деньги, а после совершения сделки объявляется «наследник» предыдущего собственника, который «только что» узнал о смерти родственника и спешит вступить в наследство, а уже у нотариуса он «случайно» узнал о том, что у квартиры новый собственник. На чью сторону встанет при этом суд - сказать сложно, зависит от многих факторов. Механизмы защиты добросовестного приобретателя есть, есть и примеры судебных решений, когда суд вставал на сторону добросовестного приобретателя, одновременно указывая на право «наследника» на обращение в суд с требованием о денежной компенсации своей доли в наследстве.

Указанное обстоятельство определило и сделало актуальным на современном этапе научное осмысление проблем правового регулирования приобретения и осуществления права собственности граждан на жилые помещения. Именно перспективы развития законодательства в данной области и являются основной целью настоящей магистерской диссертации, так как данное исследование является попыткой предложить решение тех проблем, которые были выявлены в рамках настоящего исследования.

Исследование правового режима жилья является весьма изученной темой исследования как в Российской Федерации, так и за ее пределами. Научный интерес к данной теме проявляется ее значимостью в жизни каждого человека. Вместе с тем, в доктрине права отсутствуют профильные исследования по определению проблем правового регулирования

приобретения и осуществления права собственности граждан на жилые помещения на современном этапе с целью выявления вероятных путей их решения. Проблемам жилищного права в целом были посвящены работы следующих деятелей в области юридической науки: Берг Л.Н., Бринчук М.М., Вельяминов Г.М., Воронин Б.А., Гадилов М.В., Глазьев С.Ю., Голиченков А.К., Гордеева Е.М., Гринберг Р.С., Дюмулен И.И., Ершова И.В., Жаворонкова Н.Г., Загашвили В.С., Исаченко Т.М., Исполинов А.С., Кабанова Н.А., Кадышева О.В., Кардашова И.Б., Кичигин Н.В., Лозовский Л.Ш., Лопатина О.Н., Митин А.Н., Михайленко А.Н., Новиков Ю.И., Нуралиев С.У., Панова А.С., Перевалов В.Д., Перевалов В.Д., Петрова Т.В., Пискулов Ю.В., Полуэктов А.Б., Портанский А.П., Райзберг Б.А., Русин С.Н., Сабельников Л.В., Салиева Р.Н., Селиванова Н., Соколова Н.А., Стародубцева Е.Б., Фаткудинов З.М., Халевинская Е.Д., Хлуденева Н.И., Чаленко Н.Н., Чернышева Н.А., Шепенко Р.А., Шерпаев В.И., Шпаковский Ю.Г., Шумилов В.М. и другие. За пределами Российской Федерации: Alekseev S.S., Charnovitz S., Chelyshev M.Yu., Flek D., Howse R., Kislicyna N.F., Leebron D.W., McDougale M.S., Tunkin G.I., Van Dijck P. и другие.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с приобретением и осуществлением права собственности граждан на жилые помещения.

Предметом исследования нормативно-правовые акты, регулирующие общественные отношения, возникающие в связи с приобретением и осуществлением права собственности граждан на жилые помещения.

Цель работы заключается в актуальном анализе проблем и противоречий общественных отношений, возникающих в связи с приобретением и осуществлением права собственности граждан на жилые помещения.

Задачами исследования выступают:

- анализ общих положений о праве собственности на жилые помещения;
- анализ субъектов права собственности и иных вещных прав на жилые помещения;

- исследование права общей собственности на жилое помещение;
- определение правовой природы единовременной социальной выплаты на приобретение или строительство жилья сотрудникам органов внутренних дел;
- определение правовой природы обеспечения жильем малоимущих граждан;
- выявление проблем осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на жилое помещение;
- выявление проблем правового статуса членов семьи собственника на объем жилищных прав;
- выявление проблем правовых последствий ненадлежащего использования жилого помещения.

Материалы данной работы могут быть использованы при чтении лекционных курсов и в практике преподавания курса жилищного и гражданского права, при подготовке учебных и методических пособий для студентов и преподавателей. Материалы работы могут быть полезны при подготовке к научным конференциям и семинарским занятиям, в написании рефератов, курсовых и дипломных работ, а также статей. Кроме того, материалы данной работы могут повлиять на состояние законности в сфере приобретения и осуществления права собственности граждан на жилые помещения.

В работе использовался широкий круг источников и литературы, касающихся вопросов общественных отношений, возникающих в связи с приобретением и осуществлением права собственности граждан на жилые помещения.

Методологическая база исследования сформировалась в результате изучения и использования большого теоретического и практического материала, нормативно-правовых актов, официальных документов, литературных источников и публикаций. Это вызвало необходимость применения разнообразных методов исследования, в числе которых

системный, конкретно-исторический, структурно-функциональный, поисковый, а также метод сравнительного правоведения.

Апробация результатов исследования осуществлялась путем опубликования научных статей:

1) Швецов, Д. Е. Конституционно-правовая природа права на жилище в Российской Федерации / Д. Е. Швецов. // Молодой ученый. - 2021. - № 18 (360). - С. 478-479.

2) Швецов, Д. Е. Приобретательная давность как основание приобретения права собственности на жилые помещения / Д. Е. Швецов. // Молодой ученый. - 2021. - № 13 (355). - С. 218-219.

Структура работы продиктована целью и задачами исследования. Настоящая работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников.

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРИОБРЕТЕНИИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

1.1 Общие положения о праве собственности на жилые помещения

Предыдущие акты кодификации гражданского законодательства не предусматривали специальных норм, посвященных праву собственности на жилые помещения. Объяснить это можно различными причинами, однако главная из них заключается в том, что вплоть до недавнего времени основная часть жилищного фонда России находилась в государственной собственности. Помещения данного фонда сдавались внаем, а отношения, складывавшиеся в связи с этим, регламентировались первоначально подзаконными актами, затем ГК РСФСР 1964 г., а впоследствии Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 г. и ЖК РСФСР 1983 г.

По мере осуществления экономических преобразований и в особенности благодаря бесплатной приватизации жилищного фонда, а также наделению правом собственности членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, выплативших паевые взносы, значительное количество российских граждан стали собственниками жилья. Жилые помещения все чаще стали выступать объектами экономического оборота. Новые отношения потребовали адекватного правового регулирования.

До 1 января 1995 г. отношения собственности в жилищной сфере регулировались фрагментарно, что приводило, с одной стороны, к дублированию, а с другой - к противоречивости и, кроме того, оставляло значительные пробелы в данной сфере.

Современное правовое регулирование отношений собственности на жилые помещения содержится в ряде законодательных актов, принятых в последние годы, в первую очередь в ГК РФ. В этом Кодексе впервые в истории отечественной кодификации появилась целая глава, посвященная праву

собственности и другим вещным правам на жилые помещения. Действовавшие до введения в действие части первой ГК РФ Законы «О собственности в СССР» и «О собственности в РСФСР», содержавшие наряду с другими нормы о праве собственности на жилые помещения, применялись в течение небольшого отрезка времени и по существу по многим аспектам выполнили роль переходных актов. Аналогичная судьба постигла и Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики», который до вступления в силу ЖК РФ оставался в числе важных актов¹.

В силу п. 1 ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Кроме того, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему жилого помещения, т.е. обязанность собственника - содержать имущество в исправном, безопасном и пригодном для эксплуатации состоянии в соответствии с его назначением.

Возникновение права собственности на жилые помещения, как правило, не отличается большой спецификой правового регулирования. Вместе с тем ст. 19 Закона об основах федеральной жилищной политики содержала специальную, очень важную на момент принятия и актуальную на настоящий момент норму, в соответствии с которой граждане имеют право на приобретение жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости путем:

- приватизации в установленном порядке занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, в том числе находящихся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственном жилищном фонде);
- жилищного строительства, в том числе жилищного строительства товариществами индивидуальных застройщиков;

¹ Айбатулина А.К. О статусе члена семьи государственного служащего при решении вопроса о единовременной социальной выплате для приобретения или строительства жилого помещения государственными служащими и членами их семей // Современное право. - 2018. - № 7 - 8. - С. 45.

- участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах;
- купли-продажи жилья, в том числе через биржи, аукционы;
- приобретения в порядке наследования и по другим законным основаниям.

Радикальные изменения социально-экономических основ России к началу 2000-х гг. отразились на сфере капитального строительства, включая и особо важную для граждан его часть - жилищную. Отмена системы централизованного государственного планирования и распределения материальных ресурсов, финансирование наряду и одновременно с приватизацией строящихся объектов и государственных подрядных строительных организаций сначала привели к прекращению финансирования и ресурсного обеспечения всех видов строительства в стране, затем к полной свободе в строительной отрасли, переложению ответственности за качество строительства объекта, наличие к нему инфраструктуры - детсадов, школ, больниц и т.д. - на строительные организации. К сожалению, такой подход не улучшил ситуацию и не уменьшил количество нуждающихся в улучшении жилищных условий. Увеличились очереди на жилье, а построенные в первые годы нового тысячелетия дома начали сыпаться как карточные домики в связи с несоблюдением их проектирования, отведением пятен под застройку без проведения экспертизы, нарушением хода работ, использованием некачественного материала и т.п.

Возобновление капитального строительства по незавершенным капитальным объектам тогда, в постсоветский период, оказалось практически в полной зависимости от различных частных случайных инвесторов, обладателей материальных ресурсов и финансовых средств. Возможности таких субъектов были крайне ограничены и в лучшем случае достаточны для возобновления стройки по ее отдельным элементам и стадиям технологического процесса, поскольку крупные подрядные организации - тресты - разорились, все имущество было либо распродано, либо передано вместо заработной платы рабочим, либо просто разворовано. Отношения

заказчиков с подрядчиками оформлялись гражданско-правовыми сделками, получившими название «давальческих» договоров, что отражало характер отношений, опосредуемых ими (передача материальных ресурсов, оборудования, машин, механизмов и т.п.). Оплата по «давальческому» договору в жилищном строительстве производилась «натурой» - квартирами, отдельными помещениями, которые они впоследствии реализовывали самостоятельно.

Соответственно, бухгалтерский учет по таким операциям не отличался требуемой достоверностью информации. В условиях криминализации и тенезации общества и экономики экономико-правовой механизм «давальческих» договоров не остался незамеченным мафиозными элементами, действующими в тот период в строительной сфере.

Сегодня вопрос о «давальческих» договорах по-прежнему остается актуальным. В настоящее время для организации строительства, установления строительных нормативов и правил, контроля за этой деятельностью созданы саморегулируемые организации (СРО), которые, согласно Федеральному закону от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», осуществляют ряд функций, в том числе обучение специалистов в области строительства, ведение национального реестра, контроль за деятельностью своих членов и т.д.¹.

Кроме того, с внесением изменений в Федеральный закон от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» и Градостроительный кодекс РФ сегодня не нужно получать лицензию от государства на строительную деятельность. После 2000-х гг. для работы в строительстве подрядные организации получали лицензию в одном из департаментов Минстроя РФ. Как показывала практика, его одновременный надзор за деятельностью строительных компаний показал неэффективность такого регулирования, поэтому выдачу допусков передали саморегулируемым

¹ Алексеев В.А. Единый объект недвижимости: поэтапное движение к цели или дезорганизация правового регулирования // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. - 2018. - № 8. - С. 166.

организациям.

Для получения допуска СРО на занятие одним из разрешенных видов деятельности можно обратиться в одну из трех: члены первой занимаются подготовкой проектной документации, второй - инженерными изысканиями, третьей - непосредственно строительной деятельностью (ст. 55.3 ГрК РФ). С 1 июля 2017 г. законодателем была предпринята попытка предоставить больше свободы строительным организациям - обязанность вступать в СРО стала касаться только генподрядчиков. Остальные субъекты малого бизнеса могут строить без допуска, т.е. могут не тратить деньги на компенсационный фонд, на членские взносы, а ответственность за объект строительства в целом стала лежать на генеральном подрядчике.

С учетом того, что у строительных компаний и представителей органов государственной власти имеется одна общая цель - обеспечение граждан жилыми помещениями, казалось бы, нововведения должны быть во благо. Снижение административных барьеров, которые так душили строителей своими сроками, бесконечными процедурами, дачей взяток чиновникам на получение разрешения на строительство и пятно под застройку, должно было пойти на пользу всем.

Однако новая система уже показала, что имеет свои недостатки. Генеральный подрядчик, несущий ответственность перед заказчиком, увеличивает риски, берет на себя расходы своих субподрядчиков и, как следствие, должен обезопасить себя, увеличив долю прибыли, снижая расценки для тех, кто не является членом СРО, но работает с ним совместно.

Субподрядчик же вынужден работать на тех условиях, которые ставит генподрядчик, поскольку сам заключить договор с заказчиком он уже не может. Следовательно, у него есть три пути. Первый - профессиональный рост, регистрация в СРО и попытка составить достойную конкуренцию более крупным организациям. Второй - попытаться устроиться на работу в крупные строительные организации на те должности, на которые возьмут. И третий путь - работать с генподрядчиком, выполняя его задания на его условиях и

получать за свою работу не только деньгами, но и «давальческими» договорами, как правило, квартирами, которые он вынужден начать продавать до сдачи дома по договору долевого участия в строительстве.

Последними законодательными изменениями делается попытка укрупнить строительные организации до возможности строительства «под ключ», как работали строительные тресты в советский период. Крупные организации проще проверить, они работают надежнее, чем фирмы-однодневки, причем по месту регистрации обладают необходимыми ресурсами, техникой, квалифицированными специалистами.

Кроме того, введенные правовые нормы, касающиеся строительства, должны были бы пойти подрядчику на пользу - у него, с одной стороны, открывается больше возможностей, поскольку в соответствии со ст. 55.1 ГрК РФ к субсидиарной ответственности вместе с ее членами привлекается и сама СРО¹.

