

Информация для цитирования:

Строгонова Т. П. Основные права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. Вып. 42. С. 700–721. DOI: 10.17072/1995-4190-2018-42-700-721.

Strogonova T.P. *Osnovnye prava i obyazannosti chlenov sem'i sobstvennika zhilogo pomeshcheniya* [Basic Rights and Obligations of Family Members of the Owner of a Dwelling]. *Vestnik Permskogo universiteta. Juridicheskie nauki* – Perm University Herald. Juridical Sciences. 2018. Issue 4. Pp. 700–721. (In Russ.). DOI: 10.17072/1995-4190-2018-42-700-721.

УДК 347.254

DOI: 10.17072/1995-4190-2018-42-700-721

ОСНОВНЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Т. П. Строгонова

старший преподаватель кафедры гражданского права

Пермский государственный
национальный исследовательский университет
614990, Россия, г. Пермь, ул. Букирева, 15

ORCID: 0000-0003-4432-5168

E-mail: stp4@mail.ru

Поступила в редакцию 21.03.2018

Введение: предлагается классификация статусных прав члена семьи собственника жилого помещения, а также перечень его основных обязанностей и анализ вида и пределов его юридической ответственности, что в совокупности характеризует правовой статус указанного субъекта гражданских и производных от них жилищных правоотношений. Утверждая, что не все субъективные права и обязанности лица формируют его правовой статус, а лишь те, которые характеризуют признаки соответствующего субъекта права, автор приводит подробный анализ действующего законодательства, определивший актуальное содержание статуса члена семьи собственника жилого помещения, высказывает предложения по его совершенствованию. Свои выводы автор основывает также на изучении зарубежного опыта, анализе судебной практики. **Методы:** общенаучные (формальной и диалектической логики, сравнения, описания, структурно-функционального анализа, синтеза, классификации, интерпретации); частнонаучные (юридико-догматический); теоретические (формальной и диалектической логики, структурно-функционального анализа, юридико-догматический); эмпирические (сравнения, описания, классификации, интерпретации). **Результаты** исследования: классификация точек зрения о природе и пределах права пользования жилым помещением, предложения о внесении изменений в действующее законодательство по теме исследования, в частности в ст. 17 и 35 Жилищного кодекса РФ, ст. 292 Гражданского кодекса РФ. И зложен авторский перечень статусных прав и обязанностей члена семьи собственника жилого помещения. **Выводы:** предлагается усложнить порядок вселения лица в статусе члена семьи собственника жилого помещения в такое помещение; в частности, собственника следует принудить к определению правового положения каждого вселяемого им

© Строгонова Т. П., 2018

**Information for citation:**

Strogonova T. P. *Osnovnye prava i obyazannosti chlenov sem'i sobstvennika zhilogo pomeshcheniya* [Basic Rights and Obligations of Family Members of the Owner of a Dwelling]. *Vestnik Permskogo universiteta. Juridicheskie nauki* – Perm University Herald. Juridical Sciences. 2018. Issue 4. Pp. 700–721. (In Russ.). DOI: 10.17072/1995-4190-2018-42-700-721.

UDC 347.254

DOI: 10.17072/1995-4190-2018-42-700-721

BASIC RIGHTS AND OBLIGATIONS OF FAMILY MEMBERS OF THE OWNER OF A DWELLING

T. P. Strogonova

Perm State University
15, Bukireva st., Perm, 614990, Russia

ORCID: 0000-0003-4432-5168

E-mail: stp4@mail.ru

Received 21.03.2018

Introduction: the paper provides classification of status rights of a family member of the owner of a dwelling, a list of his basic obligations, and analysis of the kind and limits of his legal responsibility. All this taken together characterizes the legal status of this subject of civil legal relations and derivative housing relations. It is stated that not all rights and obligations of a person form his legal status, but only those which characterize features of the corresponding subject of law. The author provides a detailed analysis of the current legislation defining the factual content of the status of a family member of the owner of a dwelling, offers suggestions for its improvement. The research also relies on studying the experience of foreign countries and analysis of judicial practice. **Methods:** general scientific (formal and dialectical logic, comparison, description, structural-functional analysis, synthesis, classification, interpretation); specific scientific (legal-dogmatic); theoretical (formal and dialectical logic, structural-functional analysis, legal-dogmatic), empirical (comparison, description, classification, interpretation). **Results:** classification of approaches to understanding the right to use a dwelling, its nature and limits; proposals to introduce changes into the current legislation, particularly, in the art. 17 and 35 of the Housing Code of the Russian Federation, art. 292 of the Civil Code of the Russian Federation; a list of status rights and obligations of family members of the owner of a dwelling developed by the author. **Conclusions:** it is proposed to complicate the procedure for a person in the status of a family member of the owner of a dwelling to be moved into such a dwelling; particularly, the owner must be forced to define the legal status of each person moved into by him and the list of obligations of that person within the limits permitted by the legislation. The author considers the right to use a dwelling (right of residence) of a family member of the owner of this dwelling to be a right of obligation with some features of the in rem nature. It is proposed to understand this right as the one providing a family member of the owner with the opportunity to use a certain dwelling with the aim of living there or with some other purpose specified by law due to the statement of the owner's intention to consider this person to have a family law relationship with the owner and also consequent opportunities to satisfy the person's social-cultural and household needs through using the features of the dwelling.

© Strogonova T. P., 2018



лица и объема обязательств этого лица в пределах, допускаемых законодательством. Под правом пользования жилым помещением (правом проживания) члена семьи собственника этого помещения предложено понимать обязательственное субъективное право с отдельными проявлениями вещно-правовой природы, заключающееся в возможности пользоваться конкретным жилым помещением с целью проживания или иной предусмотренной законом целью в силу изъявления собственником намерения считать данное лицо имеющим с собственником семейно-правовую связь, а также с вытекающими из этого права возможностями удовлетворения своих социально-культурных и бытовых потребностей за счет использования свойств жилого помещения.

Ключевые слова: гражданское право; жилищное право; член семьи собственника жилого помещения; правовой статус члена семьи собственника жилого помещения

BASIC RIGHTS AND OBLIGATIONS OF FAMILY MEMBERS OF THE OWNER OF A DWELLING

T. P. Strogonova

Perm State University
15, Bukireva st., Perm, 614990, Russia

ORCID: 0000-0003-4432-5168

E-mail: stp4@mail.ru

Received 21.03.2018

Introduction: the paper provides classification of status rights of a family member of the owner of a dwelling, a list of his basic obligations, and analysis of the kind and limits of his legal responsibility. All this taken together characterizes the legal status of this subject of civil legal relations and derivative housing relations. It is stated that not all rights and obligations of a person form his legal status, but only those which characterize features of the corresponding subject of law. The author provides a detailed analysis of the current legislation defining the factual content of the status of a family member of the owner of a dwelling, offers suggestions for its improvement. The research also relies on studying the experience of foreign countries and analysis of judicial practice. **Methods:** general scientific (formal and dialectical logic, comparison, description, structural-functional analysis, synthesis, classification, interpretation); specific scientific (legal-dogmatic); theoretical (formal and dialectical logic, structural-functional analysis, legal-dogmatic), empirical (comparison, description, classification, interpretation). **Results:** classification of approaches to understanding the right to use a dwelling, its nature and limits; proposals to introduce changes into the current legislation, particularly, in the art. 17 and 35 of the Housing Code of the Russian Federation, art. 292 of the Civil Code of the Russian Federation; a list of status rights and obligations of family members of the owner of a dwelling developed by the author. **Conclusions:** it is proposed to complicate the procedure for a person in the status of a family member of the owner of a dwelling to be moved into such a dwelling; particularly, the owner must be forced to define the legal status of each person moved into by him and the list of obligations of that person within the limits permitted by the legislation. The author considers the right to use a dwelling (right of residence) of a family member of the owner of this dwelling to be a right of obligation with some features of the in rem nature. It is proposed to understand this right as the one providing a family member of the owner with the opportunity to use a certain dwelling with the aim of living there or with some other purpose specified by law due to the statement of the owner's intention to consider this person to have a family law relationship with the owner and also consequent opportunities to satisfy the person's social-cultural and household needs through using the features of the dwelling.

Keywords: civil law; housing law; family member of the owner of a dwelling;
legal status of the family member of the owner of a dwelling

Keywords: civil law; housing law; family member of the owner of a dwelling;
legal status of the family member of the owner of a dwelling

Information in Russian

ОСНОВНЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

T. П. Строгонова

старший преподаватель кафедры гражданского права

Пермский государственный
национальный исследовательский университет
614990, Россия, г. Пермь, ул. Букирева, 15

ORCID: 0000-0003-4432-5168

E-mail: stp4@mail.ru

Поступила в редакцию 21.03.2018

Введение: предлагается классификация статусных прав члена семьи собственника жилого помещения, а также перечень его основных обязанностей и анализ вида и пределов его юридической ответственности, что в совокупности характеризует правовой статус указанного субъекта гражданских и производных от них жилищных правоотношений. Утверждая, что не все субъективные права и обязанности лица формируют его правовой статус, а лишь те, которые характеризуют признаки соответствующего о субъекта права, автор приводит подробный анализ действующего законодательства, определивший актуальное содержание статуса члена семьи собственника жилого помещения, высказывает предложения по его совершенствованию. Свои выводы автор основывает также на изучении зарубежного опыта, анализе судебной практики. **Методы:** общенаучные (формальной и диалектической логики, сравнения, описания, структурно-функционального анализа, синтеза, классификации, интерпретации); частнонаучные (юридико-догматический); теоретические (формальной и диалектической логики, структурно-функционального анализа, юридико-догматический); эмпирические (сравнения, описания, классификации, интерпретации). **Результаты** исследования: классификация точек зрения о природе и пределах права пользования жилым помещением, предложения о внесении изменений в действующее законодательство по теме исследования, в частности в ст. 17 и 35 Жилищного кодекса РФ, ст. 292 Гражданского кодекса РФ. И зложен авторский перечень статусных прав и обязанностей члена семьи собственника жилого помещения. **Выводы:** предлагается усложнить порядок вселения лица в статусе члена семьи собственника жилого помещения в такое помещение; в частности, собственника следует принудить к определению правового положения каждого вселяемого им лица и объема обязательств этого лица в пределах, допускаемых законодательством. Под правом пользования жилым помещением (правом проживания) члена семьи собственника этого помещения предложено понимать обязательственное субъективное право с отдельными проявлениями вещно-правовой природы, заключающееся в возможности пользоваться конкретным жилым помещением с целью проживания или иной предусмотренной законом целью в силу изъявления собственником намерения считать данное лицо имеющим с собственником семейно-правовую связь, а также с вытекающими из этого права возможностями удовлетворения своих социально-культурных и бытовых потребностей за счет использования свойств жилого помещения.

Ключевые слова: гражданское право; жилищное право; член семьи собственника жилого помещения;
правовой статус члена семьи собственника жилого помещения

Введение

Абзац первый пункта 1 ст. 292 ГК РФ¹, в частности, устанавливает, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Их основное субъективное право (правомочие) имеет гражданско-правовую природу, а условия его реализации и его конкретное содержание бланкетно регулируются ЖК РФ² и иными актами, отнесенными законом к понятию «жилищное законодательство».

Очевидно, что понятие «член семьи» применимо только к одной категории собственников жилья – физическим лицам, и в целом само понятие семьи имеет больше социологический, а не правовой характер.

Любые попытки вывести значение юридической категории «член семьи» из неправовой категории «семья» влечет за собой, как минимум, две проблемы. Во-первых, логическая ошибка кроется в том, что родовое понятие «семья», включающее в себя групповое – «член семьи», будучи общесоциальным, не может в отдельной своей части стать правовым. Целое (в данном случае – родовое понятие) должно обладать всеми признаками включаемых в него частей (в данном случае – свойств группового понятия «член семьи»). Поэтому в соответствии с законами логического мышления понятие «член семьи», выводимое из понятия «семья», не имеющего нормативного определения, также не будет наполненным юридическим содержанием.

Во-вторых, законодательство распространяет права члена семьи не только на кровных родственников или лиц, состоящих в браке, но и на членов семей супругов. С точки зрения социологии в данном случае наблюдается несколько самостоятельных семей (микросоциальных групп), а не одна, как это имеет место при оценке родственных связей с позиций права. И уж совсем не вписывается в социологиче-

скую теорию вселение собственником на свою жилую площадь посторонних лиц-неродственников на правах членов семьи, что предусмотрено ч. 1 ст. 31 ЖК РФ.

Нетрудоспособные иждивенцы (лица, содержимые собственником добровольно по его личному решению и при отсутствии у него соответствующей юридической обязанности) в ЖК РФ приравниваются к членам семьи в силу своего особого положения в семье нанимателя и его воли на их вселение. Называя нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя, законодатель использует некоего рода фикцию, так как ни по родству, ни по свойству для собственника помещения такие лица членами его семьи не являются, однако в силу одностороннего морально-нравственного обязательства собственника включены им в состав проживающих в его жилище на общих для всей семьи условиях.