Но и здесь снова образуется целый комплекс проблем. В связи с регионализацией СРО очень сложно стало перевести деньги ее членов из одного компенсационного фонда в другой, саморегулируемые организации не хотят прощаться со своими деньгами, а механизм передачи денежных средств отсутствует. И строительные организации снова платят, только уже в СРО по месту регистрации. И судятся по поводу своих денежных взносов. Хотя имеющаяся судебная практика показывает, что привлечь СРО к субсидиарной ответственности возможно только в судебном порядке и только за качество строительных работ. Кроме того, привязка строителей к региону, по оценке некоторых специалистов, развязала руки саморегуляторам, которые стали устанавливать свои цены вступительных взносов для подрядчиков, определять свою степень ответственности, фактически являясь монополистом региона.

Таким образом, попытка государства предоставить свободу строительным организациям путем регистрации в СРО имеет свои недостатки.

¹ Антонов М.В. О некоторых теоретических проблемах применения экономического анализа права в России // Право. Журнал ВШЭ. - 2011. - № 3. - С. 10.

Практика показывает, что ответственность государства в строительной сфере все-таки недостаточна и не должна ограничиваться только принятием готового объекта. От этого страдает качество строительной деятельности, строительные организации снова уходят в «давальческие» договоры, пытаются минимизировать расходы и заработать на стройке.

Действующий уже пять лет Исчерпывающий перечень административных процедур в сфере жилищного строительства не способствует выходу строителей в «свет», ведь приблизительно 140 процедур следует пройти на федеральном уровне и 10 установлены региональными и местными властями. Встает вопрос: как вернуться к лицензированию и регулированию строительной деятельности государством, при этом не увеличивая перечень процедур?

Еще одна проблема выживаемости малых строительных юридических лиц - возможность их профессионального роста. Ведь в настоящее время необходимо в составе организации иметь двух специалистов, имеющих высшее образование и общий трудовой стаж работы в строительстве не менее 10 лет. Проблема кадрового голода отмечается в Стратегии инновационного развития строительной отрасли РФ до 2030 г. <10>, проект которой бы разработан еще в 2015 г. Рынок труда в строительной сфере можно охарактеризовать как трудноизбыточный, т.е. имеется большое количество рабочей силы, неквалифицированной и недорогой, которая набирается за счет легальной и нелегальной миграции. И одновременно с этим происходит «наличие отсутствия» квалифицированных рабочих кадров. Причинами такой ситуации являются сокращение объемов производства, рост безработицы и, как следствие, увеличение конкуренции на строительном рынке. В крупные города рабочие привлекаются из регионов, что увеличивает вложения работодателя, поскольку необходимо предоставить им место для проживания, организовать доставку до места строительства. Уровень заработной платы работника не соответствует уровню ответственности. У выпускников вузов не хватает квалификации и опыта работы для устройства в крупные

строительные компании. Возрастных же специалистов оставляют на работе неохотно, хотя за границей высокооплачиваемыми специалистами считаются работники от 40 до 60 лет. Как же быть молодым и опытным одновременно? Еще один вопрос.

Строительные организации в условиях кризиса, их принудительного укрупнения пытаются выжить, находить все новые источники финансирования, привлекая инвестиции в виде пирамиды, не достроив один дом, начинают строить другой, тем самым используя денежные средства уже от следующего, погашая взятые кредиты. Попытка привлечь страховые компании для обеспечения гарантий прав дольщиков не привела к необходимому результату. Привлечение банков и использование эскроу-счетов автоматически увеличило стоимость квадратного метра, но при этом пятна под застройку и разрешение на строительство были приобретены строительными организациями ранее 1 июля 2019 г. То есть сегодня на строящиеся дома продолжают действовать нормы, регулирующие покупку доли в строящемся доме без участия банка. Учитывая нововведения, строительные компании снова переходят на «давальческие» договоры, передавая подрядчику за работу квадратные метры¹.

В итоге, по данным Росстата, в неформальном секторе экономики, в том числе строительстве, трудится пятая часть занятых, или 14,5 млн человек. Скрытые доходы в строительстве в 2018 г. составили 29% от всех сомнительных операций страны. Это, прежде всего, незаконное обналичивание денежных средств, зарплаты в конвертах, уход от налогов и т.п. И все же ряд экспертов, в том числе иностранных, считают, что постепенное «обеление» экономики необходимо тщательно просчитывать и регулировать, поскольку детенизация ведет к снижению экономического роста государства и влияет на доходы населения.

Ослабление государственного контроля в строительном секторе,

¹ Болотская С.В. Практика рассмотрения дел о продаже чужого жилья в судебном порядке // Имущественные отношения в РФ. - 2015. - № 7. - С. 66.

попытки переложить ответственность за недострой сначала на страховые организации, а сейчас на банки слабо сказались на «давальческих» договорах. Строительные организации разного уровня всего лишь пытаются подстроиться под сложившиеся условия и по-прежнему используют их в качестве удобного соглашения между собой. Генеральные подрядчики с учетом возложенной на них ответственности и минимальной ответственности СРО не спешат легализовать связи с субподрядчиками либо применяют фиктивные договоры, прикрывающие реальные взаимоотношения между сторонами. «Давальческие» договоры влияют не только на налоги, но и на качество строительства, что в конечном итоге отражается на гражданах, которые являются конечными потребителями рынка жилищного строительства.

1.2 Субъекты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения

Обращаясь к определению субъектов права собственности и иных вещных прав на жилые помещения, нельзя не учитывать вовлечение в гражданский оборот все большего количества жилых помещений и, следовательно, появление все большего числа собственников. Данное обстоятельство требует более конкретного научного осмысления правового положения как самих участников оборота жилых помещений, так и лиц, чьи интересы при этом непосредственно затрагиваются. При этом особенности правового положения лиц в данном случае детерминированы как спецификой использования жилых помещений, так и ответом на вопрос: носителем какого права по отношению к жилищу лицо является?

Исходя из целевого назначения жилья можно сделать вывод о том, что граждане - собственники жилых помещений вправе использовать их как для личного проживания, так и для сдачи по договору найма жилого помещения гражданам или по договору аренды организациям, тогда как государственные

и муниципальные образования, а также юридические лица - только для сдачи по договору коммерческого найма, аренды либо безвозмездного пользования. Это объясняется тем, что как у юридического лица, так и у публичного образования нет жилищной потребности, они не могут сами использовать жилище по назначению. Так, организации для достижения уставных задач требуются производственные, складские, торговые, административно-бытовые помещения и т.д., но не жилье. Конечно, и публичному образованию, и юридическому лицу жилые помещения могут быть необходимы для предоставления нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам либо для извлечения прибыли. Но в таких случаях субъект права собственности действует исходя не из жилищной потребности, а из соображений жилищной, кадровой политики или других интересов¹.

Некоторые организационно-правовые формы юридических лиц в соответствии с законом, выступая в гражданском обороте, не являются носителями права собственности. Таким организациям имущество, в том числе и жилье, принадлежит на иных вещных правах. Государственным и муниципальным предприятиям жилые помещения могут принадлежать на праве хозяйственного ведения, казенным предприятиям, а также государственным и муниципальным учреждениям - на праве оперативного управления.

Учитывая то обстоятельство, что названные юридические лица обладают специальной правоспособностью, их жилищный фонд, как правило, предоставляется их сотрудникам по договору социального найма жилого помещения.

Сложнее обстоит дело с жилищным фондом коммерческих организаций, созданных в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий.

В основном прошедшая приватизация предприятий высветила ряд

¹ Верхолетов М.А. Проблемы наследования жилых помещений в гражданском праве России // Марийский юридический вестник. - 2016. - № 4(19). - С. 83.

проблем, связанных с правовым режимом жилищного фонда, находящегося на балансе таких организаций. Законы РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» 1991 г. (ст. 18) и «Об основах федеральной жилищной политики» 1992 г. (ч. 1 ст. 9) содержали норму, согласно которой «при переходе государственных или муниципальных предприятий в иную форму собственности... жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), должен быть передан в полное хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений... либо в ведение органов местного самоуправления...» (ст. 9 Закона об основах федеральной жилищной политики). Как видно, законодатель предложил два варианта решения судьбы жилищного фонда приватизированных организаций. Принимая во внимание отсутствие экономической заинтересованности органов местного самоуправления в принятии ведомственного фонда на свой баланс (его содержание требует больших затрат), приватизационные органы, осуществляя приватизацию, часто выбирали первый вариант.

После осуществления приватизации у значительного количества юридических лиц сложились новые правоотношения по поводу принадлежащего им имущества: коммерческая организация (например, акционерное общество), являющаяся собственником принадлежащего ей имущества, одновременно выступает носителем права хозяйственного ведения либо оперативного управления по отношению к жилищному фонду. Такое противоречащее здравому смыслу совмещение у одного субъекта разнохарактерных вещных прав приводит либо к противоправному включению жилищного фонда в имущественный комплекс приватизированных предприятий, либо к правомерному закреплению жилищного фонда коммерческой организации (при этом зачастую ухудшается и удорожается его эксплуатация). Казалось, что ситуация должна измениться с введением в действие 1 января 1995 г. части первой ГК РФ. Однако при

очевидном изменении правового регулирования на практике ситуация осталась прежней. Значительная часть жилищного фонда остается на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления у коммерческих организаций - бывших государственных или муниципальных предприятий либо учреждений¹.

Представляется, что нормы указанных выше законов теперь применяться не должны, поскольку вступили в противоречие с гл. 19 ГК РФ, где однозначно указывается на то, что носителями права хозяйственного ведения могут быть только государственные и муниципальные предприятия, а права оперативного управления - казенные предприятия и учреждения. Этот вывод подтверждается и содержанием ст. 4 Вводного закона к части первой ГК РФ, согласно которой законодательные и иные правовые акты после введения в действие части первой ГК РФ применяются постольку, поскольку они не противоречат нормам Кодекса. Наряду с этим п. 2 ст. 3 ГК РФ устанавливает правило, согласно которому нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать настоящему Кодексу. Те хозяйственные общества, которые до сих пор имеют государственный или муниципальный жилищный фонд на своем балансе, по существу содержат его на праве временного пользования до осуществления передачи органам местного самоуправления в соответствии с законодательством о приватизации жилищного фонда.

Аналогичный вывод можно сделать и в отношении имущества, не относящегося к жилищному фонду, но также находящегося на праве хозяйственного ведения или оперативного управления у коммерческих организаций. В частности, это относится и к так называемым объектам социально-культурного и коммунального назначения (в их числе детские сады, дома отдыха, санатории и т.п.).

Весьма специфическими субъектами права собственности на жилые

¹ Гаджиев Г.А. Экономическая эффективность, правовая этика и доверие к государству // Журнал российского права. - 2012. - № 1. - С. 10.

помещения и иную недвижимость в жилищной сфере являются такие некоммерческие организации, как жилищные и жилищно-строительные кооперативы, а также товарищества собственников жилья.

В отношениях, складывающихся при осуществлении гражданами правомочий владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, наряду с собственниками жилья в целом ряде случаев выступают лица, имеющие самостоятельное право на данное жилище.

В соответствии со ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Гражданский кодекс РФ, закрепив уже сложившиеся отношения, которые имели некоторое законодательное отражение в ч. 2 ст. 127 ЖК РСФСР 1983 г., пошел вперед, предусмотрев норму, которая оставалась и, по всей видимости, будет длительное время оставаться предметом острой дискуссии. Речь идет о норме, согласно которой первоначально переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не являлся основанием для прекращения права пользования жилым помещением членов семьи прежнего собственника. Кроме того, члены семьи собственника жилого помещения продолжали самостоятельно осуществлять право пользования занимаемым помещением, что свидетельствовало об установлении для членов семьи собственника абсолютного вещного права, которому соответствовала обязанность других лиц, включая собственника жилища, не препятствовать им в осуществлении своих прав. Развивая данное положение, ГК РФ (п. 3 ст. 292) указывает на то, что в случае возникновения препятствий при осуществлении данного права со стороны третьих лиц либо собственника жилого помещения пользователи могут требовать устранения нарушений их прав.

Неизвестное в таком виде как зарубежной, так и (до недавнего времени) отечественной правовой системе рассматриваемое право, по выражению Г.А. Суханова, «как бы «обременяло» такую недвижимость, в принципе следуя ее судьбе, что сближало его с вещными правами». Нельзя не обратить внимание

на то, что ст. 216 ГК РФ, в которой перечисляются вещные права, не упоминает такого вида вещных прав, как права членов семьи собственника жилья. Вместе с тем названная норма не предлагает исчерпывающего перечня вещных прав. При этом право членов семьи собственника жилья подпадало под признаки вещного права, изложенные в п. п. 3 и 4 ст. 216 (право следования и абсолютная защита)¹.

Причина введения такого вещного права именно в данном виде, полагаем, состояла из трех взаимосвязанных аспектов: социального, экономического и правового.

С раскрепощением отношений собственности в жилищной сфере появились не урегулированные правом отношения между гражданином - собственником жилого помещения и проживающими с ним гражданами не на основе договора, а на основе личных отношений. Такое проживание в подавляющем большинстве случаев не вызывало и не вызывает никаких особых правовых проблем, однако при разрыве либо «порче» личных отношений отсутствие правового регулирования может привести к весьма отрицательным последствиям, причем в последнем случае последствия могут привести к потере единственного жилища.

Как следует из части первой ГК РФ, законодатель первоначально воспринял концепцию, согласно которой член семьи собственника жилого помещения всегда имеет самостоятельное право на жилище со всеми вытекающими последствиями. С принятием нового ЖК РФ были внесены поправки и в ГК РФ, о чем будет сказано далее.