Конечно, собственника и его нетрудоспособных иждивенцев могут связывать и отношения, не отличимые от семейных, но в семью с юридической и социальной точек зрения они не входят, поэтому признаются специальным образом носителями субъективного права на жилище в помещении у конкретного собственника, так как и после решения суда о признании за нетрудоспособным иждивенцем права на проживание в жилом помещении одной семьи с собственником они не составят. Даже если при исключительных обстоятельствах признано право на жилплощадь за лицом, состоящим в фактических брачных отношениях с титульным владельцем, как за нетрудоспособным иждивенцем, это не повлечет за собой возникновение брачного правоотношения.

По указанным причинам ранее неоднократно предпринятые попытки определения члена семьи собственника на основе понятия «семья» не были верны и приемлемы для целей правоприменения.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации на основании ст. 31 ЖК РФ разъяснил:

а) для признания членами семьи собственника его супруга, детей и родителей, если они вселены собственником в принадлежащее ему жилое помещение, достаточно установления факта совместного проживания с собственником в жилом помещении;

Introduction

The first paragraph of cl. 1 art. 292 of the Civil Code of the Russian Federation¹, among other things, establishes that family members of the owner living in a dwelling belonging to him are entitled to use this dwelling under the conditions stipulated by the housing legislation. Their basic right (authority) is of civil law nature, and the terms of its realization and its concrete content are blanketly regulated by the Housing Code of the Russian Federation² and other acts related by the law to the concept “housing legislation”.

It is evident that the notion “family member” is only applicable to one category of owners of a dwelling – physical persons, and in general, the very concept of family is more of sociological rather than legal nature.

Any efforts to draw out the meaning of the legal category “family member” from the non-legal category “family” entails at least two problems. Firstly, there is a logical mistake in the fact that a generic concept “family”, including a group concept – “family member”, being social, cannot partially become legal. The whole (in this case – the generic concept) must have all the characteristics of parts included into it (in this case – characteristics of the group concept “family member”). Therefore, in accordance with laws of logical thinking, the concept “family member”, drawn from the concept “family”, which has no legislative definition, will neither have a legal content.

Secondly, the law extends the rights of a family member not only to blood relatives or married persons but also to family members of spouses. From the point of view of sociology, in this case we observe a few independent families (micro social groups), but not one, as is the case when assessing kinship from the standpoint of law. And what does not at all fit into the sociological theory

is the possibility for an owner to move unauthorized persons as family members into his dwelling, which is provided for by pt. 1 art. 31 of the RF Housing Code.

In the RF Housing Code, disabled dependents (persons supported by the owner voluntarily at his discretion and in the absence of a corresponding legal responsibility) are considered equivalent to family members due to their special position in the family of the tenant and his will to their moving in. Regarding disabled dependents as family members of the tenant, the legislator applies some sort of fiction, since in fact these persons are not family members of the owner either by blood or by law, but are included into the list of persons living in his dwelling on conditions common for the whole family due to the owner’s unilateral moral obligation.

Certainly, the owner and his disabled dependents may have a relationship indistinguishable from family ones, but from the legal and social points of view they are not a part of the family, therefore, they are recognized as holders of a right to housing in a dwelling of a certain owner; even after a court holds a decision recognizing the right of a disabled dependent to reside there, the dependent and the owner will not be considered family. Even if under some exceptional circumstances the person being in common law marriage relationship with the right holder is recognized to have a right to housing as a disabled dependent, it will not entail emergence of legal marital relations.

For the abovementioned reasons, the repeatedly made efforts to define a family member of the owner on the basis of the concept “family” were not correct and acceptable for law enforcement purposes.

Based on art. 31 of the RF Housing Code, the Plenum of the Supreme Court of the RF explained that:

a) for the spouse, children and parents of the owner to be recognized as his family members, if they are moved by the owner into a dwelling belonging to him, it is enough to establish a fact of their joint living with the owner in the dwelling;

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1994. № 32, ст. 3301.

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2005. № 1, ч. 1, ст. 14.

¹ Federal Law No. 51-FZ “The Civil Code of the Russian Federation (Part One)” of November 30, 1994. *Collection of Legislative Acts of the Russian Federation*. 1994. No. 32. Art. 3301.

² Federal Law No. 188-FZ “The Housing Code of the Russian Federation” of December 29, 2004. *Collection of Legislative Acts of the Russian Federation*. 2005. No. 1. Part 1. Art. 14.

б) другие родственники, независимо от степени родства, нетрудоспособные иждивенцы (как самого собственника, так и членов его семьи), иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), могут быть признаны членами семьи собственника жилого помещения при условии, если они вселены последним именно в этом качестве.

При этом при оценке юридических признаков вселенного собственником в принадлежащее ему жилое помещение лица именно как члена его семьи следует учитывать, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства и т.д. (пункт 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»)³.

Основной контент

Законодательство в понятие «член семьи» вкладывает четыре группы физических лиц:

- 1) супруг, дети и родители собственника;
- 2) вселенные собственником на правах членов семьи другие родственники;
- 3) нетрудоспособные иждивенцы собственника или членов его семьи);
- 4) иные физические лица.

Однако по характеру взаимоотношений в данной классификации представлены всего две группы:

- 1) супруг, дети и родители собственника – относимые законом к членам семьи собственника безусловно;
- 2) другие родственники, нетрудоспособные и иные лица, признаваемые таковыми в исключительных случаях и при определенных условиях.

Данная классификация нетипична для европейских стран, так как близкородственные связи обычно подлежат особой правовой защите. Например, в этом перечне, по мнению автора, должны быть также нетрудоспособные родители собственника или его супруга. Согласно решению Федерального суда Германии от 27

января 2010 г., к близкородственным связям также должны относиться племянники и племянницы⁴.

Верховный Суд РФ указал, среди прочего, что отличительным признаком членов семьи из второй группы с формальной точки зрения необходимо считать «содержание 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)»⁵.

Автор в связи с этим приходит к выводу о том, что членом семьи собственника является любое лицо, на которое указывает сам собственник, вселяя его на правах сопользования и совладения жилым помещением, без права распоряжения последним. Основанием возникновения права члена семьи собственника на проживание является односторонняя сделка собственника – указание на лицо как на члена семьи. Каких-либо соглашений, устных или письменных, в качестве основания вселения законом не предусмотрено. Этим отличается вселение собственником иных лиц на ином праве, например праве аренды.

Правовой статус субъекта права чаще понимают как совокупность особых (статусных) прав, свобод, охраняемых законом интересов, обязанностей, а также, по мнению отдельных авторов, определенных специфических вида или мер ответственности, гарантий и отдельных правовых признаков (например, гражданства определенного государства), которые закреплены за субъектом права или могут ему принадлежать. Из сказанного следует, что к статусным относимы лишь те субъективные права, которые определяют специфику субъекта правовых отношений, его признаки, отличающие данную правовую конструкцию от смежных (например, арендатора от нанимателя жилого помещения, нанимателя жилого помещения от члена семьи собственника жилого помещения и т. п.).

Выяснив, кто и на каких основаниях признается членом семьи собственника жилого помещения, рассмотрим их статусные права,

b) other relatives, regardless of the degree of kinship, disabled dependents (both of the owner himself and his family members), other persons (for example, a person living jointly with the owner without marriage registration) can be recognized as family members of the owner provided that they have been moved by the owner in this capacity.

When evaluating legal features of a person who has been moved into a dwelling as a family member of the owner, it is necessary to take into consideration that family relations are characterized, particularly, by mutual respect and care of family members, their common interests, responsibility for each other, managing a common household and etc. (cl. 11 of the Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the RF of 02.07.2009 №14 “On Certain Issues Arisen in Judicial Practice When Applying the Housing Code of the Russian Federation”)³.

Main Content

The legislation understands “family member” as four groups of physical persons:

- 1) a spouse, children and parents of the owner;
- 2) other relatives moved in by the owner as family members;
- 3) disabled dependents of the owner or his family members;
- 4) other physical persons.

However, by the nature of the relationship there are actually only two groups represented in this classification:

- 1) a spouse, children and parents of the owner – related by law to family members of the owner unequivocally;
- 2) other relatives, disabled and other persons, recognized as such in exceptional cases and under certain conditions.

The given classification is not typical of European countries because closely related bonds are usually subject to special legal protection. For example, in the author’s opinion, in this list there should also be the owner’s or his spouse’s disabled parents. In accordance with the decision of the

Federal Court of Germany of January 27, 2010, nephews and nieces are also related to such bonds⁴.

The Supreme Court of the Russian Federation indicated that from the formal point of view “the content of the declared will of the owner for them to be moved into” should be considered a distinguishing feature of family members from the second group – “whether the person has been moved into the dwelling by him as his family member or the dwelling has been given for residence on some other grounds (for example, gratuitous use, under a residential lease agreement)”⁵.

In this connection, the author concludes that a family member of the owner is any person who this owner indicates himself, allowing him to be moved into on the rights of conciliation and co-ownership of the dwelling without the right of disposal. The grounds for the emergence of the right of a family member of the owner to reside is the owner’s unilateral deal – indication of the person as a family member. There are no agreements, either oral or written, specified by law as grounds for moving into, which is different from moving into other persons by the owner based on a different right, for example, the right to lease.

The legal status of the subject of the right is more often understood as a set of special (status) rights, liberties, interests, responsibilities protected by law and also, in the opinion of some authors, of certain specific kind or measures of responsibility, guarantees and certain legal characteristics (for example, citizenship of a certain state), which are assigned to the subject of the right or may belong to him. It follows from the above said that only those rights refer to status rights which predetermine the specifics of the subject of legal relations, its characteristics, distinguishing this legal structure from related ones (for example, a lease holder from a renter of a dwelling, a renter of a dwelling from a family member of the owner of a dwelling and etc.).

Having cleared out who and on what grounds is recognized as a family member of the owner of a dwelling, let us consider their status rights.

³ Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2009. № 9.

⁴ BGH Urteil vom 27. Januar 2010 VIII ZR 159/09.

⁵ Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2009. № 9.

³ Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. 2009. No. 9.

⁴ BGH Urteil vom 27. Januar 2010 VIII ZR 159/09.

⁵ Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. 2009. No. 9.

первым среди которых, вне всякого сомнения, следует назвать право пользования жилым помещением (право проживания).

Право пользования жилым помещением (право проживания) для члена семьи собственника жилого помещения – это отраслевое субъективное право. Оно основано на конституционном праве лица на жилище, закрепленном в статье 40 Конституции Российской Федерации (что дает отдельным авторам основание полагать право пользования жильем не самостоятельным правом, а лишь одним из правомочий в составе права на жилище)[3].

Однако при этом, называя право пользования «центральным правомочием» в структуре «права на жилое помещение», авторы, как правило, сводят его только лишь к проживанию в таком помещении, не раскрывая детальной разницы между правом пользования и правом на жилище. Подчас ученые вообще не делают разграничения между правом на жилище и гражданскими либо жилищным правом на жилое помещение его собственника, либо членов его семьи [26].

В этой связи, в частности, И. А. Фаршатов указал, что сущность права на жилище до сих пор остается неясной [19], хотя, если свести это право, по предложению Л. И. Грудцыной, к трем элементам в его составе, оно может выглядеть так:

а) стабильное пользование жилым помещением;

б) получение содействия государства в улучшении жилищных условий;

в) приемлемая для человека среда обитания⁶, и в этом перечне место право пользования жилым помещением (в том числе для членов семьи собственника жилого помещения) будет действительно скорее правомочием, нежели самостоятельным правом.

И в содержании субъективного права на жилище у любого титульного пользователя, и в содержании субъективного права собственности из всего ряда правомочий право пользования является основным. Это обстоятельство обуславливается потребительским назначением личной собственности. По смыслу закона для

членов семьи собственника право пользования жильем носит постоянный характер: пока существуют семья и общность быта.

Право на жилище относит либо к конституционным социальным либо к основным (естественным) правам [11]. Согласимся с Л. М. Пчелинцевой, отметившей, что конституционное право на жилище «с учетом его сложности и многоаспектности реализуется в различных по юридической природе правоотношениях: общих конституционных правоотношениях, организационных (административных), имущественных (гражданских) правоотношениях и др.», и в этой связи оно опосредуется разнообразными по содержанию юридическими нормами [12; 21].

Как верно указывает А. Г. Сергеев, перечень охранительных гарантий различных форм реализации конституционного права на жилище, которые в целом направлены на исключение возможности произвольного лишения лица его жилища, содержится как в гражданском, так и в жилищном законодательстве [14]. Следовательно, право на жилище не исключает его связи с гражданско-правовым статусом собственника жилого помещения или членов его семьи.

Можно ли в этой связи отнести право на жилище к числу субъективных прав юридического статуса члена семьи собственника жилого помещения? Представляется, что с формальной точки зрения таких оснований у нас не имеется. Так, ст. 1 ЖК РФ определяет, что среди основных начал жилищного законодательства присутствует необходимость обеспечения органами власти и местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, неприкосновенности и недопустимости его произвольного лишения, в связи с чем презюмируется беспрепятственное осуществление вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее – жилищные права). То есть институционально в ЖК РФ не должно быть норм, регулирующих содержательно само право на жилище, так как задачи отрасли – в обеспечении этого права и формирование собственного комплекса прав и обязанностей (жилищных).

Раздел II ЖК РФ, в котором располагается глава 5 «Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих принадлежащем ему помещении граждан», назван

The first right to discuss is undoubtedly the right to use a dwelling (right of residence).

For a family member of the owner of a dwelling, the right to use a dwelling (right of residence) is a branch-based right. It is based on the person's constitutional right to housing, specified in art. 40 of the Constitution of the Russian Federation (which gives certain authors the reason to regard the right to use housing not as an independent right but just as one of the authorities within the right to housing) [3].

However, calling the right to use the “central authority” in the structure of “the right of residence”, authors, as a rule, reduce it only to residing in such a dwelling, without revealing a detailed distinction between the right of use and the right to housing. Sometimes scientists do not distinguish at all between the right to housing and the civil or housing right to a dwelling of its owner or his family members [26].

In this relation, I. A. Farshatov noted that the essence of the right to housing still remains unclear [19]. However, if we follow the suggestion of L. I. Grudtsina and reduce this right to three elements in its structure, it may look the following way:

a) a stable use of a dwelling;

b) getting state assistance in improving housing conditions;

c) environment acceptable for a human⁶, and in this list the place of the right to use of a dwelling (including family members of the owner of a dwelling) will really look more like an authority rather than an independent right.

Both in the content of the right to housing in any title user and in the content of the right of ownership, the right to use is the basic power from the whole range of powers. This circumstance is due to the consumer assignment of personal property. By implication of law, the right to use a dwell-

ing is of continuous nature: it lasts as long as there is family and community of life.

The right to housing is referred to either constitutional social or basic (natural) rights [11]. Let us agree with L. M. Pchelintseva, who noted that the constitutional right to housing, “with its complexity and multidimensionality, is implemented in various legal relations, differing in their legal nature: common constitutional legal relations, organizational (administrative), property (civil) legal relations and others”, and in this respect it is mediated by legal standards various in their content [12; 21].

As it is rightly pointed out by A. G. Sergeev, the list of protective guarantees of various forms of the implementation of the constitutional right to housing, which on the whole are aimed at excluding the opportunity of random deprivation a person of his dwelling is contained in both civil and housing legislation [14]. Therefore, the right to housing does not exclude its connection with the civil status of the owner of a dwelling or his family members.

Is it possible in this respect to refer the right to housing to the number of rights of a legal status of a family member of the owner of a dwelling? It seems that from a formal point of view we have no such grounds. For example, art.1 of the RF Housing Code establishes that in the context of the basic principles of housing legislation it is necessary that the authorities and local governments provide citizens with conditions to exercise the right to housing, provide its security, inviolability and inadmissibility of its random deprivation, herewith unhindered exercising of rights (further – housing rights) arising from the relations regulated by housing laws is presumed. Thus, institutionally in the RF Housing Code there shall not be rules regulating the content of the right to housing itself, as the task of the branch is to provide this right and to form its own set of rights and obligations (housing ones).

Section II of the RF Housing Code, which contains chapter 5 “Rights and Obligations of the Owner of a Dwelling and Other Persons Living in a Dwelling Belonging to Him” is called

⁶ См., например: Грудцына Л. Ю. Неприкосновенность жилища. URL: <http://www.lawmix.ru/comm.php?id9135> (дата обращения: 12.10.2018).

⁶ For instance: Grudtsyna L. Yu. Inviolability of Home. Available at: <http://www.lawmix.ru/comm.php?id9135> (accessed 12.10.2018).

«Право собственности и другие вещные права на жилые помещения». Такой же раздел II в ГК РФ (часть первая) именуется «Право собственности и другие вещные права» – уже без конкретизации объекта права, в котором право собственности и другие вещные права на жилые помещения уже выделены как их часть в отдельной главе.

Это обстоятельство позволяет С. И. Суловой сделать правильный вывод о том, что «права на жилые помещения являются гражданскими правами, жилищные права – это лишь отдельные правомочия или возможности, которые составляют их содержание» [16].

Таким образом, заключим, что конституционное право на жилище в положениях гражданского, жилищного и семейного законодательства, норм которых мы касались и далее будем на них опираться трансформируется в специально-отраслевых целях. В частности, в гражданском законодательстве это право получает характеристику скорее объекта охраны, нежели субъективного права. Так, по ст. 150 ГК РФ, неприкосновенность жилища прямо отнесена в состав нематериальных благ как объектов гражданских прав особого вида. В состав отраслевых субъективных прав законодатель уже относит только право собственности и другие вещные права на жилые помещения, но не право на жилище.

Как верно отметил О. Станкович, только собственник может сказать, что «я имею дом», другие лица вправе сказать только «у меня есть жилье», то есть заявить только о пользовании этим домом [41].

Несмотря на прямое указание закона об отнесении права пользования жилым помещением у члена семьи его собственника, в вопросе характера правовой природы права у ученых-юристов нет единства. Дискуссия по поводу квалификации этого субъективного права после принятия ЖК РФ, подтвердившего эту позицию, не прекратилась.

Некоторыми учеными право пользования жилым помещением квалифицируется как абсолютное вещное право [2], подчас без дифференциации его содержания между собственником и членами семьи последнего. Отдельными авторами обосновывается неимущественный характер этого права [4].

Е. А. Суханов отмечает, что право пользования жилым помещением в связи с реформированием законодательства утратило вещный характер и стало обязательственным [13].

Ю. К. Толстой склонен рассматривать данное право как право относительное, не являющееся ни вещным, ни иным абсолютным субъективным правом [18].

С. И. Сулова полагает: у членов семьи собственника права на жилое помещение имеют обязательственную природу и не могут разделять субъективное право на жилище только лишь на правомочия владения, пользования, распоряжения; у них имеется также право требовать от собственника совершения им определенных активных действий по организации проживания, что и позволяет квалифицировать право не собственника на чужое жилое помещение, в котором он проживает по воле собственника, в качестве обязательственного [16].

Вещную природу права пользования жилым помещением по сложившейся в Европе единой правовой традиции обычно выводят из свойства «телесности» вещи [33; 34], которое безусловно присутствует у любого недвижимого имущества.

Первоначальная редакция статьи 292 ГК РФ (п. 2) соответствовала общей концепции соответствующих раздела и главы Кодекса, соблюдая абсолютный характер вещных прав и применяя в этой связи к правам членов семьи прежнего собственника жилого помещения принцип следования вещи при переходе права собственности на жилой дом или квартиру. Кстати, по неясным автору причинам в число объектов права собственности на жилое помещение указанными нормами гражданского законодательства не были включены комнаты, хотя в ст. 292 ГК РФ уже многократно вносились изменения. В ст. 30 ЖК РФ комната как объект права собственности, напротив, прямо указана и это неудивительно, так как на рынке недвижимости число комнат, находящихся в самостоятельном обороте, было и остается значительным. По всей видимости, в отношении права пользования жилой комнатой членами семьи собственника применима аналогия закона.

Данный объект гражданского оборота имеет принципиальное значение также для случаев возникновения режима общего собственности на жилое помещение, так как суды чаще всего

“Ownership and Other Property Rights to Residential Premises”. The same section II in the RF Civil Code is called “Ownership and Other Property Rights” – without specifying the object of right, where ownership and other property rights to living premises are presented in a separate chapter.

This circumstance allows S. I. Suslova to make a right conclusion that “rights to residential premises are civil rights, but housing rights are only individual powers or capabilities that constitute their content” [16].

Therefore, we conclude that the constitutional right to housing in civil, housing and family laws, whose standards we have discussed and will further rely on, is transformed for the purposes of particular branches. Particularly, in civil legislation this right receives the characteristic of the object of protection rather than a right. For example, according to art. 150 of the RF Civil Code, the inviolability of a dwelling is directly placed among intangible benefits as objects of special civil rights. Among the branch-wise rights, the legislator only places the right of ownership and other property rights on residential premises, but not the right to housing.

As correctly noted by O. Stankovich, only the owner may say that “I have a house”, while other people can only say “I have a dwelling”, that is, declare only the usufruct of this house [41].

Despite the express indication of the law concerning placing the right to use a dwelling with a family member of the owner of the dwelling, there is no unanimity of opinion among legal scientists regarding the character of the legal nature of this right. Adoption of the RF Housing Code, which confirmed this position, has not brought down the discussion about the qualification of this right.

Some scientists qualify the right to use a dwelling as an absolute property right [2], sometimes without distinguishing its content between the owner and his family members. Some authors justify the non-property nature of this right [4].

E. A. Sukhanov notes that as a result of the reform of the law the right to use a dwelling has lost its in rem character and became obligatory [13].

Yu. K. Tolstoy tends to consider this right a relative one, being neither property, nor absolute right [18].

S. I. Suslova supposes that the right to a dwelling with family members of the owner is of an obligatory nature and the right to housing cannot be divided only into powers of possession, use, disposal; family members of the owner also have the right to demand from the owner to perform some certain actions on the organization of residence, which makes it possible to qualify as obligatory the right of the non-owner to another’s dwelling in which he resides by the will of the owner [16].

According to the legal tradition formed in Europe, the property nature of the right to use a dwelling is usually derived from the “physicality” of a thing [33; 34], which is undoubtedly inherent in any real estate.

The initial version of art. 292 of the RF Civil Code (cl. 2) corresponded the general conception of the related section and chapter of the Code, observing the absolute character of property rights and applying to the rights of family members of the previous owner of a dwelling the principle of passing things when transferring ownership of a residential house or an apartment. For some reasons unclear to the author, rooms are not placed among the objects of the right of ownership to residential premises, even though there has been repeated changes made in art. 292 of the RF Civil Code. On the contrary, in art. 30 of the RF Housing Code a room is directly indicated as an object of the ownership, which is not surprising since the number of rooms in an independent circulation was and remains significant at the real estate market. Apparently, the analogy of law is applicable to the right to use a room by family members of the owner.

This object of civil turnover is of fundamental importance also for the cases when there occurs a mode of common ownership of residential premises, as courts most often consider it possible in the

полагают возможным при отсутствии согласия двух или более собственников на определение порядка пользования жилым помещением самими собственниками или членами их семьи решать положительно вопрос вселения каждым из собственников третьих лиц (кроме несовершеннолетних детей самих собственников) при условии выдела в натуре комнаты или комнат для каждого из них в отдельности.

Одно из упомянутых изменений ст. 292 ГК РФ напрямую коснулось прав членов семьи прежнего собственника жилого помещения, которые в связи с принятием Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»⁷ утратили возможность сохранения права пользования жилым помещением при смене титульного владельца. Данное обстоятельство дало новый толчок дискуссии о природе права пользования жилым помещением члена семьи его собственника.

По существу, все предложенные наукой гражданского права концепции, описывающие сущность права пользования жилым помещением, можно представить в следующего вида классификации:

1) право пользования жилым помещением члена собственника является разновидностью сервитута;

2) право пользования жилым помещением является разновидностью особой формы обязательственных прав;

3) право пользования жилым помещением является актом частичного делегирования полномочий собственником проживающему лицу:

а) на основании заключаемого между ними договора и как следствие данного факта (если речь идет об ином лице, кроме члена семьи);

б) в силу прямого указания закона (например, если речь о члене семьи).

Мнение о *сервитутном характере права пользования жилым помещением члена семьи собственника* берет свое начало в истоках римского частного права. Историческое место такого рода прав позволило высказывать суждения о вещной природе притязаний на жилище у членов семьи собственника, вселенных этим

собственником, в частности, О. Н. Садикову [9], Л. В. Щенниковой [28] и некоторым другим авторам.

Даже если следовать их позиции, недостаточная правовая регламентация права на жилище членов семьи собственника не дает однозначного ответа на вопрос, является ли оно самостоятельным или ограниченным вещным правом. Как указывал Г. Ф. Шершеневич, поскольку «сервитут есть право на частичное пользование вещью в строго определенном правоотношении» [24], то у членов семьи собственника на жилое помещение возникает именно вещное право.

Противниками данной концепции были выдвинуты следующие доводы: семья – это специфическая связь лиц, круг которых определен законом и имеет тенденцию к его сохранению либо сужению (но не расширению) [8], и права бывших членов семьи ограничены максимум сроком жизни этих лиц, в силу чего для членов семьи собственника жилого помещения можно говорить лишь о возможности квалификации их права как личного сервитута. Помимо прочего, собственник обладает правом перевода жилого помещения в нежилое, и в силу сказанного содержание его правомочия пользования помещением шире, чем тот, который предоставляется субъекту сервитутного права.

С учетом сказанного И. Исрафилов предлагает рассматривать право пользования жилым помещением членами семьи собственника как личный сервитут договорного типа, в основе которого лежит общее семейно-правовое обязательство либо брачный договор. Однако данная идея основывается на излишне формализованном и узком понимании института семьи, не соответствующем актуальному состоянию жилищного законодательства и разъяснениям Верховного Суда РФ.

В Германии, Франции и ряде других европейских стран право члена семьи собственника рассматривается как разновидность узуфрукта. Об этом прямо говорит ст. 626 Французского Гражданского кодекса (ФГК). Параграф 1093 Германского Гражданского уложения (ГГУ) отсылает к целому ряду статей 2-й главы, носящей название «Узуфрукт в отношении вещей» [27]. Ученые в этой связи утверждают, что в буквальном смысле узуфрукт устанавли-

absence of consent of two or more owners to determine the procedure for the use of a dwelling by the owners themselves or their family members to decide positively on the moving into third parties (apart from the owners' minor children) by each of the owners, subject to the allocation of a room or rooms for each of them separately.