Для анализа отношений, закрепленных в ст. 292 ГК РФ, следует определить круг субъектов данного права, упомянутых в указанной норме и именуемых «членами семьи собственника жилого помещения».

По нашему мнению, данных субъектов условно можно разделить на четыре группы лиц.

¹ Головичев Ю.И. Юридический аспект проблемы доступного и комфортного жилья в России // Социальное и пенсионное право. - 2015. - № 2. - С. 42.

Во-первых, в узком смысле члены семьи собственника жилого помещения, т.е. лица, проживающие вместе с собственником и ведущие с ним общее хозяйство.

Во-вторых, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, т.е. граждане, хотя и проживающие вместе с собственником в одном жилище, но с некоторого времени не являющиеся членами его семьи.

В-третьих, члены семьи бывшего собственника жилого помещения, т.е. лица, продолжающие проживать в жилище, право собственности на которое перешло от гражданина, сохраняющего семейные отношения с пользователями помещения, к другому лицу.

В-четвертых, бывшие члены семьи бывшего собственника жилого помещения, т.е. граждане, проживающие в жилом помещении, но утратившие семейные отношения с гражданином, который произвел отчуждение этого принадлежащего ему ранее жилья.

Жилищное законодательство (ч. 1 ст. 31 ЖК РФ) указывает на то, что к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с этим собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также его дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. В Постановлении Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14 обращается внимание на то, что вопрос о признании лица членом семьи собственника жилого помещения судам следует разрешать с учетом положений ч. 1 ст. 31 ЖК РФ, исходя из следующего:

а) членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. При этом супругами считаются лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния (ст. 10 СК РФ). Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно

установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки;

б) членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и др.) и нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи. Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). Содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов (например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств. При этом необходимо иметь в виду, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства.

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться п. п. 2, 3 ст. 9 Федерального закона от 17 декабря 2001 г. № 173-ФЗ «О трудовых пенсиях в Российской Федерации», в которых дается перечень нетрудоспособных лиц, а также

устанавливаются признаки нахождения лица на иждивении (находится на полном содержании или получает от другого лица помощь, которая является для него постоянным и основным источником средств к существованию)¹.

Судам также необходимо иметь в виду, что регистрация лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или ее отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника жилого помещения, так как согласно ст. 3 Закона о праве граждан на свободу передвижения регистрация или отсутствие таковой не может служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией РФ, федеральными законами и законами субъектов Федерации. Наличие или отсутствие у лица регистрации в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

Необходимо подчеркнуть, что члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, в соответствии с ч. 2 ст. 31 ЖК РФ имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Следует иметь в виду, что ч. 2 ст. 31 ЖК РФ не наделяет их правом на вселение в данное жилое помещение других лиц. Вместе с тем, учитывая положения ст. 679 ГК РФ о безусловном праве нанимателя по договору найма и граждан, постоянно с ним проживающих, на вселение в жилое помещение несовершеннолетних детей, а также ч. 1 ст. 70 ЖК РФ о праве родителей на вселение в жилое помещение своих несовершеннолетних детей без обязательного согласия остальных членов семьи нанимателя по договору

¹ Горошко Т. Отрицательные факты не доказываются: что это - теория или практика? // Жилищное право. - 2019. - № 1. - С. 33.

социального найма и наймодателя, по аналогии закона (ч. 1 ст. 7 ЖК РФ) с целью обеспечения прав несовершеннолетних детей за членами семьи собственника жилого помещения может быть признано право на вселение своих несовершеннолетних детей в жилое помещение (абз. 4 п. 12 Постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14).

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи (ч. 3 ст. 31 ЖК РФ).

1.3 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 граждан 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 и членов крестьянских (фермерских) хозяйств). Дело в том, что в целом ряде законов, регламентирующих жилищные отношения, которые приняты в 90-е гг. XX столетия, предусматривалось возникновение права общей совместной собственности у лиц по договору (ст. 2 Закона о приватизации жилищного фонда; ст. 8 Закона об основах федеральной жилищной политики и нормы некоторых других законодательных актов), 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.)¹.

Рассматривая случаи возникновения общей совместной собственности, нельзя не обратить внимание на то, что в литературе и на практике данные положения Закона о приватизации жилищного фонда не всегда трактуются однозначно. Особенно много проблем было до внесения изменений в ст. 2 Закона, т.е. до 31 мая 2001 г., когда двойственное толкование было устранено. Существовала точка зрения, согласно которой Закон о приватизации жилищного фонда указывал на то, что возможна приватизация жилища в совместную собственность проживающих вместе 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).

Представляется, что при тщательном анализе норм ГК РФ и Закона о приватизации жилищного фонда 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 -

¹ Егорова М.А. Особенности одностороннего отказа от исполнения договора как односторонней сделки // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2007. - № 8. - С. 55.

«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, что 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.

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, сособственником 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)¹.

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 делятся 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 предоставляет супругам возможность заключения договора по поводу юридической судьбы приобретенного имущества (ст. 256). Семейный кодекс РФ развивает данное положение, называя такое соглашение брачным договором (п. 2 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

¹ Заржицкая Л.С. «Уважительные причины»: трактовка понятия в трудовом праве // Мировой судья. - 2019. - № 9. - С. 31.

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 $\frac{1}{3}$, а у другого - $\frac{2}{3}$. Супруги могут договориться и о том, что имущество, нажитое каждым супругом, является его собственностью.

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.

Семейный кодекс 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 направлена на защиту 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 компенсация¹.

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, согласно которому после смерти одного из супругов жилое помещение, находившееся в совместной собственности, не попадает в наследственную массу, а автоматически переходит в единоличную собственность пережившего супруга. 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.

¹ Короткова М.В. К вопросу об обеспечении баланса интересов собственника и добросовестного приобретателя при применении статьи 302 ГК России // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2015. - № 11. - С. 41.

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., не предусматривал такой разновидности общей совместной собственности, как колхозный двор, и тем более нет таких норм в действующем ГК РФ.

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 общей собственности переходят наследникам первой очереди, к числу которых относится и супруг умершего.

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 трехкомнатная квартира, и он решил произвести отчуждение $\frac{1}{3}$ доли в праве на жилье или $\frac{1}{300}$ доли в праве на жилое помещение.

Рассмотрим оба варианта.

В первом случае надо иметь в виду, что 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» и в п. 2 ст. 421: «Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами», а также в ст. 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. Органы государственной регистрации прав не вправе отказывать в регистрации таких сделок; напротив, государственные регистраторы прав на недвижимое имущество обязаны зарегистрировать, во-первых, долю лица, приобретшего право, и, во-вторых, оставшуюся долю лица, которое произвело отчуждение.

В приведенном примере зарегистрированный в органах государственной 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 $\frac{2}{3}$, а доля в праве общей собственности на жилое помещение приобретшего лица составляет $\frac{1}{3}$.

Во втором случае очевидно, что делиться на доли жилое помещение бесконечно не может, и такое ограничение возможно и необходимо в силу его ценности, а главное - целевого назначения. Минимальная доля в жилом помещении, полагаем, должна устанавливаться федеральным законом.

Зачастую единственная цель заключения таких сделок - создание условий для регистрации по месту жительства значительного числа лиц в одном жилом помещении без цели использования жилого помещения в соответствии с его назначением. Думается, что следует установить размер минимальной доли в праве собственности на жилое помещение в зависимости от его общей площади. Так, при общей площади жилого помещения до 30 кв.

м доля в праве собственности должна составлять не менее $\frac{1}{3}$, при общей площади жилого помещения от 30 кв. м до 60 кв. м - $\frac{1}{6}$ при общей площади жилого помещения от 60 кв. м до 120 кв. м - $\frac{1}{10}$ при общей площади жилого помещения свыше 120 кв. м - $\frac{1}{15}$.

Конечно же, указанные правила не должны распространяться на случаи, когда доля в праве собственности возникает в результате приватизации или при наследовании жилого помещения.

2 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1 Правовая природа единовременной социальной выплаты на приобретение или строительство жилья сотрудникам органов внутренних дел

Процесс социально-экономических реформ, происходящих в Российской Федерации, затрагивает все сферы жизнедеятельности человека.

Государство как на уровне Российской Федерации, так и на уровне ее субъектов проводит в жизнь немало программ государственной поддержки населения, в том числе устанавливая социальные гарантии и в жилищной сфере, которая является неотъемлемым показателем социальной защищенности населения.

Одна из таких гарантий установлена ст. 4 Федерального закона от 19 июля 2011 г. № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 247-ФЗ), которая предусматривает получение единовременной социальной выплаты для приобретения или строительства жилья (далее - единовременная социальная выплата) сотрудникам, имеющим стаж службы в органах внутренних дел более 10 лет. Ее предоставление осуществляется один раз за весь период службы с учетом совместно проживающих с сотрудником членов его семьи.

Необходимо подчеркнуть, что практика применения указанных законодателем формулировок по определению субъектного состава категории «члены семьи» существенным образом поменялась за годы действия

указанной нормы закона¹. Однако в рамках настоящего исследования хотелось бы остановиться на неизменных субъектах, не оспариваемых судебными инстанциями, как то: совместно проживающие с сотрудником дети и супруг/супруга последнего.

Получение единовременной социальной выплаты (далее - ЕСВ) предполагает учет интересов не только самого сотрудника, но и проживающих вместе с ним членов его семьи, так как рассчитывается из минимального количества квадратных метров на каждого члена семьи.

Однако при расторжении брака и разделе совместно нажитого имущества интересы членов семьи сотрудника или не учитываются полностью, или учитываются таким образом, что имущество, приобретенное за счет средств единовременной социальной выплаты, признается совместно нажитым. Практика применения законоположений в настоящий момент не носит стабильного характера, и, на наш взгляд, причиной этому могут служить разночтения в определении правовой природы единой социальной выплаты.

Данный тезис хотелось бы проиллюстрировать спором, рассмотренным в Московском областном суде 28 февраля 2017 г., по иску Шевчишиной М.Е. к Николаеву Д.С. о расторжении брака, признании права собственности на жилое помещение и разделе совместно нажитого имущества.

Согласно обстоятельствам дела стороны состояли в браке с 2001 г. В этот период истице как сотруднику органов внутренних дел была предоставлена единовременная социальная выплата на приобретение или строительство жилья. За счет указанных денежных средств супругами была приобретена в собственность квартира, оформленная на имя супруга истицы. По мнению истицы, несмотря на приобретение указанной недвижимости в период брака, на нее не распространяется режим общей совместной собственности супругов, поскольку «она приобретена на денежные средства,

¹ Айбатулина А.К. О статусе члена семьи государственного служащего при решении вопроса о единовременной социальной выплате для приобретения или строительства жилого помещения государственными служащими и членами их семей // Современное право. - 2018. - № 7 - 8. - С. 67.

выделенные истце как сотруднику органов внутренних дел, путем предоставления единовременной социальной выплаты для приобретения или строительства жилого помещения».

Какой аспект при определении правовой природы единовременной социальной выплаты брать во внимание при решении вопроса о разделе такого имущества? Предлагаем рассмотреть несколько вариантов решения указанного вопроса.

Во-первых, единовременная социальная выплата находится в своего рода уникальном правовом режиме, заключающемся в ее правовой природе как льготы, предоставленной лично сотруднику органов внутренних дел и имеющей целевое назначение, и, соответственно, исключающем возможность распространения на нее режима общей совместной собственности супругов. Данное утверждение в теории семейного законодательства имеет уже устоявшуюся позицию¹. Право на получение субсидии на покупку жилья или иного улучшения жилищных условий, представленное гражданину в соответствии с его особым статусом, как сотрудника органов внутренних дел, присваивается только ему, соответственно, выплата носит целевой и личный характер, в связи с чем согласно ч. 2 ст. 34 Семейного кодекса РФ не может признаваться совместной собственностью супругов.

Второй вариант квалификации возникших правоотношений идет через призму рассмотрения единовременной социальной выплаты как дохода, полученного от трудовой деятельности супруга в период брака. Суд, применяя ту же ч. 2 ст. 34 СК РФ, распространяет на единовременную социальную выплату режим общей совместной собственности супругов. В настоящее время именно такой подход к определению правовой природы единовременной социальной выплаты при разделе имущества высказан Верховным Судом Российской Федерации.

Вызывает большой интерес третий подход, существующий в решениях

¹ Семейное право: учебник / Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников, Л.Ю. Михеева, О.А. Рузакова; под ред. П.В. Крашенинникова. - М.: Статут, 2019. - С. 67.

судебных инстанций, в рамках которого единовременная социальная выплата определяется как субсидия, выдаваемая государством на всех членов семьи сотрудника, и соответственно, при прекращении брака переходящая в режим общей собственности всех членов семьи сотрудника.

Изложенное позволяет резюмировать, что до сих пор в правоприменительной практике отсутствует четкое представление, какой критерий при определении правовой природы единовременной социальной выплаты брать во внимание при решении гражданско-правовых споров. Суды разных инстанций оценивают ее то как субсидию на всех членов семьи, то как трудовой доход, полученный в период брака, то как социальную выплату, принадлежащую конкретному сотруднику и не находящуюся в режиме общей совместной собственности супругов.

Также можно прийти к выводу, что дальнейшее исследование различных вариантов правовой квалификации возникших правоотношений, когда основу приобретенного супругами имущества составляют денежные средства, полученные одним из них в результате выплаты ЕСВ, не является конструктивным, так как позиция Верховного Суда РФ четко была выражена в вышеприведенном Определении. Однако, на наш взгляд, до сих пор существует почва для дальнейших размышлений на этот счет, так как представляется, что окончательный вывод Верховного Суда РФ по делам данной категории является тоже не совсем однозначным.

Приведем несколько аргументов в обоснование своей позиции.