One of the abovementioned changes in art. 292 of the RF Civil Code directly affected the rights of family members of the former owner of a dwelling, which, in connection with adopting the Federal Law of 30.12.2004 No. 213 “On Introduction of Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation”⁷, lost the ability to preserve the right to use a dwelling when changing the title holder. This circumstance gave a new impulse to the discussion about the nature of the right to use a dwelling by a family member of its owner.

Essentially, all the concepts describing the essence of the right to use residential premises proposed by civil law can be classified in the following way:

1) the right to use a dwelling by a family member of the owner is a kind of servitude;

2) the right to use a dwelling is a kind of a special form of rights of obligation;

3) the right to use a dwelling is an act of partial delegation of powers by the owner to the residing person

a) on the basis of a contract concluded between them and as a result of this fact (if we are talking about a person other than a family member);

b) by virtue of express indication of the law (for example, if it concerns a family member).

The idea about *the servitude nature of the right to use residential premises by a family member of the owner* originates in the Roman private law. The historical place of such rights made it possible for some judgments to appear about the real nature of the claims to housing with family members of the owner moved into by this owner

(O. N. Sadikov [9], L. V. Schennikova [28] and some other authors).

Even if we follow this opinion, the insufficient legal regulation of the right to housing with family members of the owner does not give a definite answer to the question whether it is an independent or limited property right. As it is pointed out by G. F. Shershenevich, since “servitude is the right to partial use of a thing in a strictly defined legal relationship” [24], then the property right with family members of the owner arises.

The following arguments were put forward by opponents of this concept: family is a specific bond of people, with the scope of persons within it being determined by law and tending to its preservation or narrowing (but not extension) [8], and the rights of former family members are limited to a maximum life length of these people, so in respect to family members of the owner of a dwelling we can only talk about the possibility of qualifying their rights as a personal servitude. Among other things, the owner has the right to transfer residential premises to non-residential and, taking account of what has been said above, the scope of his authority to use the premises is wider than that provided to the subject of servitude right.

Taking into consideration the above said, I. Israfilov proposes to regard the right to use a dwelling by family members of the owner as a personal servitude of a contractual type based on a general family law obligation or a marriage contract. However, this idea is based on a too formalized and narrow understanding of the institute of family, which does not correspond to the current state of the housing legislation and explanations of the Supreme Court of the Russian Federation.

In Germany, France and some other European countries, the right of a family member of the owner is regarded as a kind of usufruct. It is directly reflected in art. 626 of the French Civil Code (FCC). Paragraph 1093 of the German Civil Code (GCC) refers to a number of articles of chapter 2 named “Usufruct Regarding Things” [27]. In this connection, scientists affirm that literally usufruct

⁷ Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1, ч. 1, ст. 39.

⁷ Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 2005. No. 1. Part 1. Art. 39.

вается именно на вещи, а не на права, в том числе оформляющие эти вещи [38; 39].

ФГК запрещает пользоваться жилым помещением без предварительного описания состояния недвижимости (ст. 626), в то же время ГГУ закрепляет похожую, но при этом диспозитивную норму в параграфе 1034. По обоим кодексам пользователь жилого помещения несет обязанности по его содержанию (ФГК в ст. 627 определяет способ осуществления права проживания по формуле «как хороший хозяин», а ГГУ указывает на соблюдение «правил надлежащего ведения хозяйства» (параграф 1036), «поддержание вещи в обычном состоянии» (параграф 1041).

Классическое европейское право позволяет субъекту права проживания поселить в доме (квартире) свою семью (ст. 633 ФГК, параграф 1093 ГГУ) и даже не относящихся к ней прямо лиц (ст. 632 ФГК), например сожителя, прислугу или лиц, осуществляющих уход.

Российская правовая действительность демонстрирует несколько иной подход к регламентации жилищных прав члена семьи собственника жилого помещения. Хотелось бы процитировать великого цивилиста Г. Ф. Шершеневича в отношении пользования (узуфрукта): «В русском праве отдел этот чрезвычайно беден» [25]. Эта проблема остается актуальной и в настоящее время.

Для установления социального узуфрукта необходимо одновременное возникновение следующих юридических фактов: семейные отношения, обязанность собственника по содержанию членов своей семьи, совместное проживание последних с собственником жилого помещения, отсутствие в собственности этих лиц или на ином праве иных жилых помещений. Основанием возникновения социального узуфрукта у членов семьи собственника будет являться либо волеизъявление собственника, либо судебное решение.

Однако при таком подходе вновь поднимается вопрос о понятиях семьи и члена семьи в жилищном праве, поскольку «жилая площадь по своему назначению не может не находиться в общем пользовании семьи. Поэтому закон и признает право на жилую площадь на основании семейной связи» [7]. Но, таким образом, акцент с вещной природы права явно смещается в сторону обязательственной природы се-

мейно-правовых связей, и данная концепция начинает демонстрировать некоторое внутреннее противоречие.

Второе обобщенное мнение ученых предлагает относить право пользования жилым помещением к *разновидности особой формы обязательственных прав*. Так, П. В. Крашенинников в свое время предложил внести в ЖК РФ договорную модель отношений собственников и бывших членов их семей, тем самым исключив права этих субъектов из числа вещных обременений.

По мнению Л. В. Щенниковой, о верности и необходимости такого решения свидетельствует и возложение в ГК РФ на дееспособных членов семьи собственника, проживающих в принадлежащем ему жилом помещении, солидарной с собственником ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением [27, с. 230].

Несколько иной подход в пользу той же концепции предлагает Е. Чекмарева, в основе суждений которой лежит логика, присущая не столько именно юриспруденции, сколько социологической науке. Свои рассуждения указанный автор основывает на понимании содержания социальных отношений между членами семьи собственника.

В частности, Е. Чекмарева пишет, что внутренние семейные отношения, кроме детализированных в законе (брачных, родительских), подчас характеризуются рядом проблем и особенностей семейно-правовой связи морально-материального характера, что влечет за собой определенную сложность в их классификации. При этом, если речь идет о вещном праве, следует четко понимать, что право пользования занимаемым жилым помещением у членов семьи возникает не из договора с собственником, а прежде всего на основе «семейных», весьма личных и предположительно доверительных отношений [22].

Данный вывод, по мнению автора, представляется спорным. В ряде случаев, предусмотренных законом, именно согласие обоих супругов является необходимым условием совершения сделки. Так, например, ст. 35 СК РФ устанавливает, что порядок владения, пользования и распоряжения совместной собственностью определяется исходя из того, что она принадлежит супругам на равных основаниях и,

is established on things, and not on rights, including those which are applied to these things [38;39].

The French Civil Code prohibits the use of residential premises without a preliminary description of the state of the property (art. 626), while at the same time GCC establishes a similar but dispositive norm in paragraph 1034. According to the both codes, the user of residential premises is responsible for their maintenance (FCC art. 627 determines the method of exercising the right of residence according to the formula “like a good host”, whereas GCC indicates compliance with “rules of proper household management”(para. 1036), “maintenance of things in the normal state” (para. 1041).

Classical European law allows the subject of the right of residence to settle in a house (apartment) his family (art. 633 FCC, para. 1093 GCC) and even individuals not directly related to that (art. 632 FCC), for example, a roommate, servants or caregivers.

Russian legal reality demonstrates a somewhat different approach to regulation of housing rights of a family member of the owner of a dwelling. Here it would be appropriate to quote the great civilian G. F. Shershenevich in respect to usufruct: “in Russian law this part is extremely poor” [25], which remains a relevant problem nowadays.

To establish social usufruct, the following legal facts should arise simultaneously: family relations, the obligation of the owner to maintain the members of his family, joint residing of the latter with the owner of the dwelling, lack of ownership or other rights to other dwellings with these persons. It is either the will of the owner or a court decision. that will be the grounds for the emergence of social usufruct among family members of the owner.

However, under such approach, the question of the concept of a family and a family member in housing law arises again, since “residential premises for their intended purpose are always in the common use of a family. Therefore, law recognizes the right to residential premises on the basis of family bonds” [7]. However. this way the accent from the property nature of right visibly shifts to-

wards a binding nature of family legal relations, so this conception begins to demonstrate some internal contradiction.

According to the second generalized opinion of scholars, the right to use residential premises should be considered a *variety of special form of rights of obligation*. For example, Krashenninikov proposed to introduce a contractual model of relations between owners and former members of their families in the RF Housing Code, thereby excluding the rights of these subjects from the number of property encumbrances.

According to L. V. Schennikova, the appropriateness and necessity of this decision is proved by the fact that the RF Civil Code considers capable members of the family of the owner living in residential premises belonging to him to be jointly and severally liable with the owner for obligations arising from the use of the residential premises [27, p. 230].

A slightly different approach in favor of the same concept is suggested by E. Chekmareva. Her judgements rely on the logic inherent not so much in jurisprudence but in sociological science. The scholar bases her reasoning on understanding of the content of social relations between family members of the owner.

Particularly, E. Chekmareva writes that internal family relations, except those detailed in the law (marital, parental), are sometimes characterized by a number of problems and peculiarities of a moral and property nature, which entails a certain difficulty in their classification. Herewith, if we talk about property right, it should be clearly understood that the right to use residential premises with family members arises not from an agreement with the owner, but primarily on the basis of “family”, quite personal and presumably trusting relations [22].

According to the author, this conclusion is controversial. In a number of cases stipulated by law, it is the consent of both spouses that is a necessary condition for the conclusion of a deal. For example, art. 35 of the RF Family Code establishes that the procedure of ownership, use and disposal of joint property is determined proceeding from the fact that it belongs to spouses equally and,

как правило, в одинаковом объеме. В этих отношениях различаются внутренние взаимоотношения супругов и внешние отношения между супругами, с одной стороны, и третьими лицами – с другой. Во внутренних отношениях супруги, как равноправные собственники, владеют, пользуются и распоряжаются имуществом по общему согласию с целью удовлетворения своих интересов, интересов детей и других членов семьи. При недостижении согласия любой из супругов может обратиться в суд за разрешением спора.

Также для приобретения права проживания вновь вселяемых членов семьи требуется согласие всех совершеннолетних членов семьи, в том числе обоих супругов. Единство воли супругов в сделках, а также тот факт, что сделка, совершенная без согласия другого супруга, оспаривается, свидетельствуют о том, что супруги выступают в качестве единого субъекта реализации права.

Если рассматривать право пользования жилым помещением у члена семьи собственника как акт частичного делегирования полномочий собственником проживающему лицу, то в этом ключе интересной представляется точка зрения по поводу вещных прав по ограниченному пользованию недвижимым имуществом, права пожизненного пользования жилым помещением, возникающего вследствие заключения договора пожизненного содержания с иждивением или завещательного отказа.

Действительно, ограничивать право собственности на жилое помещение может и право проживания, возникающее на основании ст. 1137 ГК РФ. В п. 2 данной статьи подчеркивается, что в силу завещательного отказа может быть предоставлено право пожизненного пользования домом или его частью. Это позволило В. И. Серебровскому считать наследника должником, а отказополучателя – кредитором особого рода [15]. Здесь же говорится, что при смене собственника данное право сохраняет силу. «Таким образом, – отмечает Л. В. Щенникова – действующий российский закон, хотя и в нормах ГК 1964 года, не забывает такое традиционное основание для возникновения вещного права проживания, как легат» [27, с. 230].

Для придания системного характера регулированию гражданско-правовых отношений с

учетом действующих норм наследственного права необходимо в главе 18 ГК предусмотреть особую статью, посвященную вещному праву проживания отказополучателя. Данное право может именоваться пожизненным правом проживания. Объем прав легатария может быть несколько больше, чем у члена семьи собственника.

Ему, в частности, может быть предоставлена возможность вселения членов его семьи, поскольку возникновение данного вещного права не было первоначально связано с наличием или отсутствием каких-либо семейных отношений. Однако, как и член семьи собственника, отказополучатель должен быть лишен возможности распоряжаться предоставленным ему недвижимым имуществом.

Право пожизненного пользования жилым помещением в силу заключения договора аренды или пожизненного содержания с иждивением прямо установлено законом. И хотя его объем и полномочия сторон возникают вследствие заключения соответствующего договора или совершения односторонней сделки, они четко определены непосредственно законом. Исходя из такого договора у получателя аренды возникает право пользования чужой вещью, собственность на которую перешла к плательщику аренды с момента государственной регистрации (перехода права собственности). Хотя прекращение таких правоотношений и зависит от воли сторон, сама процедура четко регламентирована непосредственно законом.

В особую группу следует выделить случаи возникновения права пользования жилым помещением в силу судебного решения. Вообще говоря, судья не может установить вещное право; исключением выступают иски о разделе общей собственности. Так, при отсутствии возможности выделить участнику общей собственности изолированной части жилых и подсобных помещений возникает ограниченное вещное право на пользование квартирой⁸. В этом случае судья через установление сервитута налагает на одну часть жилого помещения повинность в пользу другой.

Также особым случаем возникновения вещно-обязательственной связи следует счи-

⁸ Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 1998. № 6. С. 8

as a rule, in equal amount. In these relations, we distinguish internal relations and external relations between spouses, on the one hand, and third parties, on the other. In internal relations, spouses as equal owners own, use and dispose property by common consent in order to satisfy their interests, the interests of children and other family members. In case of failure to reach an agreement, either spouse can apply to court for a dispute resolution.

Furthermore, acquiring the right of residence of newly settled family members requires the consent of all adult family members, including both spouses. The unity of will of spouses in deals, as well as the fact that a deal made without the consent of the other spouse is disputable, shows that spouses act as a single subject in exercising the right.

If we consider *the right to use a dwelling with a family member of the owner as an act of partial delegation of powers by the owner to a residing person*, of interest is the point of view concerning the rights in respect of limited use of immovable property, the right to lifelong use of a dwelling, arising from the conclusion of a life maintenance contract with a dependent or a will refusal.

Indeed, the right to residence, arising on the basis of art. 1137 of the RF Civil Code can limit the ownership of a dwelling. In cl. 2 of this article, it is emphasized that by virtue of a will refusal, the right to use a house or its part lifelong may be granted. This allowed V. I. Serebrovskiy to consider a heir to be a debtor and a legatee to be a lender of some kind [15]. Here it is also said that upon the change of the owner, this right remains valid. “Therefore, as L. V. Schennikova notes, the current Russian law, though present in the norms of the Civil Code of 1964, does not forget such a traditional reason for the emergence of the right of residence as a legatee” [27, p. 230].

To give a systematic character to the regulation of civil relations, taking into account the existing norms of law of inheritance, it is necessary to introduce a special article concerning the property

right of residence of a legatee in Chapter 18 of the RF Civil Code. This right may be named a lifelong right of residence. A legatee's scope of rights may be somewhat greater than that of a family member of the owner.

In particular, he may be given the possibility to move into the members of his family, since the emergence of this property right was not originally associated with the presence or absence of any family relations. However, as well as a family member of the owner, a legatee must be deprived of the possibility to control the immovable property provided for him.

The right of lifelong use of a dwelling due to the conclusion of a contract for rent or lifelong maintenance with a dependent is expressly established by the law. And although its scope and powers of the parties arise from the conclusion of a contract or a unilateral deal, they are clearly defined by the law. According to the contract, the recipient of rent has the right to use someone else's property, the ownership of which has been transferred to the payer of rent from the moment of state registration (transfer of ownership). The termination of such legal relations, though being dependent on the will of the parties, is also clearly regulated expressly by law.

Cases of the emergence of the right to use a dwelling due to a court decision should be considered as a special group. Generally speaking, a judge cannot establish a property right; the exception is claims on the division of common property. In the absence of the possibility to allocate an isolated part of residential and utility premises for a participant of common property, here arises a limited property right to use a flat.⁸ In this case, a judge imposes a duty on one part of the dwelling in favor of another by establishing servitude.

Another special case of the emergence of a property obligation bond is the right to use

⁸ Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. 1998. No. 6. P. 8.

тать право пользования жилым помещением члена семьи собственника, который наряду с этим собственником имел право на участие в приватизации данного жилого помещения, но отказался от использования этого права.

В соответствии со ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором⁹.

В соответствии со ст. 2 закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»¹⁰ граждане, занимающие жилые помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти жилые помещения в собственность. В силу закона согласие лица, которое совместно проживает с собственником жилого помещения, является обязательным условием для приватизации.

При этом, по мнению Верховного Суда РФ, следует учитывать, что, дав согласие на приватизацию жилого помещения, лицо исходит из того, что право пользования данным жилым помещением для него будет носить бессрочный характер (в том числе и тогда, когда отказ от участия в приватизации дается лицом, ранее уже участвовавшим в приватизации другого жилого помещения), следовательно, его права должны быть учтены при переходе права собственности на жилое помещение другому лицу [23]. Иное толкование, как указывает Вер-

ховный Суд РФ, нарушало бы положения ст. 40 Конституции Российской Федерации¹¹.

Автор солидарен с мнением В. Ершова в том, что, распространив общий режим пользования жилой площадью на все жилые дома и квартиры, принадлежащие гражданам, законодатель фактически свел самостоятельное право бессрочного пользования жилой площадью в домах государственного, муниципального и общественного фондов членов семьи нанимателей в этих домах (до приватизации) к праву пользования жилой площадью членов семьи гражданина – собственника жилой площади (после приватизации), объем правомочий которого значительно уже [6].

При рассмотрении соотношения вещных и обязательственных начал в жилищном законодательстве нельзя не обратить внимание и на тенденцию повышения удельного веса вещно-правовых элементов в структуре обязательственных отношений. Как отмечает С.С. Алексеев, компенсируя уход вещного содержания из отношений собственности, современное обязательственное право в чем-то принимает на себя правовое опосредование вещных отношений [1]. Такая тенденция нашла отражение в гражданском и жилищном законодательстве. Права, возникающие из договора аренды, коммерческого найма, не могут рассматриваться как вещные. Вещный элемент данных прав проявляется в «следовании за вещью», в обременении жилых помещений. Он выступает в роли договорного стеснения права собственности, проявлением права распоряжения собственника, которое не выходит за рамки возникающих обязательств. Свойство следования за вещью хотя и приближает права арендатора или нанимателя к вещным, но не лишает их обязательственной силы, поскольку такое право не имеет вещно-правовой защиты, необходимой согласно п. 4 ст. 216 ГК РФ.

Завершая обзор точек зрения о вещной либо обязательственной природе права члена семьи собственника на пользование принадлежащим собственнику жилым помещением, отметим, что под вещным правом, в противоположность личному праву, понимается такое право, объект которого – вещь, а содержание – непо-

dwelling vested in a family member of the owner who had the right to participate in privatization of this dwelling as well as this owner but refused to use this right.

In accordance with art.19 of the Federal Law of 29.12.2004 No. 189-FZ “On the Introduction of the Housing Code of the Russian Federation”, the provisions of pt. 4 of art. 31 of the RF Housing Code do not apply to former family members of the owner of a privatized dwelling provided that at the moment of privatization the specified persons had equal rights to use this dwelling with the person who has privatized it, unless otherwise provided by law or contract.⁹

In accordance with art. 2 of the law of the Russian Federation of July 4, 1991 No. 1541-1 “On Privatization of Housing Stock in the Russian Federation”¹⁰, citizens occupying residential premises in the state or municipal housing stock, including residential stock which is under the economic jurisdiction of enterprises or the operational management of institutions (departmental fund), under conditions of social employment are entitled to purchase these residential premises in ownership with the consent of all adult family members living jointly, and also minor children at the age of 14 to 18. By law, the consent of a person who lives jointly with the owner of a dwelling is an obligatory condition for privatization.

At the same time, in the opinion of the Supreme Court of the Russian Federation, it is necessary to take into account the fact that by giving consent to privatization of a dwelling, a person understands that the right to use this dwelling will be of unlimited character for him (including the case when a refusal to participate in the privatization is given by a person who has previously participated in privatization of another dwelling), therefore, his rights must be taken into consideration when transferring ownership of a dwelling to another person [23]. A different interpretation, as is indicated by the Supreme Court of the Russian

Federation, would violate the provisions of art. 40 of the Constitution of the Russian Federation¹¹.

The author agrees with V. Ershov’s opinion that having extended the common mode of use of residential premises to all residential buildings and flats owned by citizens, the legislator actually reduced the independent right of unlimited use of residential premises in houses of state, municipal and public funds vested in family members of tenants in these houses (before privatization) to the right to use residential area by family members of the citizen being the owner of the residential area (after privatization), whose scope of powers is significantly narrower [6].

When considering the correlation of in rem and in personam principles in housing legislation, we cannot help paying attention to the tendency of the increasing proportion of in rem elements in the structure of obligatory relations. As noted by S.S. Alekseev, compensating the removal of the in rem content from property relations, modern law of obligations in some respects assumes the legal component of in rem relations [1]. Such tendency found its reflection in civil and housing legislation. Rights arising from a lease agreement, commercial lease may not be considered rights in rem. The in rem element of these rights is demonstrated in “following the thing,” in encumbrances of residential premises. It acts as a contractual constraint on the right of ownership, a demonstration of the right to dispose vested in the owner, which does not go beyond the limits of arising obligations. The property of following a thing, although it brings the rights of a lease holder or a renter closer to rights in rem, does not deprive them of their binding force, since such right does not have the property legal protection, necessary according to cl. 4 art. 216 of the RF Civil Code.

Summing up the review of views on the property or obligatory nature of the right of a family member of the owner to use residential premises owned by the owner, we should note that under a property right, contrary to a personal right, we understand the right whose object is a thing, whose

⁹ Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1, ч. 1, ст. 15.

¹⁰ Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28, ст. 959.

¹¹ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2005 года // Бюл. Верхов. Суда Российской Федерации. 2006. № 5.

⁹ Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 2005. No. 1.Part 1. Art. 15.

¹⁰ Vedomosti of the Congress of the People’s Deputies of the RSFSR and the Supreme Soviet of the RSFSR. 1991. No. 28. Art. 959.

¹¹ See: The Review of Judicial Practice of the Supreme Court of the Russian Federation for the Fourth Quarter of 2005. *Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation*. 2006. No. 5.

средственное (а не через посредство другого лица) господство над вещью. Отношение третьих лиц к обладателю вещного права состоит в том, что все обязаны признавать вещное право и не препятствовать правообладателю в осуществлении его. Обязанность третьих лиц чисто пассивная: такие лица не могут быть обязаны обладателем вещного права к совершению каких-либо действий положительного характера – они лишь должны признавать такое право. Нарушение пассивного отношения, совершение активных действий вызывает предъявление судебных исков, вещных исков.

Вещные права оформляют и закрепляют принадлежность вещей субъектам гражданских правоотношений, своеобразную статику имущественных отношений. Это их основное отличие от обязательственных прав, оформляющих переход вещей и иных объектов гражданских правоотношений от одних участников к другим – динамику гражданских правоотношений, собственного гражданского оборота.

Вещные права, так же благодаря своему предмету, выделяются и отличаются от исключительных прав, имеющих объектом нематериальные результаты творческой деятельности либо средства индивидуализации товаров («интеллектуальной» или «промышленной» собственности).

Можно сказать, что юридическую специфику вещных прав составляют следующие положения:

- абсолютный характер, отличающий их от относительных, обязательственных прав;
- все вещные права оформляют непосредственное отношение лица к вещи, дающее ему возможность использовать соответствующую вещь в своих интересах без участия иных лиц;
- защита производится с помощью особых вещно-правовых исков;
- объектами могут быть только индивидуально-определенные вещи (гибель вещи автоматически несет за собой прекращение вещного права на нее);
- ограниченные вещные права имеют еще одну отличительную особенность: они сохраняются за лицом при перемене собственника вещи. Они как бы обременяют имущество и следуют за вещью, а не за лицом-собственником. Таким образом, можно говорить о возникновении некоего права следования.

Возникновение вещного права зачастую происходит независимо от воли собственника. В связи с этим возникает необходимость в законодательном порядке установить разновидности и определить объемы ограниченных вещных прав. И если в обязательственных отношениях их участники в значительной мере связаны только условиями заключаемого между ними договора, которые, по общему правилу, не должны только противоречить закону, то в вещных отношениях, не подвластных полностью их участникам, последние не вправе самостоятельно определять их содержание.

Абсолютным вещным правом является право собственности. Ограниченными вещными правами являются все иные по сравнению с содержанием права собственности вещные права.

Ограниченные вещные права представляют собой право на чужую вещь, уже присвоенную другим лицом – ее собственником. Все ограниченные вещные права имеют объектом недвижимое имущество, исключение составляют только право залога и удержания. Именно они являются предметом нашего более пристального рассмотрения.

Таким образом, формально право члена семьи собственника на пользование принадлежащим этому собственнику жилым помещением относимо к числу ограниченных вещных прав – об этом очевидно свидетельствует место данного вида прав в структуре как гражданского, так и жилищного законодательства.

Однако изложенные ниже обобщенные аргументы, напротив, говорят о его обязательственной природе.

1. Право члена семьи собственника на проживание в жилом помещении (право пользования жилым помещением) является следствием преломления в гражданско-правовом статусе члена семьи титульного владельца жилого помещения (вещи) конституционного права на жилище. Возникновение данного права следует за волеизъявлением собственника жилья на создание семьи в конкретном составе и на вселение этих лиц в принадлежащее собственнику жилое помещение.

В силу обязательственного характера семейных связей пользование членом семьи собственника жильем последнего как производное этих связей (обязательств) не может иметь исключительно вещной природы.

content is a direct (and not through the mediation of another person) domination over a thing. The relation of third parties to the holder of property rights is that everyone is obliged to recognize property right and not to hinder its holder to exercise it. The duty of third parties is purely passive: such persons cannot be obliged by the possessor of the property right to commit any actions of a positive nature – they only have to recognize such right. Violation of the passive relation, commission of active actions causes submission of lawsuits, property claims.

Property rights draw up and fix the possession of things to the subjects of civil legal relations, a kind of statics of property relations. This is their basic difference from the rights of obligation, which draw up the transfer of things and other objects of civil legal relations from one participant to another – the dynamics of civil legal relations, their own civil turnover.

Property rights, also due to their subject, stand out and differ from exclusive rights whose object is intangible results of creative activity or means of individualization of goods (“intellectual” or “industrial” property).