Во-первых, в соответствии с п. 29 Постановления Правительства РФ от 30 декабря 2011 г. № 1223 для расчета размера единовременной социальной выплаты принимаются во внимание жилые помещения, принадлежащие сотруднику и (или) членам его семьи на праве собственности «как разница между нормой предоставления общей площади жилого помещения и общей площадью указанных жилых помещений». Если второй супруг на момент получения единовременной социальной выплаты имеет в собственности квартиру (причем для расчета единовременной социальной выплаты не имеет

значения, распространяется или нет на эту жилплощадь режим общей совместной собственности супругов), то выплата будет осуществлена в меньшем размере, с учетом имеющихся в собственности одного из супругов квадратных метров. Однако при расторжении брака в соответствии с позицией, высказанной Верховным Судом РФ, квартира, приобретенная на деньги ЕСВ, будет находиться в режиме общей совместной собственности супругов, и, соответственно, если иной режим не установлен брачным договором, подлежит разделу на равные доли при отсутствии других заслуживающих внимания факторов (таких, например, как интересы несовершеннолетних детей). В сложившейся ситуации заложенный в праве базовый принцип баланса интересов сторон вряд ли будет соблюден, так как имеющий в собственности квартиру супруг наряду с ней получит и равную долю в квартире наравне с другим супругом, хотя интересы последнего были умалены с учетом принадлежащего второму супругу недвижимого имущества. При решении указанного вопроса с применением к возникшим правоотношениям правила определения долей в общей долевой собственности, если сторонами не будет достигнуто соглашение о размере долей каждого из них, то судом могут быть учтены такие обстоятельства, как размер вклада, вносимого в общее имущество, а также роль участника в приращении общего имущества и т.д. То есть в данном случае у суда было бы больше правовых механизмов достижения принципа баланса интересов сторон.

Во-вторых, возникает вопрос: а смогут ли претендовать члены семьи сотрудника, чьи интересы когда-то были учтены при получении ЕСВ, на участие в других социальных государственных программах по предоставлению субсидий на жилье в рамках предоставления аналогичных социальных льгот? Сможет ли бывший супруг, который становится сотрудником органов внутренних дел, после расторжения брака претендовать на получение ЕСВ с учетом интересов членов семьи, которые были учтены при первоначальной единовременной социальной выплате? Если да, то не

получится ли на стороне детей и второго супруга неосновательное обогащение, а на стороне государства - нецелевое расходование бюджетных средств?

В-третьих, на наш взгляд, государство, предоставляя гарантии по получению единовременной социальной выплаты сотрудникам ОВД и членам их семей, выполняет важную меру социального обеспечения жизни всех членов семьи. Данное обстоятельство подтверждается размером выплаты, которая предусматривает получение денежных средств в том числе с учетом интересов супруги/супруга и несовершеннолетних детей. Однако сложившаяся на данный момент судебная практика не направлена на защиту интересов несовершеннолетних, которые не приобретают самостоятельного права собственности на жилое помещение¹.

В то же время в нашей стране имеется положительный опыт предоставления социальных выплат (субсидий) на приобретение жилья, когда интересы всех членов семьи защищены в равной степени. Так, например, жилые помещения, приобретенные за счет средств материнского капитала, оформляются в общую долевую собственность на всех членов семьи, в том числе и несовершеннолетних.

При анализе других норм права, регламентирующих предоставление субсидий в области обеспечения жилищных прав граждан, как на уровне региональных, так и на уровне федеральных программ, следует отметить единый подход законодателя к определению правового режима недвижимости, приобретенной за счет средств выплаченных субсидий. Так, например, в соответствии с Федеральной целевой программой «Жилище», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050, «приобретаемое или создаваемое вновь жилье должно оформляться в общую собственность всех членов семьи, на которых выдавалось

¹ Короткова М.В. К вопросу об обеспечении баланса интересов собственника и добросовестного приобретателя при применении статьи 302 ГК России // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2015. - № 11. - С. 41.

свидетельство».

Полностью совпадает с режимом материнского капитала и механизм реализации указанных норм: титульный владелец жилья обязан представить в орган местного самоуправления нотариально удостоверенное обязательство переоформить приобретенное с помощью социальной выплаты жилое помещение в общую собственность всех членов семьи, указанных в свидетельстве.

Соответственно, при разделе имущества будут выделены доли для каждого члена семьи, воспользовавшейся этой субсидией.

На наш взгляд, вышеобозначенные в законодательных актах положения наиболее точным и правильным с точки зрения целей предоставления субсидий образом решают вопрос о распределении долей в жилых помещениях, купленных за счет средств государственной поддержки.

По сути, цель единой социальной выплаты, которую государство предоставляет сотруднику, сводится к решению идентичных задач, которые прописаны в вышеперечисленных законодательных актах, - это обеспечение жильем лиц, проходящих государственную службу, и членов их семей. Представляется, что окончательное решение вопроса о правовой природе ЕСВ должно лежать в плоскости внесения изменений в законодательные акты. Так, считаем необходимым внести изменения в Закон № 247-ФЗ, прописав режим предоставления указанной выплаты в общую собственность всех членов семьи.

Указанные изменения внесли бы окончательную ясность в разночтения, происходящие на уровне судебных инстанций, а также унифицировали бы нормы федерального законодательства, регламентирующего предоставление субсидий на приобретение или строительство жилья.

2.2 Правовая природа обеспечения жильем малоимущих граждан

Проблемы, связанные с реализацией права на жилище, являются одними из самых острых в России. Уполномоченному по правам человека в РФ за 2018 год по вопросам в жилищной сфере поступило 5 327 обращений, что составило 13,77% от их общего числа. Таким образом, обращения по вопросам жилищного законодательства находятся на втором месте среди обращений к Уполномоченному. Не теряют актуальности вопросы, связанные с постановкой на жилищный учет, предоставлением жилья, платой за жилье.

Право человека на жилище закреплено во Всеобщей декларации прав человека 1948 года (ст. 25) и Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах 1966 года (ст. 11), где рассматривается как элемент права на достаточный жизненный уровень.

В Европейской социальной хартии (пересмотренной) 1996 года в качестве самостоятельного закреплено право на жилье. В соответствии со статьей 31 государства - стороны хартии обязуются принимать меры, направленные: 1) на содействие доступу к жилью, отвечающему должным требованиям; 2) предотвращение бездомности и сокращение ее масштабов с целью ее постепенной ликвидации; 3) доступность цен на жилье для людей, не имеющих достаточных средств.

Право человека на жилище закреплено в Конституции РФ, согласно которой каждый имеет право на жилище (ч. 1 ст. 40). В отечественной юридической науке право на жилище, как правило, относят к социально-экономическим правам (группе прав второго поколения)¹. Однако некоторые авторы включают в содержание права на жилище такие личные права, как право на неприкосновенность жилища и право на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства².

¹ Нерсисянц В.С. Общая теория права и государства: учебник. - М.: Норма; Инфра-М, 2012. - С. 339

² Алексикова О.Е. Право на жилище в системе конституционных прав и свобод человека и гражданина современной России // Современное общество и право. - 2012. - № 4 (9). - С. 25.

Не вдаваясь в дискуссию о месте права на жилище в системе прав и свобод человека и гражданина, согласимся с тем, что данное право следует рассматривать как социально-экономическое, включающее в себя: 1) право на приобретение достаточного жилища и 2) право стабильного обладания жилищем¹.

Очевидно, что правом на жилище обладают и малоимущие граждане. Однако самостоятельное улучшение жилищных условий такими гражданами затруднено вследствие их стесненности в финансовых возможностях. Таким образом, данная категория населения нуждается в государственной поддержке.

Согласно части 3 статьи 40 Конституции РФ малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов.

В соответствии с частью 2 статьи 49 Жилищного кодекса Российской Федерации малоимущими являются граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации. При этом учитываются: 1) доход, который приходится на каждого из членов семьи; 2) стоимость имущества, которое находится в собственности членов семьи и подлежит налогообложению.

В ходе нижеследующего анализа немецкого законодательства нам не удалось выявить подобного указания на процедуру признания граждан малоимущими. В данном случае, как представляется, следует говорить о том, имеет ли конкретное лицо право требования (Anspruch) на ту или иную меру государственной поддержки.

Одной из форм реализации права малоимущих граждан на жилище

¹ Пушкина А.В. Защита права человека на жилище в РФ // Права человека в изменяющемся мире: материалы международной научно-практической конференции / отв. ред. Т.А. Сошникова, Е.А. Карпов, Н.В. Колотова. - М.: Изд-во Московского гуманитарного университета, 2017. - С. 227.

согласно части 3 статьи 40 Конституции РФ является предоставление данным гражданам жилища бесплатно или за доступную плату.

Данное положение Конституции РФ реализуется, в частности, путем предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, таких помещений по договору социального найма.

Исходя из понятия данного договора, содержащегося в части 1 статьи 60 ЖК РФ, договор социального найма характеризуется следующими основными особенностями. Во-первых, объектом договора является жилое помещение, которое должно находиться в жилищном фонде социального использования государственного или муниципального фонда (п. 1 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ). Во-вторых, наймодателем является уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления. В качестве нанимателя выступает гражданин РФ, который состоит на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении. И в-третьих, несмотря на то что по данному договору жилое помещение предоставляется малоимущим, а также иным лицам, близким по социальному статусу, рассматриваемый договор является возмездным. Однако следует отметить, что согласно части 9 статьи 156 ЖК РФ малоимущие граждане освобождаются от внесения платы за наем по договорам социального найма жилого помещения. Данное положение, по нашему мнению, представляет собой значительное преимущество отечественного законодательства в сравнении с немецким.

В то же время, несмотря на достоинства, такой способ жилищного обеспечения имеет и существенные недостатки. Наиболее острым из этих недостатков представляется нехватка жилых помещений, что закономерно приводит к возникновению очередности. По данным Росстата, в 2018 году на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях состояло более 2,364 млн семей. Однако лишь 4,2% из данного количества семей получили жилые

помещения¹.

Согласно Докладу Уполномоченного по правам человека в РФ от граждан поступают обращения, что в некоторых регионах России очередь на жилье не движется с 1996 года.

Одной из мер преодоления нехватки жилья представляется поощрение жилищного строительства. В части 2 статьи 40 Конституции РФ установлено, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Одним из примеров законодательного закрепления мер поощрения жилищного строительства является Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», регламентирующий деятельность единого института развития в жилищной сфере. Целями последнего являются содействие развитию жилищного строительства, а также содействие иному развитию территорий (ч. 1 ст. 3). В рамках достижения данных целей институт в числе прочего оказывает содействие развитию рынка земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства, а также содействие стимулированию строительства жилых помещений (п. п. 1, 1.1 ч. 2 ст. 3).

Осуществлению малоимущими гражданами права на жилище также способствует предоставление в соответствии со статьей 159 ЖК РФ субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Указанные субсидии предоставляются в тех случаях, когда расходы граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, перечисленные в части 2 статьи 159 ЖК РФ, превышают максимально допустимую долю расходов таких граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, устанавливаемую субъектом РФ. Расчет указанных расходов осуществляется на основании

¹ Алексикова О.Е. Проблемы реализации конституционного права на жилище малоимущими и иными льготными категориями граждан в России // Среднерусский вестник общественных наук. - 2015. - № 1. - С. 106.

региональных стандартов: 1) нормативной площади жилого помещения; 2) стоимости жилищно-коммунальных услуг (ч. 1 ст. 159 ЖК РФ).

В Германии социальные права человека не закреплены в Основном Законе. Отсутствие нормативного закрепления социальных основных прав компенсируется правоприменительной практикой Федерального конституционного суда Германии. Так, в своем решении от 9 февраля 2010 года Конституционный суд отметил, что основное право на гарантию достойного прожиточного минимума, следующее из статьи 1 Основного закона, в сочетании с принципом социального государства статьи 20 Основного закона, обеспечивает каждому нуждающемуся те материальные условия, которые необходимы для его физического существования и минимально необходимого участия в общественной, культурной и политической жизни.

Закрепление социальных прав получило свое развитие в Социальном Кодексе ФРГ (SGB). Так, первый раздел первой книги Социального Кодекса (SGB I) закрепляет такие права, как право на образование и содействие занятости, право на социальную помощь, право на субсидию на достойное жилье и др.

В Германии помощь домохозяйствам, не способным позаботиться о достойном жилье собственными силами, является задачей социальной поддержки в обеспечении жильем. Данный механизм совместно с выплатой субсидии на жилье представляет собой важный столп социального государства.

Регулирование отношений, связанных с поддержкой в обеспечении жильем, содержится в Законе о социальной поддержке в обеспечении жильем (Gesetz die soziale, далее - WoFG) и в Законе об обеспечении цели социального жилья (Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz)).

Поддержка может осуществляться путем предоставления застройщику займа на льготных условиях, предоставления субсидии; выдачи

поручительства, гарантии или иного обеспечения; предоставления для строительства участка по сниженным ценам (§ 2 абз. 2 WoFG). Данная поддержка оформляется в виде Соглашения на поддержку, имеющего форму либо административного акта (Verwaltungsakt), либо публично-правового договора.

Взамен лица, получившие поддержку, обязуются сдавать внаем жилье, в отношении которого, как правило, и была оказана поддержка, только определенным лицам и не дороже установленного предела платы за жилое помещение. Данные обременения жилья называются «Обязательство размещения» (Belegungsbindung) и «Обязательство платы за наем» (Mietbindung). В соответствии с § 13 абз. 2 WoFG в Соглашении указываются объект, вид и длительность обязательства размещения и вид, объем и длительность обязательства платы за наем.