We may say that legal specifics of property rights include the following:

- absolute character that distinguishes them from relative rights of obligation;
- all property rights draw up the person’s direct relation to the thing, giving him the opportunity to use the corresponding thing in his own interests without participation of other persons;
- protection is performed with the help of special property legal claims;
- only individually-definite things can be objects (the death of a thing automatically brings about the termination of the right to it);
- limited property rights have another distinctive peculiarity: they are retained by the person when the owner of the thing changes. They seem to be burdening the property and following the thing, not the person being the owner. Thus, we may talk

about the emergence of a certain right of following.

The emergence of property rights often occurs independently of the will of the owner. In this regard, there arises a need to legislatively establish the variety and determine the scope of limited property rights. In the obligation relationship, their participants are largely bound only by the terms of the contract concluded between them, which, as a general rule, should not only contradict the law, while in property relations, not fully subject to their participants, the latter do not have the right to independently determine their content.

The absolute property right is the right of ownership. Limited property rights include all the property rights other than the right of ownership in their content. Limited property rights represent the right to someone else's thing already assigned by another person – its owner. All limited property rights have immovable property as their object. The only exception is the right of pledge and withholding, which are the subject of our closer examination.

Therefore, formally, the right of a family member of the owner to use residential premises belonging to this owner is attributable to the number of limited property rights – this is clearly indicated by the place of this type of rights in the structure of both civil and housing legislation.

However, the generalized arguments set forth below speak for its binding nature.

1. The right of a family member of the owner to live in residential premises (the right to use a dwelling) is a consequence of the constitutional right to housing being refracted in the civil law status of the family member of the title owner of the dwelling (thing). The emergence of this right follows the will of the owner of a dwelling to create a family of a particular set of persons and to move these persons into a dwelling belonging to the owner.

Due to the obligatory nature of family bonds, the use of a dwelling by a family member of its owner as a derivative of these bonds (obligations) cannot be of an exclusively property nature.

2. Вселение члена семьи (за исключением несовершеннолетних детей, вселяемых к своим родителям) может иметь место на основании соглашения об условиях пользования жильем, что для разных членов семьи одного или разных собственников допускается на индивидуально определяемых для них условиях. Такого рода соглашение имеет явно определяемую обязательственную природу, так как вещный компонент такого обязательства (квартира, дом, прочее жилье) не оказывает принципиального влияния на соглашение о порядке пользования им и может предполагать дифференциацию условий пользования одним и тем же помещением для разных членов семьи одного и того же собственника (например, для его супруги и матери супруги).

3. По п. 3 ст. 31 ЖК РФ, право пользования предполагает также солидарную обязанность по обязательствам содержания жилого помещения. Таким образом, вещное право собственника «распределяется» между ним и членами его семьи. Основанием такого распределения является сделка, на основании которой формируется обязательство каждого из членов семьи, которое прекращает соответствующую обязанность собственника.

4. Право пользования членов семьи прекращается вместе с прекращением права собственности на жилое помещение того лица, чьи членами семьи (бывшими членами семьи) они являются. При этом исключения из этого правила могут предусматриваться федеральными законами. Однако исключение не может быть причиной опровержения общего правила.

Более того, такого рода исключение – это, в частности, сохранение права проживания для лиц, отказавшихся от участия в приватизации, что само по себе выглядит именно как сложное обязательственное правоотношение.

5. Право пользования жилым помещением прекращается вместе с семейно-правовой связью собственника и лица, которого собственник перестает относить к числу членов своей семьи. Такого рода ситуация не распространяется на несовершеннолетних детей самого собственника, так как они априори не могут перестать быть членами его семьи.

При этом для бывших членов семьи законодатель предусматривает как возможность сохранения права пользования в силу нового

обязательства, так и возникновение такого права по решению суда. При этом закон и суд прямо связывают сохранение права пользования за бывшим членом семьи с алиментными обязательствами и, по сути, само сохранение права пользования рассматривают как разновидность алиментарного правоотношения.

Таким образом, под правом пользования жилым помещением (правом проживания) члена семьи собственника этого помещения следует понимать обязательственное субъективное право с отдельными проявлениями вещно-правовой природы, заключающееся в возможности пользоваться конкретным жилым помещением с целью проживания или иной предусмотренной законом целью в силу изъявления собственником намерения считать данное лицо имеющим с собственником семейно-правовую связь, а также с вытекающими из этого права возможностями удовлетворения своих социально-культурных и бытовых потребностей за счет использования свойств жилого помещения.

Члены семьи собственника жилого помещения вправе пользоваться помещением собственника целиком (комнатами, коридорами, кухнями и др.). В то же время объем их прав (как и обязанностей) может определяться соглашением между собственником и членами его семьи.

Кроме этого, у членов семьи собственника имеется также производное от основного права (собственности) право пользования общим имуществом собственников в многоквартирном доме, состав которого определяется законом (в частности, это указано в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

По аналогии с положением п. 2 ст. 676 ГК РФ для члена семьи собственника жилого помещения следует предусмотреть право требовать от собственника обеспечения наличия в жилом помещении необходимых коммунальных услуг, проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

Также дискуссионно может быть высказана мысль о том, что у члена семьи собственника имущества должно быть оформлено право требовать защиты от любых нарушений его права, в том числе со стороны самого собственника. Например, если по вине собственника

2. he moving into of a family member (apart from minor children who are moved into their parents') may take place on the basis of an agreement on the conditions for the use of the dwelling, which is allowed on individually determined conditions for different family members of the same or different owners. Such an agreement has a clearly defined binding nature, since the property component of such an obligation (a flat, a house, other housing) does not have a fundamental impact on the agreement on how to use it and may involve differentiation of conditions for using the same dwelling for different family members of the same owner (for example, for his spouse and spouse's mother).

3. According to cl. 3 art. 31 of the RF Housing Code, the right to use also implies a joint liability for the maintenance of residential premises. Thus, the property right of the owner is "distributed" between him and his family members. The reason for such a distribution is a deal on the basis of which the obligation of each family member is formed, which terminates the respective obligation of the owner.

4. The right to use vested in family members ceases with the termination of the right to ownership of a dwelling vested in the person whose family members (former family members) they are. Exceptions to this rule may be provided for by federal laws. However, the exception may not be the reason for denial of the general rule.

Moreover, such an exception is, among other things, preservation of the right of residence for persons who refused to participate in privatization, which itself looks like a complex liability relationship.

5. he right to use a dwelling is terminated together with the family and legal connection between the owner and the person who the owner ceases to classify as his family member. Such situation does not apply to minor children of the owner himself, since they a priori cannot cease to be his family members.

For former family members, the legislator provides both a possibility of retaining the right to

use by virtue of a new obligation and the emergence of such a right by a court decision. The law and the court directly bind the preservation of the right to use for a former family member with maintenance obligations and, in fact, the very preservation of the right to use itself is considered a type of alimentary relationship.

Therefore, the right to use a dwelling (right of residence) vested in a family member of the owner of this dwelling should be understood as a binding right with certain manifestations of the in rem nature, consisting in the opportunity to use the specific dwelling for the purpose of residence or some other purpose prescribed by law by virtue of the owner's intention to consider this person family related to the owner, with opportunities arising from this right to satisfy socio-cultural and household needs by using the features of the dwelling.

Family members of the owner of a dwelling are entitled to use the owner's dwelling entirely (rooms, corridors, kitchens, etc.). At the same time, the scope of their rights (as well as obligations) can be defined by the agreement between the owner and his family members.

In addition, family members of the owner also have a right, derivative from the basic right (ownership), to use common property of the owners in the block of flats, the scope of this right being determined by law (particularly, it is specified in pt. 1 art. 36 of the RF Housing Code).

Similarly to the provisions of cl. 2 art. 676 of the RF Civil Code, for family members of the owner of a dwelling it is necessary to establish the right to demand from the owner the availability of the necessary utilities in the dwelling, repair of the common property of a block of flats and the facilities for the provision of utility services in the residential premises.

It can also be debated that a family member of the owner of the property should be granted the right to demand protection from any violations of his right, including by the owner himself. For example, if due to the fault of the owner, because of

из-за невнесения оплаты за потребленные коммунальные ресурсы подача последних приостанавливается либо когда собственник не делает ремонт в жилом помещении по мере его необходимости. Одной из форм защиты следует признать предполагающуюся в приведенных примерах самозащиту права, а также возможность обращаться в органы жилищного надзора по вопросам его компетенции. Последнюю в силу сказанного необходимо расширять.

Еще одним очевидно следующим за конституционной обязанностью родителей воспитывать своих несовершеннолетних детей является право члена семьи собственникам жилого помещения вселять в это помещение своих несовершеннолетних детей независимо от согласия на это как самого собственника, так и других членов его семьи, в том числе бывших. При этом не имеет значения также и норма общей и/или жилой площади, приходящейся на одного человека в этом жилом помещении.

В общем вопрос о праве членов семьи собственника на вселение других лиц непосредственно связан с абсолютным характером субъективного права собственности. Всякое вторжение в сферу собственника, в том числе и вселение других лиц, возможно, по общему правилу, лишь по его воле. Поэтому за членами семьи собственника целесообразно признавать право на вселение лишь членов их семьи, причем допускать такое вселение, как правило, с согласия самого собственника. Без согласия собственника вселение следовало бы допускать лишь в двух случаях. Во-первых, при вселении несовершеннолетних детей к родителям, поскольку этого требуют прежде всего интересы детей. При этом не имеет значения, занимает ли родитель вселяемого ребенка изолированное помещение в доме собственника или нет. Так, в п. 12 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» на этот счет дается следующее разъяснение: «Разрешая споры, связанные с осуществлением членами семьи собственника жилого помещения права пользования жилым помещением, необходимо иметь в виду, что часть 2 статьи 31 ЖК РФ не наделяет их правом на вселение в данное жилое помещение других

лиц. Вместе с тем, учитывая положения статьи 679 ГК РФ о безусловном праве нанимателя по договору (коммерческого) найма и граждан, постоянно с ним проживающих, на вселение в жилое помещение несовершеннолетних детей, а также части 1 статьи 70 ЖК РФ о праве родителей на вселение в жилое помещение своих несовершеннолетних детей без обязательного согласия остальных членов семьи нанимателя по договору социального найма и наймодателя, по аналогии закона (часть 1 статьи 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»¹².

Во-вторых, без согласия собственника следовало бы вселять супруга и нетрудоспособных родителей при условии, что собственник выделил члену семьи в пользование изолированное помещение. Эта норма нуждается в ее закреплении в тексте действующего жилищного законодательства.

Большое практическое значение имеет вопрос о том, сохраняется ли за временно отсутствующими членами семьи собственника право на жилую площадь. В жилищном законодательстве на него ответа нет.

По-видимому, никаких пределов воли собственника в этом плане не имеется, все возникающие вопросы он может решать исключительно по своему усмотрению. В результате члены семьи собственника оказываются в самом невыгодном положении по сравнению со всеми иными титульными пользователями жилой площади. Вряд ли это во всех случаях может быть оправдано ссылкой на интересы собственника. Желательно было бы закрепить в законе право на сохранение жилплощади при временном (не превышающем шести месяцев) отсутствии члена семьи собственника, обусловленном уважительными причинами.

Также представляется, что среди прав члена семьи собственника жилого помещения должно быть закреплено право на возмещение

¹² О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 // Бюл. Верхов. Суда Рос. Федерации. 2009. № 9.

the failure to pay for the consumed utility resources, the supply of the latter is suspended, or when the owner does not make repairs in the residential premises as required. Self-protection, as well as the possibility to apply to the housing supervision authorities on matters within its competence should be recognized as one of the forms of protection. The competence of the housing supervision authorities must be expanded.

Another right obviously following the constitutional obligation of parents to raise their minor children is the right of a family member of the owners of a dwelling to move into this dwelling their minor children, regardless of the consent of both the owner himself and other members of his family, including former ones. The standard of the total and/or residential area per person in this dwelling is of no importance in this case.

In general, the issue of the right of family members of the owner to move into other persons is directly related to the absolute nature of the right of ownership. Any intrusion into the sphere of ownership, including moving into of other persons, is generally possible only according to his will. Therefore, it is reasonable to recognize the right of family members of the owner to move into only their family members, and to allow such moving in, as a rule, with the consent of the owner. Without the consent of the owner, moving in should be allowed only in two cases. Firstly, when moving in minor children to their parents, since this is primarily required by the interests of the children. It does not matter if the parent of a child moved in occupies an isolated room in the owner's house or not. For example, in cl. 12 of the Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of 02.07.2009 No. 14 "On Some Issues That Have Arisen in Judicial Practice When Applying the Housing Code of the Russian Federation", there is a following explanation: "Resolving disputes relating to the right to use a dwelling by family members of its owner, it is necessary to bear in mind that pt. 2 art.31 of the Housing Code of the Russian Federation does not give them the right to

move other persons into this dwelling. Apart from it, taking into consideration the provisions of art. 679 of the Civil Code of the Russian Federation on the unconditional right of the tenant under a (commercial) lease contract and persons permanently residing with him to move minor children into a dwelling and also pt. 1 art. 70 of the Civil Code of the Russian Federation on the right of parents to move their minor children into a dwelling without the obligatory consent of other members of the tenant's family and the landlord (in case of the contract of social rent), by analogy of the law (pt. 1 art. 7 of the Housing Code of the Russian Federation) to ensure the rights of minor children, family members of the owner of a dwelling may be entitled with the right to move their minor children into the dwelling"¹².