Обязанности размещения корреспондирует принадлежащее компетентному органу право размещения, подразделяющееся на следующие виды:

1) общее право размещения, означающее, что обязанный собственник может предоставлять жилое помещение только тем лицам, которым компетентным органом выдано свидетельство о праве на жилье (Wohnberechtigungsschein);

2) право обозначения, согласно которому компетентный орган может представить собственнику по меньшей мере троих кандидатов на выбор для предоставления жилого помещения;

3) право на занятие, означающее, что компетентный орган может определить лицо, которому должно быть сдано внаем определенное жилое помещение.

Возможность и условия использования компетентным органом вместо общего права на размещение права на обозначение или права на занятие устанавливаются в Соглашении о поддержке (§ 26 абз. 2, 3 WoFG).

Отметим, что в Соглашении о поддержке устанавливается максимально

допустимая плата за жилое помещение. Наймодатель не может передавать в пользование жилое помещение за цену большую, чем максимально допустимая (§ 28 абз. 1, 2 WoFG).

Таким образом, рассмотренные положения создают своего рода закрытый рынок аренды недвижимости, цены на котором существенно ниже общерыночных. Доступ на данный рынок недвижимости предоставляет компетентный орган, в частности, путем выдачи свидетельства о праве на жилье.

Данное свидетельство выдается компетентными органами в том случае, если доход домохозяйства не превышает установленных § 9 абз. 2 WoFG границ. Так, для домохозяйства из одного человека граница дохода составляет 12 000 евро в год, из двух человек - 18 000 евро, за каждого последующего члена домохозяйства к границе дохода добавляется по 4 100 евро.

Согласно § 9 абз. 3 WoFG законодательство земель может отступать от границы доходов, установленных федеральным законодательством. Например, в земле Бранденбург данные суммы составляют 15 600 евро, 22 000 евро и 4 900 евро соответственно.

Потенциальный наниматель, даже располагая свидетельством, по общему правилу не имеет права требования на передачу жилья. Будущий наниматель, как при найме «несоциального» жилья, должен самостоятельно (например, по объявлению) найти интересующее его социальное жилье. Наймодатель, в свою очередь, выбирает, с кем из обратившихся лиц заключить договор найма жилого помещения.

К социальным правам в Германии относится право на получение субсидии на достойное жилье. Согласно § 26 абз. 1 SGB I субсидия на жилье выплачивается либо в виде субсидии на плату за наем (Mietzuschuss), либо в виде субсидии на расходы, связанные с лично используемым жилым помещением (Lastenzuschuss).

Отношения, связанные с рассматриваемой субсидией, урегулированы прежде всего Законом о субсидиях на жилье (Wohngeldgesetz, далее - WoGG).

Регулирование, содержащееся в WoGG, дополняется также Постановлением о субсидиях на жилье (Wohngeldverordnung) и Административным предписанием о субсидиях на жилье (Wohngeldverwaltungsvorschrift).

Круг лиц, имеющих право на субсидию на жилье, перечислен в § 3 WoGG. Так, получателем субсидии на жилье может быть только физическое лицо, причем такое лицо должно использовать жилое помещение для собственного проживания.

Круг управомоченных лиц различается в зависимости от того, идет ли речь о субсидии на плату за наем или о субсидии на расходы. Если в первом случае право на субсидию имеет прежде всего наниматель, то во втором случае по общему правилу управомоченным лицом выступает собственник, самостоятельно использующий свое жилое помещение. Отметим, что абз. 1, 2 § 3 WoGG предусматривают также и иных лиц, имеющих право на тот или иной вид субсидии на жилье.

Субсидия на жилье выплачивается только тогда, когда речь идет о жилом помещении. Понятие жилого помещения содержится в §2 WoGG. Согласно данному параграфу жилые помещения - такие помещения, которые определены для проживания и которые для этих целей оборудованы и подходят по строительным признакам.

Субсидия на жилье выплачивается лишь в связи с нуждаемостью заявителя. Однако понятие нуждаемости в WoGG не сформулировано. Скорее WoGG регулирует то, какие факторы составляют объем права на субсидию. Согласно § 4 WoGG к таким факторам относятся: количество членов домохозяйства; величина расходов или платы за наем; величина общего дохода домохозяйства.

В немецкой литературе отмечается, что домохозяйство представляет собой жилищную и экономическую общность. Согласно § 5 абз. 1 WoGG членами домохозяйства являются лица, для которых рассматриваемое жилье является «центром их жизненных отношений» (Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen). В частности, в соответствии с данной нормой к членам

домохозяйства относятся супруги и сожители; родственники и свойственники до третьей степени включительно; приемные дети и родители и др.

Следующим фактором является величина расходов или платы за наем. Согласно § 9 абз. 1 WoGG платой за наем является согласованная плата за передачу жилого помещения в пользование на основании договора найма или сходных отношений пользования. Под расходами на жилье § 10 абз. 1 WoGG понимает издержки на использование и капитальное обслуживание жилого помещения.

Общим доходом является сумма годового дохода членов домохозяйства, за исключением сумм, указанных в § 17 - 18 WoGG (§ 13 абз. 1 WoGG).

Каким образом указанные в § 4 WoGG факторы взаимодействуют между собой и как они влияют на размер потенциальной субсидии на жилье, определяется в соответствии с закрепленной в § 19 WoGG формулой.

В связи с рассмотрением механизма предоставления субсидии на жилье в Германии представляет интерес предложение А.Б. Рыжова о включении в ЖК РФ статьи 159.1, которая предусматривала бы предоставление малоимущим гражданам субсидии на оплату найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования. Как представляется, сложно не согласиться с А.Б. Рыжовым, что данный механизм способен предоставить значительные выгоды гражданам, находящимся в очереди на предоставление социального жилья¹.

В заключение отметим, что в Германии социальная поддержка в обеспечении жильем и субсидия на жилье являются взаимосвязанными элементами системы гарантий реализации права на жилище: если первая направлена на увеличение предложения социального жилья, то вторая - на повышение платежеспособности граждан. Также обратим внимание на то, что сложившийся в Германии механизм предоставления социального жилья, в отличие от российского, позволяет нанимателю социального жилья выбрать

¹ Рыжов А.Б. О совершенствовании социальных гарантий в сфере жилищных прав малоимущих граждан // Жилищное право. - 2007. - № 5. - С. 77.

жилое помещение в подходящем районе с подходящей инфраструктурой.

Необходимо отметить, что в России и Германии сложились в значительной степени различные механизмы реализации права малоимущих граждан на жилище, что, однако, не исключает возможности заимствования некоторых немецких правовых конструкций. В частности, представляет интерес возможность заключения соглашений, подобных тем, что именуются в германском праве согласием о поддержке.

3 ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

3.1 Проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на жилое помещение

В гражданском обороте существуют различные виды субъективных прав. Среди них следует выделить особую группу. Речь идет о преимущественных правах. К вышеуказанным случаям можно отнести преимущественное право участника хозяйственного общества на покупку доли, преимущественное право акционера на покупку дополнительно выпускаемых обществом акций, преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок, преимущественное право наследника на неделимую вещь при разделе наследства, а также право преимущественной покупки доли в праве общей собственности. Именно последнее право в эпоху средневековой Руси в обычае помещалось в купчей в качестве условия о том, что покупатель, если захочет продать имение, должен предложить его сначала тому, у кого купил¹. В свою очередь, его законодательная регламентация как права покупки отчуждаемой доли в имуществе одним из сособственников была осуществлена лишь в 1649 г. Соборным уложением. В частности, в Своде законов Русского царства было закреплено, что проданная родовая вотчина могла быть выкуплена членами рода, которые имели на это преимущественные права перед другими покупателями².

Одним из первых отечественных цивилистов, обративших свое внимание на указанную группу прав, является В.П. Грибанов. Ученый указал,

¹ Победоносцев К.П. Курс гражданского права: Вотчинные права. Ч. 1. - СПб.: Синод. тип., 1873. - С. 404.

² Российское законодательство X - XX веков: Акты Земских соборов. Т. 3 / под общ. ред. О.И. Чистякова. - М.: Юрид. лит., 1985. - С. 181.

что под преимущественными правами следует понимать такие случаи, когда при всех прочих равных условиях законом предоставлено преимущество определенной группе лиц, обладающей какими-то особыми признаками¹. В свою очередь, Г.Ф. Шершеневич уточнил, что каждый может продать, подарить, завещать свою долю, но при этом соучастников закон наделяет правом воспрепятствовать переходу доли к постороннему лицу путем оплаты ее стоимости².

Таким образом, развитие законодательства привело к расширению сферы применения конструкции преимущественного права от новых различных форм приобретения имущества к иным формам распоряжения.

Несмотря на постоянное реформирование института преимущественного права, обращает на себя внимание тот факт, что цивилистическая доктрина до настоящего времени не пришла к единому пониманию сущности современной юридической конструкции, а также механизма ее реализации и защиты. Особенно остро стоит вопрос реализации преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на жилое помещение как объект, сопряженный с реализацией неотъемлемых конституционных прав и законных интересов граждан. Это обусловлено тем, что приобретение доли в праве общей собственности на жилое помещение предоставляет право проживать в нем. Воспользовавшись таковым, новый собственник может создать мучительные условия для жизни других. Порой последнее происходит ввиду не только расхождения образа жизни, но и умышленного выживания других собственников с целью выкупа их доли по более низкой цене. В целях защиты прав указанной категории граждан путем воспрепятствования переходу доли к постороннему лицу законодатель в ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (первая часть) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (далее по тексту - ГК РФ) установил преимущественное право покупки продаваемой постороннему лицу доли

¹ Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. - М.: Статут, 2000. - С. 103.

² Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). - М.: Спарк, 1995. - С. 216.

остальных участников. В свою очередь, указанная норма предусматривает исключение - продажу имущества с публичных торгов. Именно такой подход был заложен еще в проекте Русского гражданского уложения. Его составители отмечали несовместимость преимущественного права покупки с публичными торгами, неуместность привилегий в пользу каких-либо лиц при таком способе продажи и необходимость наделения равными правами всех торгующих. Не вызывает сомнений правильность вышеуказанного подхода и в настоящее время. Например, К.И. Скловский также отмечает разумность неприменения этого права на публичных торгах ввиду их состязательного характера. В противном случае, продолжает рассуждать ученый, такие торги утратят свое назначение¹.

Таким образом, ключевым в ст. 250 ГК РФ является положение о том, что при продаже доли в праве общей собственности, в том числе жилого помещения, постороннему лицу с публичных торгов остальные участники долевой собственности не имеют преимущественного права покупки. На этом основании в юридической литературе нередко высказывается точка зрения, что такое правило существенным образом нарушает субъективное право граждан. Усугубляют ситуацию взятые с отрывом от контекста выдержки из решений суда, приведенные в качестве подтверждения такой точки зрения. Например, в Апелляционном определении Московского городского суда от 30 октября 2015 г. по делу № 33-39183/2015 можно найти следующее разъяснение: Тверской районный суд г. Москвы правильно пришел к выводу о законности действий судебного пристава-исполнителя, поскольку при продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности не наделяются правом преимущественной покупки.

Следует отметить, что вышеуказанная позиция основана на Определении Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2011 г. № 569-О-О «Об

¹ Скловский К., Смирнова М. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве // Хозяйство и право. - 2003. - № 11. - С. 106.

отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Зверевой Елены Никандровны на нарушение ее конституционных прав положениями частей 1 и 6 статьи 69, части третьей статьи 87 Федерального закона «Об исполнительном производстве», пункта 1 статьи 250 и статьи 255 Гражданского кодекса Российской Федерации». В нем действительно установлено, что такой группе участников долевой собственности предоставляются равные возможности с другими участниками торгов при приобретении имущества без наделения каким-либо преимуществом. При этом последним ничто не препятствует участвовать в них на общих основаниях.

Между тем следует обратить внимание, что исходя из положений абз. 2 п. 1 ст. 250 ГК РФ публичные торги для продажи доли в праве общей собственности, в том числе жилого помещения, должны проводиться по определенному алгоритму действий, установленному ст. 255 ГК РФ. В частности, первым шагом кредитора участника долевой собственности является реализация права на предъявление требования о выделе в натуре доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания при условии получения на это согласия остальных участников долевой или совместной собственности. Если такое согласие не получено, то вторым шагом кредитора является предъявление требования о продаже должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. То есть кредитор изначально обязан предложить выкупить долю должника в общем имуществе другим сособственникам. При этом он должен оценить имущество в целях соблюдения принципа соразмерности объему требований. И только в случае отказа последних от приобретения доли должника третьим шагом кредитора будет предъявление требования по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

Соответственно, системное толкование ст. ст. 250, 255 ГК РФ позволяет

утверждать о существовании преимущественного права покупки при продаже доли, в том числе жилого помещения, в праве общей собственности постороннему лицу на торгах, реализуемого до проведения последних. При этом отражение вышеуказанного вывода можно найти в правоприменительной деятельности. В частности, Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 декабря 2014 г. № 17АП-14975/2014-АК по делу № А60-32819/2014 жалоба ОАО «Русские самоцветы» была оставлена без удовлетворения. Суд апелляционной инстанции указал, что обращение взыскания на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на жилой дом площадью 243,7 кв. м возможно при наличии совокупности обстоятельств, а именно: при существовании у должника неисполненного денежного обязательства перед кредитором и недостаточности имущества для погашения долга; принадлежности должнику на праве общей долевой собственности имущества; отсутствии технической возможности индивидуализации доли в качестве самостоятельного объекта и, соответственно, отказе остальных участников общей собственности от приобретения доли на жилой дом <10>. Или в Определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 14 февраля 2018 г. № 8-КГ17-15, а также Постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 13 декабря 2017 г. № Ф07-13912/2017 по делу № А56-34186/2015 указано, что обращение взыскания на долю должника в общем имуществе и продажа ее с публичных торгов возможны только в случае отказа участников общей собственности от приобретения ее остальными участниками. При этом последовательность действий наглядно можно продемонстрировать Апелляционным определением Свердловского областного суда от 20 марта 2015 г. по делу № 33-4225/2015. Оно детально раскрыло механизм реализации права преимущественной покупки на жилое помещение. Как следует из материалов дела, во исполнение требований абз. 2 ст. 255 ГК РФ истцом за 24 дня до обращения в суд с иском было направлено сособственнику должника С.Т. предложение о выкупе принадлежащей ответчику доли. Из почтового

уведомления следует, что данное предложение было получено С.Т. лично 23 августа 2014 г. Однако С.Т., привлеченная к участию в данном гражданском деле в качестве третьего лица, в течение предусмотренного п. 2 ст. 250 ГК РФ месячного срока со дня получения предложения о выкупе не совершила действий по приобретению доли С.Л. в праве собственности на спорную квартиру; не возражала относительно продажи данного имущества с публичных торгов, а после принятия судом первой инстанции решения об обращении взыскания на долю в общем имуществе не обжаловала данное судебное постановление. А потому суд первой инстанции пришел к правильному выводу о соблюдении истцом норм действующего законодательства.

Таким образом, при продаже доли в праве общей собственности, в том числе жилого помещения, постороннему лицу остальные участники имеют преимущественное право покупки этой доли, которое состоит в праве на получение первоочередной возможности выкупа доли у должника по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, до момента ее продажи на торгах.

3.2 Влияние правового статуса членов семьи собственника на объем жилищных прав

Вступая в жилищно-правовые отношения с третьими лицами, граждане-собственники редко вникают в правовую природу этих отношений и уж точно не разделяют для себя ситуации, где речь идет об отношениях собственник - член семьи собственника или собственник - ссудополучатель, поскольку в основе тех и других отношений лежит юридический факт - факт вселения по воле собственника в жилое помещение третьего лица. В то же время правовая основа для разрешения споров, связанных с сохранением права пользования и выселения, будет разной: в первом случае в основе решения будут нормы Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), во втором - Гражданского кодекса

РФ (далее - ГК РФ).

При возникновении необходимости прекратить установленную правовую связь между сторонами возникает вполне практический вопрос, от решения которого зависит не только объем прав третьих лиц и возможность их выселения (а это равнозначно снятию обременения с жилого помещения для собственника), но и последующие обязательства собственника, который исполняет алиментные обязательства по обеспечению жилым помещением.

Правовая конструкция договора ссуды предусматривает возможность собственнику передать в безвозмездное временное пользование свое жилье как на определенный срок, так и без указания срока, ссудополучатель несет расходы на содержание помещения, законом не предусмотрена обязательная письменная форма, т.е. договоренности могут реализовываться через конклюдентные действия сторон. Эти перечисленные черты договора ссуды сближают ссудополучателя с членом семьи собственника, но не уравнивают их правовой статус. И особенно четко различие в правовом статусе ссудополучателя и члена семьи собственника прослеживается в делах о выселении и (или) в делах о признании данных граждан утратившими право пользования жилым помещением.

Определение круга лиц, имеющих статус члена семьи собственника, является юридически значимым обстоятельством для разрешения вопроса об объеме прав и обязанностей.

Исходя из предписания ст. 31 ЖК РФ, к членам семьи собственника относятся:

1. Дети, супруг (супруга) и родители данного собственника, которые проживают совместно с ним в спорном жилом помещении. Как следует из приведенной нормы, законодатель выделяет два критерия: наличие близкого родства и факт совместного проживания. Из чего сразу возникает вопрос: сохраняют ли перечисленные субъекты данный статус, если сам собственник на постоянной основе проживает в другом месте? Но вернемся к этому вопросу ниже.

2. Другие родственники, независимо от степени родства, нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, иные лица (в исключительных случаях). При этом необходимо установить не только факт вселения, но и факт ведения совместного хозяйства, оказание материальной и иной поддержки.

Верховный Суд РФ в качестве иллюстрации исключительного случая приводит пример проживания лица с собственником без регистрации брака (сожители). На практике может возникнуть вопрос: а будет ли исключительным случаем ситуация, когда собственник проживает с лицом нетрадиционной сексуальной ориентации? И здесь, на наш взгляд, может быть два подхода.

Первый подход, назовем его классическим, или подходом, отрицающим факт признания за данным субъектом статуса члена семьи собственника. В основе будет заложен принцип сохранения духовно-нравственных ценностей российского общества, непринятие обществом однополых союзов, п. 1 ст. 12 Семейного кодекса РФ, который предусматривает, что для заключения брака необходимо согласие мужчины и женщины. Эта позиция будет усилена поправками в Конституцию РФ от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ, а именно дополнением ст. 72 Конституции РФ пунктом следующего содержания: защита института брака как союза мужчины и женщины. Полагаем, что это дополнение в Основной Закон носит весьма разумный характер и исключает дальнейшие споры о гендерной принадлежности лиц, вступающих в брак.

Второй подход, формальный, основан на том, что Жилищный кодекс РФ допускает возможность признания гражданина членом семьи без родства и без регистрации брака, но при ведении общего хозяйства, иной взаимопомощи и доказанности факта вселения.

Выскажем мнение, что именно первый подход найдет отклик в правоприменительной судебной практике, поскольку иное будет означать поддержку и признание союзов лиц одного пола, пусть и неофициальных.

Исходя из ст. 31 ЖК РФ, граждане, признанные членами семьи

собственника, при реализации права пользования имеют с собственником равные права (если иное не прописано в соглашении между ними). В случае прекращения семейных отношений собственник по общему правилу вправе заявить иск о выселении (в случае, если имеется факт проживания граждан в помещении) или иск о признании их утратившими право пользования. В первом случае участие прокурора в процессе является важным процессуальным условием.

Суд вправе сохранить право пользования за бывшим членом семьи собственника в случае отсутствия у него иного жилья, включая право пользования, или отсутствие основания его приобретения, а также если имущественное положение и другие уважительные обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным помещением. Полагаем, что к этим обстоятельствам могут относиться отказ банка в выдаче ипотечного кредита, наличие инвалидности I и II группы и невозможность трудоустроиться, иные причины. В то же время полагаем, что наличие финансовой возможности у бывшего члена семьи на заключение договора коммерческого найма жилья (возможность определяется путем сопоставления доходов гражданина со средней стоимостью найма квадратного метра в конкретном муниципальном образовании и учетной нормы на человека) должно быть основанием для выселения.

Срок, на который суд сохраняет за бывшим членом семьи право проживания, нужно определять исходя из принципа разумности и справедливости и конкретных обстоятельств каждого дела, учитывая материальное положение бывшего члена семьи, возможность совместного проживания сторон в одном жилом помещении и другие заслуживающие внимания обстоятельства. Данные отношения носят характер обязательственных.

Достаточно неожиданной кажется гарантия для тех бывших членов семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства: по их требованию собственник может быть обязан обеспечить другим жилым

помещением бывшего супруга или иных бывших членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, как по договору найма или безвозмездного пользования, так и на праве собственности (т.е. купить жилое помещение, подарить, построить и т.д.).

При этом эта обязанность вменяется как дополнительная к алиментным обязательствам, и из анализа норм Семейного и Жилищного кодексов РФ не следует, что алиментнообязанный собственник может рассчитывать на снижение алиментных обязательств.

Как видим, законодатель оставляет правовую свободу усмотрения судам для поиска баланса между интересами собственника жилого помещения и интересами бывших членов семьи, исходя из фактических обстоятельств конкретного спора, допуская сохранение обременения в виде права проживания бывших членов семьи в спорном жилом помещении. То есть законодатель изначально, с вступлением 1 марта 2005 г. в силу ЖК РФ, отказался от идеи абсолютной защиты прав собственников на жилые помещения, противопоставляя праву собственности право бывших членов семьи на пользование жилым помещением, хотя и временное (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Правоприменительная практика, определяемая Верховным Судом РФ, даже при отсутствии нормы, устанавливающей возможность длительного пользования бывшими членами семьи жилым помещением собственника, исходит из приоритета конституционной нормы о праве человека на жилье и невозможности его лишения¹.

Однако данный подход в жилищном праве не препятствует собственнику в рамках гражданского права «стряхнуть» с себя вмененное решением суда обязательство: по смыслу положений ч. 5 ст. 31 ЖК РФ собственник жилого помещения не лишен возможности по собственному усмотрению распорядиться принадлежащим ему жилым помещением (например, продать, подарить) и в том случае, если не истек срок права

¹ Косенко Е.В. Односторонние сделки и конклюдентные действия в семейных правоотношениях // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Право. - 2016. - № 2(25). - С. 133.

пользования этим жилым помещением бывшего члена семьи собственника, установленный судом на основании ч. 4 ст. 31 ЖК РФ.

Исключением будет ситуация, предусмотренная ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в силу которой положения ч. 4 ст. 31 ЖК РФ о прекращении права пользования жилым помещением в случае прекращения семейных отношений не распространяются на бывших членов семьи собственника, которые имели право участвовать в приватизации, но добровольно отказались от этого права. В этом случае прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения не влечет прекращения их права пользования жилым помещением. Это право носит бессрочный характер, по своей правовой природе является ограниченным вещным правом (правоотношения приобретают вещный характер ввиду целого ряда факторов: бессрочный характер отношений, сохранение прав при смене собственника (пример искл. для п. 2 ст. 292 ГК РФ), право устанавливается в отношении индивидуально-определенной вещи, абсолютный характер защиты от действий третьих лиц и собственника, конкретные правомочия определены законом, в первую очередь ЖК РФ). Как отмечает Е.А. Суханов, ограниченные вещные права, как бы «обременяя вещь», всегда следуют за ней (точнее, за правом собственности на соответствующую вещь), а не за ее собственником, а право следования является характерным признаком ограниченных вещных прав¹.

Исходя из сказанного выше, следует, что наличие статуса бывшего члена семьи собственника предусматривает сохранение права пользования жилым помещением собственника на срок, установленный судом.

Теперь обратимся к правам ссудополучателя в том случае, когда к нему предъявлен иск собственника о выселении. Исходя из п. 1 ст. 699 ГК РФ, ссудодатель в любое время вправе отказаться от своих обязательств в рамках

¹ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. - М., 2017. - С. 209.

бессрочного договора ссуды, уведомив другую сторону за один месяц. Никаких обязательств в виде сохранения права проживания по решению суда нет. Отношения прекращаются путем отказа ссудодателя от договора, который имеет характер односторонней сделки. Данные отношения имеют характер обязательственных.

А теперь вернемся к вопросу, озвученному в начале статьи: имеют ли супруг и родители статус члена семьи собственника, если сам собственник на постоянной основе проживает в другом месте? Или это будут отношения из договора ссуды?

Если прямо отталкиваться от позиции ВС РФ о том, что для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки, то можно прийти к формальному выводу о том, что между сторонами сложились ссудные отношения, так как отсутствует в фабуле дела важный юридический факт - факт совместного проживания.

Также данный подход обозначал бы ничем не обоснованное ограничение собственника в праве выбора места жительства и свободы передвижения. Кроме того, на наш взгляд, наличие родства, отсутствие письменного договора ссуды, длительность отношений будут свидетельствовать о наличии у проживавших отдельно родителей и супруга статуса члена семьи собственника.

На практике может возникнуть и ситуация, когда члены одной семьи по отношению к собственнику будут носить разный правовой статус. Приведем следующий пример: собственник-отец вселяет в свою квартиру совершеннолетнюю дочь. Через два года дочь выходит замуж, ее супруг с согласия собственника - отца также вселяется в квартиру. Будет ли супруг дочери (зять) членом семьи собственника? Ответ на этот вопрос должен быть

дан исходя из тщательного анализа судом фактически сложившихся правоотношений: если в суде будет установлен факт совместного проживания, ведение общего хозяйства между ними, взаимная поддержка, то с отсылкой к ч. 1 ст. 31 ЖК РФ супруг дочери может быть признан членом семьи собственника. Однако в случае неприязненных отношений между собственником и зятем, но при сохранении у дочери доброжелательных отношений с отцом возможно и признание за зятем статуса ссудополучателя. Собственник в связи с этим может прекратить договорные отношения с зятем, выселив его по суду, но при этом не заявляя такого требования к дочери. Аргумент о том, что данный подход направлен на разрушение семьи, не будет иметь правового эффекта, так как защита интересов собственника жилого помещения будет в приоритете.

Отсутствие в законодательстве РФ четких критериев для разграничения статуса члена семьи собственника и ссудополучателя не может свидетельствовать о правовой неопределенности в регулировании данного вопроса ввиду разнообразия фактических обстоятельств. Наоборот, через оценочные характеристики достигается цель применения норм права к неограниченному кругу лиц и неограниченному числу конкретных правовых ситуаций.

3.3 Проблемы правовых последствий ненадлежащего использования жилого помещения

В жилищном праве не требующим доказательства является правило о том, что жилое помещение должно использоваться по назначению. Эта аксиома является одним из основных признаков жилого помещения, поскольку назначение жилого помещения как объекта жилищных правоотношений подчеркивает его специфический характер, заключающийся прежде всего в том, что жилое помещение как «сложный объект» можно использовать только для проживания. Безусловно, это общая норма,

регламентированная Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ). То есть существует общее правило использования жилого помещения, но имеются и законодательные исключения. К примеру, в жилом помещении возможно осуществлять профессиональную деятельность (например, адвокат вправе использовать жилое помещение под адвокатский кабинет или аудитор - осуществлять индивидуальную аудиторскую деятельность и др.), предпринимательскую деятельность (например, репетиторство) и иные виды деятельности. Основное ограничение такого использования жилого помещения - ненарушение а) прав и законных интересов граждан, прежде всего соседей, и б) требований, которым должно соответствовать жилое помещение.