Secondly, the owner's spouse and disabled parents should be moved in without his consent, provided that the owner has allotted isolated premises for the family member to use. This rule needs to be introduced into the text of the current housing legislation.

Of great practical importance is the issue of whether temporarily absent family members of the owner retain the right to residential premises. There is no answer in the current housing law.

Evidently, there are no limits in the owner's will in this regard; he can solve all the issues that arise solely at his discretion. As a result, family members of the owner occur in the most uncomfortable conditions in comparison with all the other title users of residential premises. It is unlikely to be in all cases justified by referring to the owner's interests. It would be desirable to enshrine in the law the right to preserve residential area in case of temporary (not exceeding six months) absence of a family member of the owner due to valid reasons.

It also appears that among the rights of family members of the owner there should be secured the right to compensation for the damage to property

¹² Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 14 "On Some Issues that Arose in Judicial Practice when Applying the Housing Code of the Russian Federation" of July 02, 2009. *Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation*. 2009. No. 9.

ущерба имуществу члена семьи собственника, причиненного третьими лицами (например, при заливе квартиры или возникшем у соседей пожаре). Член семьи собственника только лишь в силу наличия у него такого статуса должен иметь возможность страхования имущества, которое находится при нем в связи с осуществлением им своего права пользования (проживания). Хотя для семьи может быть характерным возникновение общей собственности на имущество, относительно подробная степень детализации его правового режима касается только совместно нажитого имущества супругов. Аналогичные права на имущество в их неразрывной взаимосвязи возникают между родителями (лицами, их заменяющими) и несовершеннолетними детьми. Например, кому больше принадлежит и нужна коляска – ребенку или его матери – вопрос спорный.

Тем не менее совместная собственность – это характеристика именно супружеского имущества, детские же вещи будут признаны собственностью ребенка, но компенсированы при утрате его законному представителю.

Для целей судопроизводства конкретизация правообладателя является безусловным требованием процессуальных норм.

В силу сказанного вещь, уничтоженная или испорченная в месте жительства лица, находящегося там на правах члена семьи собственника, должна быть ему компенсирована лицом, причинившим вред – по общему правилу ст. 15 и 1064 ГК РФ. Замена этого лица фигурой собственника для целей ведения дела в суде может быть допущена только на условиях общих правил о представительстве.

Часть 2 ст. 31 ЖК РФ для члена семьи собственника жилого помещения прямо формулирует только две его статусные обязанности: «Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность».

Согласно ч. 2 ст. 17 ЖК РФ, допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а

также требования, которым должно отвечать жилое помещение¹³. Одновременно, по ч. 3 этой же статьи, не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных ст. 16 Федерального закона от 26 сентября 1997 г. № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях»¹⁴.

Таким образом, член семьи собственника (как и сам собственник) может использовать жилое помещение не только для проживания, но и для иных предусмотренных законом целей. Например, следует признать право любого лица приглашать в дом друзей и знакомых, что является неотъемлемым правом на общение, без которого человек не сможет чувствовать себя полноценным.

Возможность использования жилого помещения для профессиональной деятельности прямо вытекает из отдельных законодательных актов. Так, в соответствии с п. 6 ст. 21 Федерального закона от 31 мая 2002 г. № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» адвокат для организации адвокатского кабинета может использовать жилые помещения, принадлежащие на праве собственности ему либо членам его семьи, при условии получения согласия последних¹⁵.

Однако в некотором смысле ч. 2 и 3 ст. 17 ЖК РФ содержат взаимное противоречие: по ч. 3 прямо исключаются две конкретные цели использования жилого помещения, одна из которых точно не соответствует требованиям ч. 2 (и, в принципе, можно было бы ее специально не указывать), а вторая – формально под допустимую часть второй деятельности подходит, так как, по ч. 2, в жилых помещениях разрешена любая профессиональная (включая предпринимательскую) деятельность, не нарушающая права и законные интересы других граждан, а

¹³ О таких требованиях см.: *Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: постановление Правительства от 28 янв. 2006 г. № 47 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 6, ст. 702.*

¹⁴ Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 39, ст. 4465.

¹⁵ Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 23, ст. 2102.

of a family member of the owner caused by third parties (for example, flat flood or fire at a neighbor's). Only due to his status, a family member of the owner should have the opportunity to insure the property that is with him in connection with exercising his right to use (residence). Although a family may be characterized by the emergence of common ownership of the property, the relatively detailed specification of its legal regime concerns only joint property of the spouses. Similar rights to property in their inseparable relationship arise between parents (persons replacing them) and minor children. For example, it is a disputable question who owns and needs a stroller more – a child or his mother.

Nevertheless, joint property is a characteristic of matrimonial property; children's things will be recognized as the property of the child, but will be compensated for to the child's legal representative in case of loss.

For the purposes of legal proceedings, the details of a holder of the ownership right are an absolute requirement of the procedural rules.

In view of the above said, a thing destroyed or damaged in the place of residence of a person who is there as a family member of the owner must be compensated to him by the person who caused the damage – according to the general rule of art. 15 and art. 1064 of the RF Civil Code. Replacing this person with the owner's representative for the purpose of litigation can only be allowed under the conditions of general rules on representation.

Pt. 2 art. 31 of the RF Housing Code expressly specifies only two status obligations of a family member of the owner: "Family members of the owner of a dwelling are obliged to use this dwelling as intended, to ensure its safety".

According to pt. 2 art. 17 of the Housing Code, it is allowed to use a dwelling for carrying out a professional activity or an individual entrepreneurial activity of citizens lawfully living in it, if it does not violate the rights and legitimate interests of other citizens, as well as the requirements

that dwelling must meet¹³. Simultaneously, under pt. 3 of the same article, it is not allowed to place industrial production in residential premises, as well as to carry out missionary activity in residential premises, except the cases specified in art. 16 of the Federal Law of 26.09.1997 No. 125-FZ "On Freedom of Conscience and Religious Associations"¹⁴.

Thus, a family member of the owner (as well as the owner himself) can use residential premises not only for living but also for other purposes stipulated by law. For example, it is necessary to recognize the right of any person to invite friends and acquaintances to a dwelling, which is an inseparable right to communicate with other individuals, without which a person cannot feel valued.

The possibility of using a dwelling for professional purposes directly follows from certain legislative acts. For example, in accordance with cl. 6 art. 21 of the Federal Law of 31.05.2002 No. 63-FZ "About Advocacy in the Russian Federation", for the organization of a lawyer's office a lawyer can use residential premises owned by him or his family, subject to the consent of the latter.¹⁵

However, pt. 2 and pt. 3 art. 17 of the RF Housing Code show some mutual contradiction: pt. 3 explicitly excludes two specific uses of a dwelling, one of which does not exactly meet the requirements of pt. 2 (it could have been not indicated specifically) and the other one formally suits the activity allowed by pt. 2, since according to this part in residential premises it is allowed to conduct any professional (including entrepreneurial) activity, not violating the rights and lawful interests of other citizens, and also requirements

¹³ On such requirements see: Resolution of the Government of the Russian Federation No. 47 "On Approval of the Regulation on the Recognition of Premises as Residential Premises, Residential Premises as Unsuitable for Living and an Apartment House as an Emergency and Subject to Demolition or Reconstruction" of January 28, 2006. *Collection of Legislative Acts of the Russian Federation*. 2006. No. 6. Art. 702.

¹⁴ Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 1997. No. 39. Art. 4465.

¹⁵ Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 2002. No. 23. Art. 2102.

также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Если соотносить запрет на миссионерскую работу в жилых помещениях с нарушением этой деятельностью прав и законных интересов граждан (причем именно граждан, а не соседей по дому), то явно требует раскрытия формула такого противоречия.

Если законодатель исходил из статистики распространенности в многоквартирных жилых домах практики разных видов предпринимательской деятельности, вызывающей возражения против ее организации у граждан, вряд ли именно организация промышленных производств была среди них когда-либо на первом месте. Чрезвычайно популярно размещать на первых этажах жилых домов точки общественного питания, мини-гостиницы, различные торговые и услуговые точки (ломбарды, микрофинансовые организации, салоны экстрасенсов, массажные салоны), которые вполне могли бы поспорить по степени отрицательной реакции общественности с отдельными проявлениями миссионерской деятельности. Критерияльно это не промышленные производства, и, за исключением повышенного уровня шума и недоказуемого увеличения численности грызунов в подвалах, все указанные виды деятельности формально не противоречат нормам пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям законодательства. Если предприниматель живет в помещении и там же ведет свою деятельность, разделив чисто условно для этого квартиру на функциональные зоны (или создает вид того, что живет в этой квартире), допустимы самые разные формы «надомничества» (собственно надомный труд, дистанционная занятость, создание нотариальной или адвокатской конторы и т.д.).

В этой связи представляется целесообразным соотнести между собой все части ст. 17 ЖК РФ и выработать на законодательном уровне правило об учете мнения или согласия собственников дома на ведение любой профессиональной деятельности в жилых помещениях дома, кроме прямо разрешенных ее видов, либо конкретизировать виды деятельности, допустимые либо запрещенные в жилых помещениях в силу закона, более детально, указав, какие именно признаки свидетельствуют в этих видах

деятельности о нарушении при ее осуществлении прав и законных интересов граждан.

Обязанность члена семьи собственника жилого помещения обеспечивать сохранность жилого помещения законодательно не расширена. Принятые правила обеспечения сохранности жилищного фонда для понимания пределов обязанности отдельного гражданина в целом неприменимы. Что такое «сохранность жилого помещения», редко на отдельных примерах разъясняет судебная практика.

Так, в апелляционном определении Хабаровского краевого суда от 6 мая 2015 г. по делу № 33-2214/2015 указано, что нарушением сохранности жилого помещения суд счел то, что в жилом помещении имел место самовольный демонтаж печи, что, в свою очередь, в холодное время года влекло за собой промерзание смежной с соседями стены, в которой стал образовываться грибок¹⁶. Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 23 августа 2017 г. по делу № 33-5691/2017 также отмечает, что ответчик по делу, как собственник жилого помещения, обязан нести бремя по его содержанию, в частности по отоплению, для обеспечения его сохранности в надлежащем состоянии¹⁷.

При этом действия лица должны быть законными и не нарушать нормы и правила безопасности и права соседей – нельзя отапливать квартиру путем использования открытого огня, похищать электричество и т.п. Такого рода запреты, как видится, следует ввести в наше законодательство по примеру ряда стран (например, в ФРГ хищение электричества считается нарушением правил пользования жилым помещением и расценивается как одно из оснований для выселения из жилого помещения [30]).

В буквальном значении термин «обеспечение сохранности жилого помещения» – это поддержание его неизменного состояния за исключением его обычной амортизации. Любые действия по разрушению, порче помещения, неустранению коммунальных аварий, прочее бесхозяйственное обращение с жилым помещением следует квалифицировать как необеспечение сохранности жилья.

¹⁶ Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁷ Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

which residential premises must meet. If we correlate the ban on missionary work in residential premises with the violation of the rights and legitimate interests of citizens (namely citizens, and not neighbors), then the formula of such a contradiction needs to be clarified.

If the legislator proceeded from the statistics on the occurrence of entrepreneurial activities in multi-family blocks of flats that cause objections to its organization among citizens, it is unlikely that the organization of industrial production was ever in the first place. It is a common practice to use the ground floors of residential buildings to locate catering organizations, home cooking cafeteria, mini-hotels, various shopping and service points, including pawn shops, microfinance organizations, psychics and massage parlors, which could well be the leaders in terms of the degree of negative public reaction with certain manifestations of missionary activity. It is not industrial production by criteria, and with the exception of an increased level of noise and an unprovable increase in the number of rodents in basements, all these activities do not formally contradict fire safety standards, sanitary and hygiene, environmental and other legal requirements. If an entrepreneur lives in a dwelling and conducts his business there, dividing the apartment into functional areas (or pretends he lives in that flat), the most diverse forms of “homework” are permissible (actual work at home, distance employment, creation of a notary or law firm, etc.).

In this regard, it seems appropriate to relate all parts of art. 17 of the RF Housing Code to each other and to work out at the legislative level a rule on taking into account the opinion or consent of the owners of the house to conduct any professional activity in the residential premises of the house other than directly permitted types of it, or to specify types of activities, permissible or prohibited in residential premises by virtue of the law in more detail, specifying which signs in these types of ac-

tivities indicate violation in the exercise of the rights and legitimate interests of citizens.

The duty of a family member of the owner of a dwelling to ensure the safety of the dwelling is not legally decoded. The adopted rules for providing the safety of the housing stock are not applicable for understanding the limits of the duties of an individual citizen. There are very few explanations of what is “safety of a dwelling” based on judicial practice.

For example, in the appeal definition of the Khabarovsk Regional Court of 06.05.2015 in case No. 33-2214/2015, it is stated that the court found that the unauthorized dismantling of the stove had taken place in a dwelling, and in the cold season it caused freezing of the wall adjacent to the neighbors, where fungus began to form¹⁶. The appeal definition of the Orenburg Regional Court of 23.08.2017 in case No. 33-5691/2017 also indicates that the defendant in the case, as the owner of a dwelling, is obliged to bear the burden of maintaining it, in particular, heating, to ensure its safety in proper condition.¹⁷

At the same time, the actions of a person must be legal and not violate the rules and regulations of security and the rights of neighbors – one cannot heat a flat by using open fire, steal electricity, etc. It appears that such bans should be introduced into our legislation following the example of a number of countries (for example, in Germany theft of electricity as a violation of the rules for the use of residential premises is regarded as one of the grounds for eviction from the residential premises [30]).