Представляется, что ненадлежащее использование жилого помещения следует рассматривать комплексно и, прежде чем непосредственно проанализировать правовые последствия ненадлежащего использования жилого помещения, важно понять, существуют ли семантические различия между словами «использование» и «пользование» жилым помещением. Обратимся к толковым словарям.

Пользоваться - извлекать выгоду для себя из чего-либо; обладать чем-нибудь; прибегать к помощи кого-нибудь, чего-нибудь для удовлетворения своих нужд и потребностей.

Использовать - воспользоваться кем-нибудь, чем-нибудь, употребить, употреблять с пользой.

Как представляется, «пользоваться» и «использовать» являются понятиями равнозначными, поскольку и в первом, и во втором случае суть одна и та же, а именно извлечение из чего-либо, кого-либо определенной выгоды (пользы).

С точки зрения права, с одной стороны, пользование и использование являются равнозначными, а с другой стороны, они несут различную смысловую нагрузку. Интересной является позиция В.Ю. Еремеева, который предлагает разграничивать понятия «пользование» и «использование» и

рассматривать пользование правомочием, относящимся к вещному праву, в частности к праву собственности, а использование - помимо вещного права и к обязательственному праву. Причем автор допускает применение использования и пользования как тождественных, но только в их взаимосвязи, где использование включает в себя в том числе и пользование¹. Представляется, что пользование как правомочие целесообразно рассматривать в объективном смысле, т.е. как предоставленную возможность извлекать полезные свойства из чего-либо, а использование - в субъективном смысле, когда уже субъект правоотношения непосредственно воздействует на вещь, извлекая из нее соответствующие полезные свойства.

Существуют ли отличия между использованием и использованием жилого помещения? Важно понимать их содержание с точки зрения гражданского и жилищного законодательства. Как отмечается в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Постановление Пленума Верховного Суда РФ о некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ), судам важно учитывать, что гражданское законодательство, в отличие от жилищного законодательства, регулирует отношения по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением как объектом экономического оборота.

Как известно, пользование является одним из правомочий собственника жилого помещения, а также членов его семьи. Также правом пользования обладают наниматели жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма и найма жилого помещения, который достаточно часто называют коммерческим наймом, а также члены их семьи, поднаниматели и др. В принципе, пользование и использование в жилищном праве также

¹ Еремеев В.Ю. Использование и пользование как составляющие вещных и обязательственных прав в отношении объектов недвижимого имущества военного учреждения // Право в Вооруженных Силах. - 2017. - № 10. - С. 77.

рассматриваются как равнозначные.

Анализ ЖК РФ показывает, что в основном в его нормах в различных вариациях превалирует словосочетание «использование жилого помещения», и лишь только в некоторых статьях - «пользование» (например, ст. 4, 12 ЖК РФ и др.). Между тем, если обратиться к названию ст. 17 ЖК РФ, то она содержит в себе как слово «использование», так и слово «пользование». При этом использование связано с предназначением жилого помещения, а пользование - непосредственно с проживанием.

Если рассматривать жилищное законодательство в целом, то в зависимости от контекста пользование и использование жилого помещения - это извлечение из жилого помещения его полезных свойств. Как отмечается в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, «правомочие пользования включает извлечение полезных свойств имущества с сохранением его целевого назначения». Несмотря на то что в жилищном праве, как правило, не используется словосочетание «извлечение полезных свойств», тем не менее очевидно, что речь идет о «проживании».

Что же означает «проживание» в жилом помещении. «Проживать» в жилом помещении означает проводить время (либо большую часть времени) в помещении, предназначенном для этих целей. Между тем, если опять же обратиться к толковым словарям, различий между «проживать» и «пребывать» нет. Однако в жилищном праве «проживание» означает не только использование жилого помещения в своих личных (бытовых) целях и, безусловно, по назначению, но и предполагает «длительность» (имеется в виду промежуток времени), а пребывание предполагает краткосрочность. Пребывать можно в гостинице, отеле, санатории, доме отдыха и т.п. «Постоянность», а также «преимущественность» проживания отражена в определении «места жительства», что регламентировано ст. 20 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ)¹. Между тем «постоянство»

¹ Николюкин С.В. К вопросу о «терминологической разногласии» в понятиях «жилище», «жилье» и «жилое помещение» // Семейное и жилищное право. - 2019. - № 1. - С. 40.

проживания в жилом помещении также можно рассматривать с точки зрения относительности. Например, если речь идет о жилых помещениях, относящихся к специализированному жилищному фонду. Так, наниматель служебного жилого помещения будет проживать только определенное время, а именно в течение срока исполнения служебных обязанностей, либо обучающийся в высшем учебном заведении будет проживать в общежитии только в течение обучения и т.д.

Возвращаясь к вопросу использования жилого помещения, целесообразно подчеркнуть, что такое использование может быть как надлежащим, т.е. соответствующим законодательству, не нарушающим прав и законных интересов граждан, в том числе соседей, так и ненадлежащим.

Под ненадлежащим использованием жилого помещения следует понимать систематически нарушающие нормы жилищного законодательства бесхозяйственные действия участников жилищных правоотношений по эксплуатации жилого помещения. В данном случае речь не идет о неисполнении либо ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств собственником либо нанимателем жилого помещения, например, по неуплате за жилое помещение, либо по неоплате коммунальных ресурсов (коммунальных услуг) и т.п. Имеются в виду ненадлежащие действия собственно в жилом помещении, например самовольная перепланировка или переустройство жилого помещения, разрушение инженерных сетей, сбор и складирование мусора в жилом помещении, содержание большого количества животных (например, собак, кошек и др.), использование жилого помещения для оказания гостиничных услуг и др., что нарушает санитарно-гигиенические, технические правила и нормы, требования пожарной безопасности и т.п. Так, в одном из решений по иску собственника жилого помещения к другим собственникам о наложении на последних обязанности по обеспечению доступа в жилое помещение для приведения его в надлежащее состояние на ответчиков возложена обязанность обеспечить доступ в жилое помещение для приведения его в надлежащее состояние в соответствии с

санитарно-гигиеническими и жилищными нормами.

Кроме того, в судебной практике достаточно распространенными являются случаи, когда истцы предъявляют иски о запрете содержания домашних животных, а также об обязанности ответчиков привести жилое помещение в надлежащее состояние. Представляется интересным решение Хорошевского районного суда города Москвы от 13 апреля 2016 г. (дело № 2-1424/16) по иску Широковой Г.М. к Ястребовой И.В. о запрете содержания домашних животных в жилом помещении, обязанности привести жилое помещение в соответствие с санитарными нормами и правилами. Суд отказал в удовлетворении требования о запрете Ястребовой И.В. содержать животных, однако удовлетворил требование об обязанности ее при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-санитарные правила и нормы общежития, а также об обязанности Ястребовой И.В. привести жилое помещение в надлежащее состояние, а именно - произвести дезинфекцию и дезинсекцию.

Согласно ЖК РФ как на собственника жилого помещения, так и нанимателя жилого помещения, а также совместно проживающих с ними членов семьи в целях недопущения бесхозяйственного обращения с ним возлагается обязанность поддержания жилого помещения в надлежащем состоянии. К примеру, если обратиться к типовому договору социального найма жилого помещения, к числу обязанностей нанимателя относится соблюдение правил пользования жилым помещением, использование его по назначению, поддержание в надлежащем состоянии, содержание в чистоте и порядке и т.п.

В случае если вышеуказанными лицами жилое помещение используется ненадлежащим образом, это влечет неблагоприятные правовые последствия. Речь идет о выселении из жилого помещения как крайней мере.

Выселение за ненадлежащее использование жилого помещения представляет собой специальную комплексную меру государственно-принудительного воздействия на участников жилищных правоотношений,

нарушающих режим использования жилого помещения, с целью его освобождения и привлечения виновных лиц к ответственности. Предлагаемое определение позволяет выделить признаки такого выселения:

1) выселение является мерой ответственности, связанной с государственным принуждением за нарушение норм жилищного законодательства;

2) нарушение режима пользования жилым помещением означает использование жилого помещения не по назначению и непринятие мер по устранению выявленных нарушений;

3) нарушение режима пользования жилым помещением затрагивает как публичные, так и частные интересы, в связи с чем с требованием о выселении могут обратиться как органы государственной власти либо органы местного самоуправления, так и граждане;

4) выселение позволяет устранить дальнейшие негативные последствия, связанные с нарушением режима пользования жилым помещением;

5) комплексный характер выселения связан прежде всего с тем, что такое выселение может быть добровольным, т.е. когда решение суда, вступившее в законную силу, исполняется ответчиком добровольно, а также принудительным, когда освобождение жилого помещения от занимаемых лиц осуществляется судебными приставами-исполнителями.

Между тем следует отметить, что суд вправе не сразу применить данную меру, имеется в виду выселение. На практике встречаются случаи, когда суд может лишь предупредить о выселении. Такое предупреждение содержится в решении Ленинского районного суда города Томска от 11 февраля 2020 г. (дело № 2-170/2020) по иску городской администрации к собственнику жилого помещения о понуждении к приведению жилого помещения в надлежащее санитарно-техническое состояние, предупреждении о выселении и продаже жилого помещения с публичных торгов в случае неисполнения решения суда. Как было установлено, квартира ответчика находилась в антисанитарном состоянии и была захламлена бытовым мусором. Кроме того, ответчик

ненадлежащим образом использовал сантехнические приборы. В результате рассмотрения дела суд удовлетворил иск в полном объеме.

Важно подчеркнуть, что ЖК РФ предусмотрена процедура выселения из жилого помещения для нанимателей и членов их семьи. Так, в случае, когда жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, используется ненадлежащим образом, наймодатель в одностороннем порядке вправе расторгнуть договор, вследствие которого наниматель подлежит выселению. Что же касается выселения собственников жилых помещений, то жилищным законодательством, как и гражданским законодательством, такая процедура не предусмотрена. То есть можно сделать вывод о том, что выселение является жилищно-правовой мерой ответственности, а лишение права собственности - мерой гражданско-правовой ответственности¹.

Целесообразно обратить внимание на п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ о некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ, где отмечается, что лишение права собственности на жилое помещение в порядке ст. 293 ГК РФ, по сути, является мерой гражданско-правовой ответственности, которая применяется к собственнику жилого помещения при нарушении установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение. Действительно, если обратиться к нормам ст. 293 ГК РФ, в случае использования жилого помещения собственником не по назначению и если меры административного характера оказываются безрезультатными, его жилое помещение может быть продано с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи денежных средств. Безусловно, речь идет о прекращении права собственности на такое жилое помещение. Так, решением Ленинского районного суда г. Омска от 26 февраля 2020 г. (дело № 2-423/2020) по иску администрации города Омска к физическим лицам о признании квартиры бесхозяйственно содержащимся помещением, прекращении права

¹ Кущенко В.В. Смена направленности при закреплении и защите права собственника на жилую недвижимость в российском законодательстве // Право и экономика. - 2006. - № 9. - С. 9.

собственности и продаже квартиры с публичных торгов право собственности на жилое помещение было прекращено, а жилое помещение продано с публичных торгов.

Важно отметить, что по смыслу содержания ст. 293 ГК РФ при разрешении вопроса о прекращении права собственности на жилое помещение и продаже его с публичных торгов суды, как правило, выясняют, во-первых, допускают ли собственники в том числе использование его не по назначению, систематическое нарушение прав и интересов соседей; во-вторых, предупреждал ли орган местного самоуправления собственников о необходимости устранения нарушений; в-третьих, привлекались ли собственники жилого помещения к административной ответственности, например, за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений (ст. 6.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ), за нарушение правил пользования жилыми помещениями (ст. 7.21 КоАП РФ), за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений (ст. 7.22 КоАП РФ) и др.

Резюмируя вышеизложенное, можно сделать следующие выводы. Во-первых, пользование и использование жилого помещения, как правило, рассматриваются как равнозначные, однако применительно к жилищным правоотношениям, использование связано с предназначением жилого помещения, а пользование - непосредственно с проживанием. Во-вторых, под ненадлежащим использованием жилого помещения целесообразно понимать систематические бесхозяйственные действия участников жилищных правоотношений, нарушающие нормы жилищного законодательства по использованию жилого помещения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Понятие «жилищное правоотношение» является одним из центральных в науке жилищного права, определение которого зависит от понимания категории «жилищные отношения». В разные исторические периоды жилищные отношения определялись по-разному. Понятие «жилищные отношения» не является статичным. Оно развивается и трансформируется вследствие изменений государственной жилищной политики. Неизменным остается в данных отношениях лишь то, что обязательным их участником является гражданин, который вступает в данные отношения для удовлетворения своих потребностей, связанных с жилым помещением: потребности в жилье (проживании) и его эффективной эксплуатации и управлении им. В постсоветский период понятие «жилищные отношения» толкуется расширительно. Их перечнем охватывается сфера государственной жилищной политики, цели и задачи которой и определяют границы предмета регулирования жилищного законодательства.

Как известно, правовая основа обеспечения прав человека и гражданина является во многом определяющей, в том числе в отношении права на жилище, даже шире - прав в сфере недвижимости. Даже финансы, которые, казалось бы, могли претендовать на первенство в этой сфере при капитализме, не являются таковыми. Ведь и они зависят от правовой защиты в конкретной стране. А она в современной России, к сожалению, так и не стала действенной и отвечающей требованиям времени. Более того, порой правовое обеспечение, к которому можно отнести судебную систему, служит у нас не интересам гражданина - соответственно, и государства, которое и обязано их оберегать, - а совсем иным. А ведь стабильность государства во многом зависит от самочувствия его граждан, которые, в свою очередь, будучи также и налогоплательщиками, либо лояльны по отношению к государству, либо нет, причем с долгосрочными последствиями, в том числе и для бюджета. Это даже доказывать не надо, большинство стран мира тому пример.

В зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Федерации или муниципального образования, содержание правовых норм, регулирующих отношения собственности, различается. Законодатель предъявляет особые требования к личности каждого из указанных видов собственников. Кроме того, законом (и только законом) могут устанавливаться: особые требования к перечню, количеству и стоимости доступных к обладанию собственниками объектов; особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество; специфика владения, пользования и распоряжения имуществом (п. 3 ст. 212, п. п. 1, 2 ст. 213 Гражданского кодекса РФ). Особенности содержания права собственности граждан и порядка его осуществления обуславливаются также спецификой конкретных видов имущества, выступающих объектом присвоения. В частности, особый правовой режим установлен в отношении таких достаточно типичных и важных для граждан объектов права собственности, как жилые помещения.

Современное правовое регулирование отношений собственности на жилые помещения содержится в ряде законодательных актов, принятых в последние годы, в первую очередь в ГК РФ. В этом Кодексе впервые в истории отечественной кодификации появилась целая глава, посвященная праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения. Действовавшие до введения в действие части первой ГК РФ Законы «О собственности в СССР» и «О собственности в РСФСР», содержавшие наряду с другими нормы о праве собственности на жилые помещения, применялись в течение небольшого отрезка времени и по существу по многим аспектам выполнили роль переходных актов. Аналогичная судьба постигла и Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики», который до вступления в силу ЖК РФ оставался в числе важных актов. В силу п. 1 ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Кроме того, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему жилого помещения, т.е. обязанность собственника - содержать имущество в исправном, безопасном и пригодном для эксплуатации состоянии в соответствии с его назначением.

Термин «право собственности» понимается в двух значениях: право собственности в объективном смысле и право собственности в субъективном смысле. Право собственности в объективном смысле - совокупность правовых норм, регулирующих отношения собственности. Право собственности в субъективном смысле - это юридически обеспеченная возможность лица осуществлять правомочия владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему вещью. Содержание права собственности - это совокупность входящих в него правомочий. Эта совокупность включает три правомочия: владения, пользования и распоряжения. Право владения - это право фактически обладать вещью, содержать ее в собственном хозяйстве. Поскольку такое владение основывается на законном основании (титule), его называют титульным владением. Право пользования - это право извлекать из вещи ее полезные свойства, удовлетворять свои потребности, получать выгоду. Правомочие пользования вещью собственник может передать другому лицу на основании заключенного договора. Право распоряжения - это право определять юридическую и фактическую судьбу вещи.

Право на жилище можно назвать важнейшим социально-экономическим правом граждан России. Данное право реализуется посредством возможности иметь жилище, пользоваться им, а также распоряжаться им в установленных законом случаях и порядке и закреплено в ст. 40 Конституции РФ. Согласно ст. 17 Конституции РФ право на жилище принадлежит каждому от рождения. Основаниями возникновения жилищных прав являются договоры и иные сделки:

- договоры купли-продажи;
- дарения;
- мены;

- ренты;
- социального найма, договор поднайма;
- обмена жилыми помещениями;
- управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- коммерческого найма,
- аренды, а также приватизации.

Кроме того, жилищные права и обязанности могут возникать вследствие односторонних сделок: принятие наследства, завещательный отказ (на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью (п. 2 ст. 1137 ГК)).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ, от 14.03.2020 №1-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 2020. - № 11. - Ст. 1416.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.
4. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 15.
5. Федеральный закон от 03.07.2019 № 157-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона «Об актах гражданского состояния» // Собрание законодательства РФ. - 2019. - № 27. - Ст. 3522.

Научная и учебная литература

6. Беспалов, Ю.Ф. Некоторые вопросы реализации семейных прав ребенка (теория и практика) / Ю.Ф. Беспалов. - Владимир: Владимирской государственный педагогический ун-т, 2001. - 121 с.
7. Дудко, И.Г. Влияние европейского права на конституционное право государств Центральной и Восточной Европы: Монография / И.Г. Дудко, И.А. Гагаева. - М.: Юрлитинформ, 2013. - 278 с.
8. Игитян, М.Ю. Государственно-частное партнерство в

современной России: Монография / М.Ю. Игитян, С.Г. Камолов, А.В. Павлюк; Ответственный редактор С.Г. Камолов. - Москва: Издательство Фонда поддержки международных программ. 2017. - 520 с.

9. Калашников, С.В. Применение общепризнанных принципов и норм в сфере защиты прав человека в России: вопросы теории и практики / С.В. Калашников. - М.: ДМК Пресс, 2010. - 162 с.

10. Ковлер, А.И. Европейская конвенция в международной системе защиты прав человека: монография. / А.И. Ковлер. - М.: ИНФРА-М, 2019. - 304 с.

11. Кодификация российского частного права 2015 / В.В. Витрянский, С.Ю. Головина, Б.М. Гонгало и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. - М.: Статут, 2015. - 447 с.

12. Колобова, С.В., Сергеенко, Ю.С. Трудовое право России: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Юстицинформ, 2018. - 404 с.

13. Конституционная экономика / Отв. ред. Г.А. Гаджиев. - М., 2010. - 256 с.

14. Конституция Европейского союза. Договор, устанавливающий Конституцию для Европы: с комментарием / С.Ю. Кашкин. - М.: ИНФРА-М, 2005. - 619 с.

15. Международное право: учебник / Б.М. Ашавский, М.М. Бирюков, В.Д. Бордунов. - М.: Статут, 2015. - 848 с.

16. Международное частное право: Учебник / В.Н. Борисов, Н.В. Власова, Н.Г. Доронина [и др.]; Ответственный редактор Н.И. Марышева. 4-е изд., перераб. и доп. - Москва: ИЗиСП; КОНТРАКТ, 2018. - 848 с.

17. Михайлов, С.В. Категория интереса в российском гражданском праве / С.В. Михайлов. - М.: Статут, 2002. - 205 с.

18. Нарутто, С.В. Конституционный судебный процесс: Учебник / С.В. Нарутто, С.Э. Несмеянова, Е.С. Шугрина. - М.: Норма, 2014. - 4331 с.

19. Новицкий, И.Б. Право собственности (субъекты, объекты, содержание и защита права собственности. Право общей собственности) / И.Б.

Новицкий. - Москва: Право и жизнь, 1925. - 64 с.

20. Орлов, Д.Н. Правовое регулирование односторонних сделок в предпринимательской деятельности: Диссертация кандидата юридических наук / Д.Н. Орлов. - Москва, 2010. - 204 с.

21. Покровский, И.А. История римского права / И.А. Покровский. - Минск: Харвест, 2002. - 528 с.

22. Пчелинцев, С.В. Проблемы ограничения прав и свобод граждан в условиях особых правовых режимов / С.В. Пчелинцев. - М.: Норма, 2006. - 479 с.

23. Семейное право: учебник / Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников, Л.Ю. Михеева, О.А. Рузакова; под редакцией П.В. Крашенинникова. - Москва: Статут, 2019. - 315 с.

24. Синайский, В.И. Русское гражданское право / В.И. Синайский. - М.: Статут, 2002. - 638 с.

25. Суханов, Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. - Москва: Статут, 2017. - 559 с.

26. Хабриева, Т.Я. Теория современной конституции: Монография / Т.Я. Хабриева, В.Е. Чиркин. - М.: Норма, 2005. - 319 с.

Статьи в периодических изданиях

27. Айбатулина, А.К. О статусе члена семьи государственного служащего при решении вопроса о единовременной социальной выплате для приобретения или строительства жилого помещения государственными служащими и членами их семей / А.К. Айбатулина // Современное право. - 2018. - № 7 - 8. - С. 45 - 51.

28. Алексеев, В.А. Единый объект недвижимости: поэтапное движение к цели или дезорганизация правового регулирования // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. - 2018. - № 8. - С. 166 - 176.

29. Антонов, М.В. О некоторых теоретических проблемах применения экономического анализа права в России // Право. Журнал ВШЭ. -

2011. - № 3. - С. 10 - 25.

30. Болотская, С.В. Практика рассмотрения дел о продаже чужого жилья в судебном порядке // Имущественные отношения в РФ. - 2015. - № 7. - С. 66 - 70.

31. Верховлетов, М.А. Проблемы наследования жилых помещений в гражданском праве России / М.А. Верховлетов, А.Г. Баринова // Марийский юридический вестник. - 2016. - № 4(19). - С. 83 - 85.

32. Гаджиев, Г.А. Экономическая эффективность, правовая этика и доверие к государству // Журнал российского права. - 2012. - № 1. - С. 10 - 21.

33. Головичев, Ю.И. Юридический аспект проблемы доступного и комфортного жилья в России / Ю.И. Головичев // Социальное и пенсионное право. - 2015. - № 2. - С. 42 - 47.

34. Горошко, Т. Отрицательные факты не доказываются: что это - теория или практика? / Т. Горошко // Жилищное право. - 2019. - № 1. - С. 33 - 43.

35. Егорова, М.А. Особенности одностороннего отказа от исполнения договора как односторонней сделки / М.А. Егорова // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2007. - № 8. - С. 55 - 59.

36. Заржицкая, Л.С. «Уважительные причины»: трактовка понятия в трудовом праве / Л.С. Заржицкая // Мировой судья. - 2019. - № 9. - С. 31 - 34.

37. Землякова, Г.Л. Правовые проблемы раздела земельных участков, занятых индивидуальными жилыми домами // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2017. - № 11. - С. 66 - 75.

38. Кириллова, Е.А. Основные проблемы наследования цифровых активов / Е.А. Кириллова // Наследственное право. - 2020. - № 2. - С. 37 - 39.

39. Короткова, М.В. К вопросу об обеспечении баланса интересов собственника и добросовестного приобретателя при применении статьи 302 ГК России // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2015. - № 11. - С. 41 - 45.

40. Косенко, Е.В. Односторонние сделки и конклюдентные действия

в семейных правоотношениях / Е.В. Косенко // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Право. - 2016. - № 2(25). - С. 133 - 136.

41. Кущенко, В.В. Смена направленности при закреплении и защите права собственника на жилую недвижимость в российском законодательстве // Право и экономика. - 2006. - № 9. - С. 9 - 13.

42. Латыев, А. Возмещение государством убытков, вызванных незаконной регистрацией прав на недвижимость // Жилищное право. - 2013. - № 7. - С. 91 - 112.

43. Молодыко, К.Ю. Виндикация в практике Конституционного Суда Российской Федерации и судебной статистике // Вестник СПбУ. Право. - 2017. - № 2. - С. 225 - 241.

44. Мыскин, А.В. Жилищные права несовершеннолетних: неожиданные аспекты / А.В. Мыскин // Семейное и жилищное право. - 2018. - № 4. - С. 38 - 42.

45. Нечаева, А.М. Споры о неделимом / А.М. Нечаева // Российская юстиция. 2016. № 2. С. 15 - 18.

46. Осипов, Г.С., Толстухин, М.Е. Реформа Гражданского кодекса РФ и оборот недвижимости // Вестник ВАС РФ. - 2013. - № 1. - С. 6 - 38.

47. Остапенко, И.А. О правовой природе договора социального найма жилого помещения / И.А. Остапенко // Юридическая наука. - 2014. - № 1. - С. 55 - 59.

48. Папроцкая, О. Права детей на жилье: что делать, если родители против / О. Папроцкая // Жилищное право. - 2019. - № 11. - С. 13 - 22.

49. Пластинина, Н. Купили квартиру у мошенника? Получите компенсацию! // Жилищное право. - 2019. - № 9. - С. 23 - 37.

50. Подузова, Е.Б. Односторонние организующие сделки (сделки по организации отношений сторон): проблемы определения и толкования в контексте коллективного использования товаров и услуг (shari№egeco№omy) / Е.Б. Подузова // Актуальные проблемы российского права. - 2019. - № 3(100). - С. 88 - 98.

51. Рашитова, А.Р., Гамирова, Г.С. Особенности односторонних сделок / А.Р. Рашитова, Г.С. Гамирова // Векторы развития современной науки. - 2015. - № 1. - С. 186 - 189.
52. Самойлов, Е.И. Взыскание компенсации за пользование жилым помещением, несоразмерным доле собственника (ст. 247 ГК РФ) / Е.И. Самойлов // Семейное и жилищное право. - 2018. - № 3. - С. 40 - 44.
53. Свиридова, Е.А. Отдельные аспекты института недействительности завещаний в гражданском праве России и Белоруссии / Е.А. Свиридова // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. - 2018. - № 3. - С. 161 - 168.
54. Селиванова, Е.С. Право несовершеннолетних детей на совместное проживание со своими родителями: вопросы реализации / Е.С. Селиванова // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2016. - № 8. - С. 18 - 22.
55. Сеницын, С.А. Защита добросовестного приобретателя жилья: состояние и перспективы развития российского гражданского законодательства // Законодательство. - 2017. - № 4. - С. 10 - 18.
56. Слесарев, В.Л., Якимов, А.А. Актуальные вопросы виндикации недвижимости // Закон. - 2007. - № 9. - С. 107 - 113.
57. Сулова, С.И. Административно-правовое обеспечение субъективных публичных прав граждан в жилищной сфере / С.И. Сулова // Административное и муниципальное право. - 2010. - № 12. - С. 10 - 16.
58. Сулова, С.И. Категория «согласие» в жилищном праве / С.И. Сулова // Сибирский юридический вестник. - 2013. - № 1(60). - С. 49 - 53.
59. Чашкова, С.Ю. Защита права собственности на жилое помещение членов семьи при реализации дополнительных мер государственной поддержки семей, имеющих детей / С.Ю. Чашкова // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2019. - № 5. - С. 35 - 43.
60. Шелтон, Д.И. Средства защиты прав человека в международном праве / Д.И. Шелтон // Государство и право. - 2004. - № 3. - С. 1 - 7.