Literally the term “safekeeping of a dwelling” means maintenance of its constant state except for its usual amortization. Any actions associated with the destruction, damage to the premises, failure to eliminate communal accidents, other mismanagement of residential premises should be qualified as a failure to ensure the safety of a dwelling.

¹⁶ Access from the legal reference system “ConsultantPlus”. The document has not been published.

¹⁷ Access from the legal reference system “ConsultantPlus”. The document has not been published.

По аналогии с положением нанимателя по договору найма жилого помещения (ст. 678 ГК РФ и абз. 1 п. 4 ст. 687 ГК РФ) основными обязанностями члена семьи собственника жилого помещения могли бы быть названы обязанности:

- использовать жилое помещение только для проживания;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать его в надлежащем состоянии;
- не производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без надлежащих разрешений;
- не нарушать права и интересы соседей [5]¹⁸.

Возможность проведения такой аналогии прямо сформулирована в п. 12 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»¹⁹.

Часть вторая ст. 35 ЖК РФ, фактически дублируя процитированные нормы гражданского законодательства, добавляет, тем не менее, к обязанности не нарушать интересы соседей признак систематичности, обязанность использовать жилое помещение только для проживания заменяет на обязанность использовать жилое помещение по назначению, а все другие обязанности сводит к общей формуле запрета «бесхозяйственно обращаться с жилым помещением», называя все это – «правила пользования жилым помещением».

Таким образом, в обязанность члена семьи собственника жилого помещения обеспечивать сохранность жилого помещения (ст. 31 ЖК РФ), аналогичную его же обязанности не обращаться бесхозяйственно с жилым помещением (ст. 35 ЖК РФ), входят как ее элементы обязанность поддерживать его в надлежащем состоя-

нии и обязанность не производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без надлежащих разрешений. Напротив, запрет бесхозяйственно обращаться с жилым помещением может быть заменен более широким списком обязанностей члена семьи из аналогии со ст. 678 ГК РФ. В любом случае с позиций юридической техники вернее было бы привести данные нормы к единому знаменателю.

Кстати, правила пользования жилым помещением существуют как самостоятельно принятый документ²⁰. В нем (п. 19) указано, что при рассмотрении обязанностей собственника жилого помещения как пользователя таким помещением он должен:

- а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- б) обеспечивать его сохранность;
- в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- г) нести расходы на его содержание, в том числе на содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги, взносы на капитальный ремонт.

В п. 20 Правил закрепляется, что, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи, последние имеют равные с собственником права из отношений пользования жилым помещением. Обязанностей из этого права постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 не выводит.

Тем не менее, анализируя по совокупности положения ГК РФ, ЖК РФ и указанных Правил, суды довольно часто связывают объем обязанностей собственника как пользователя жилым помещением с правами членов его семьи и делают из этого вывод об обязанности членов семьи нести из пользования солидарную с собственником обязанность в рамках содержания жилого помещения нести расходы на содержание жилого помещения, участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения,

²⁰ Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями: постановление Правительства Рос. Федерации от 21 янв. 2006 г. № 25 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 5, ст. 546.

By analogy with the position of a renter under a tenancy agreement (art. 678 of the RF Civil Code and para.1 cl. 4 art. 687 of the RF Civil Code), the main duties of a family member of the owner of residential premises could include:

- using the dwelling only for living;
- ensuring the safety of the dwelling;
- maintenance of its proper condition;
- not reorganizing and reconstructing the dwelling without proper permits;
- not violating the rights and interests of the neighbors [5]¹⁸.

The possibility of such analogy is explicitly stated in cl.12 of the Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of 02.07.2009 No. 14 “On Some Issues That Have Arisen in Judicial Practice in the Application of the Housing Code of the Russian Federation”¹⁹.

Pt. 2 art. 35 of the RF Housing Code, duplicating the cited norms of civil legislation, adds a sign of systematicity to the obligation not to violate the interests of the neighbors, replaces the obligation to use residential premises only for living with the obligation to use residential premises for the intended purposes, and reduces all other obligations to prohibition of “mismanaging residential premises”, calling all this “the rules for the use of a dwelling”.

Therefore, the duty of a family member of the owner of a dwelling to ensure safekeeping of the dwelling (art. 31 of the RF Housing Code), similar to his duty not to mismanage residential premises (art. 35 of the RF Housing Code), includes such elements as the duty to maintain it in proper condi-

¹⁸ Neighborhood law over the past centuries has been governed by civil codes (codes) of most European countries (§ 906–924 of the German Civil Code (Deutsches Bürgerliches Gezetzbuch (BGB), art. 669-701 of the Civil Code of Switzerland 1907 (Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB), cl. 2 § 364–364b of the General Civil Code of Austria, as well as the states of the post-socialist space (the Czech Republic, Croatia, etc.).

¹⁹ Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 14 “On Some Issues that Arose in Judicial Practice when Applying the Housing Code of the Russian Federation” of July 02, 2009. *Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation*. 2009. No. 9.

tion and the duty not to produce redevelopment and reconstruction of residential premises without proper permits. On the contrary, prohibition to mismanage residential premises may be replaced with a broader list of duties of a family member, by analogy with art. 678 of the RF Civil Code. In any case, from the standpoint of legal techniques, it would be appropriate to bring these norms to a common denominator.

By the way, rules for the use of residential premises exist as a self-adopted document.²⁰ It is stated therein (cl. 19) that when considering the obligations of the owner of a dwelling as a user of such a dwelling, he must:

- a) use residential premises for the intended purpose and within the limits established by the RF Housing Code;
- b) ensure its safekeeping;
- c) maintain proper living conditions;
- d) bear the costs of its maintenance, including the maintenance of common property in a block of flats;
- e) timely pay for the maintenance and repair of the residential premises, fees for utilities, contributions for major repairs.

Cl. 20 of the Rules states that unless otherwise established by an agreement between the owner and his family members, the latter shall have equal rights with the owner from the relations of using the dwelling. The Resolution of the Government of the Russian Federation of January 21, 2006 No. 25 does not derive any responsibilities from this right.

Nevertheless, analyzing provisions of the RF Civil Code, the RF Housing Code and the aforementioned Rules taken all together, the courts quite often link the scope of obligations of the owner as a user of the residential premises with the rights of his family members and make a conclusion that family members shall share the obligation of the owner to bear the cost of maintaining the dwelling, participate in the cost of maintaining the common property in the apartment building by paying for

²⁰ Resolution of the Government of the Russian Federation No. 25 “On Approval of the Rules of Use of Residential Premises” of January 21, 2006. *Collection of Legislative Acts of the Russian Federation*. 2006. No. 5. Art. 546.

включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Часть 2 ст. 154 ЖК РФ устанавливает, что для собственника помещения плата за жилое помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание жилого помещения;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Например, в апелляционном определении Московского городского суда от 6 октября 2015 г. по делу № 33-32197/2015 о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг указано, что члены одной семьи несут солидарную ответственность по оплате содержания, ремонта помещений и коммунальных услуг²¹. В апелляционном определении Московского городского суда от 18 января 2018 г. по делу № 33-2082/2018 о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, обязательных взносов на капитальный ремонт суд указал следующее: истец ЖСК «Перспектива» обратился в суд с иском к У., Б. о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг за период с 1 июня 2015 г. по 1 июня 2017 г. в размере 55 933 руб. 89 коп., задолженности по оплате обязательных взносов на капитальный ремонт за период с 1 июня 2015 г. по 1 июня 2017 года в размере 14 303 руб. 50 коп., расходов по оплате государственной пошлины в размере 2 307 руб. 9 коп. В обоснование заявленных требований, с учетом уточнений, истец указал, что У. является собственником квартиры № 93, расположенной в ЖСК «Перспектива» в качестве члена семьи собственника в данном жилом помещении зарегистрирована Б. ЖСК «Перспектива» осуществляет управление по обслуживанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества в ЖСК, что не оспаривается сторонами.

Суд первой инстанции, руководствуясь положениями ст. 30, 153, 154, 155, 158 ЖК РФ, пришел к обоснованному выводу об удовлетворении исковых требований ЖСК «Перспектива» к У., Б. и взыскать солидарно с У., Б. в пользу ЖСК «Перспектива» задолженности по

оплате жилищно-коммунальных услуг за период с 1 июня 2015 г. по 1 июня 2017 г. в размере 55 933 руб. 89 коп., задолженность по оплате обязательных взносов на капитальный ремонт за период с 1 июня 2015 г. по 1 июня 2017 г. в размере 14 303 руб. 50 коп. Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции, основанными на всестороннем и объективном исследовании всех обстоятельств дела и требованиях закона²².

Однако имеются и иные судебные решения (судебные приказы), в которых взыскание взносов на капитальный ремонт производится исключительно с собственников, а соответствующие льготы предоставляются исключительно им.

Так, апелляционное определение суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 26 апреля 2016 г. по делу № 33-2629/2016 о предоставлении льготы по оплате взносов на капитальный ремонт содержит следующее утверждение: «Следует учесть, что льгота по оплате коммунальных платежей предоставляется как собственнику жилого помещения, так и проживающим с ним гражданам, так как вытекает из прав и обязанностей, связанных с правом пользования жилым помещением. Наоборот, обязанности, вытекающие из права собственности на жилое помещение, принадлежат исключительно собственнику как титульному владельцу, и к таковым относятся, например, обязанности по уплате налогов и оплате взносов на капитальный ремонт, которые не делегируются пользователям жилого помещения, так как не связаны с самим правом пользования. ... требуемая истцом льгота как на члена семьи собственника... не распространяется»²³.

Соответственно, вопрос о солидарном участии членов семьи собственника жилого помещения в уплате взноса на капитальный ремонт до конца законодателем не проработан. Представляется верной позиция дифференциации статуса собственника и члена его семьи.

В силу значимости капитального ремонта многоквартирного дома для всех его собственников вопрос внесения взноса на капитальный

²² Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²³ Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

the maintenance and repair of the dwelling, including payment for services and works associated with the management of a block of flats, maintenance, repairs of common property in a block of flats, utility fees.

Pt. 2 art. 154 of the RF Housing Code establishes that for the owner of a dwelling the fee for residential premises and utilities in a block of flats includes:

- 1) payment for the maintenance of a dwelling;
- 2) a fee for major repairs;
- 3) utility fees.

For example, in the appellate ruling of the Moscow City Court of 06.10.2015 in case No. 33-32197/2015 over the recovery of arrears in the payment of utility services, it is indicated that members of one family are jointly and severally liable for paying for the maintenance, repair of premises and utilities.²¹ In the appellate ruling of the Moscow City Court of January 18, 2017 in case No. 33-2082/2018 over the recovery of arrears in housing and utility payments, mandatory contributions for major repairs, the court indicated the following: the plaintiff of the HBC “Perspektiva” filed a lawsuit against U., B. for the recovery of arrears in housing and utility payments for the period from June 1, 2015 to June 1, 2017 in the amount of 55,933 rubles 89 kopecks, arrears in payment of assessed contributions for capital repairs for the period from June 1, 2015 to June 1, 2017 in the amount of 14,303 rubles 50 kopecks, the cost of paying the state fee in the amount of 2,207 rubles 09 kopecks. In support of the stated requirements, taking into account the clarifications, the plaintiff indicated that U. was the owner of apartment No. 93, located in the HBC “Perspektiva”. B. is registered in this dwelling as a member of the family of the owner. HBC “Perspektiva” manages the maintenance, operation and repair of real estate in the HBC, which is not disputed by the parties.

The court of first instance, guided by the provisions of art. 30, 153, 154, 155, 158 of the RF

²¹ Access from the legal reference system “ConsultantPlus”. The document has not been published.

Housing Code, came to the reasonable conclusion to satisfy the plaintiff’s claim and collect jointly from U., B. the following arrears in favor of the HBC “Perspektiva”: utility bills for the period from June 1, 2015 to June 1, 2017 in the amount of 55,933 rubles. 89 kopecks, arrears in the payment of mandatory contributions for major repairs for the period from June 1, 2015 to June 1, 2017 in the amount of 14,303 rubles 50 kopecks. The judicial board agreed with the conclusions of the court of first instance based on the comprehensive and objective investigation of all the circumstances of the case and the requirements of the law.²²

However, there are also different judicial decisions (court orders), where capital repairs fees are only collected from the owners, and the corresponding benefits are granted exclusively to them.

For example, the appellate ruling of the court of the Khanty-Mansiysk Autonomous Okrug – Ugra of April 26, 2016 in case No. 33-2629 / 2016 over granting a benefit on payment of capital repair fees contains the following statement: “It is necessary to take into consideration that a benefit in paying for utility payments is granted both to the owner of a dwelling and persons living with him, as it follows from the rights and obligations associated with the right to use residential premises. On the contrary, obligations arising from the ownership of a dwelling belong exclusively to the owner as the title owner, and these include, for example, the obligation to pay taxes and overhaul fees that are not delegated to users of the dwelling, since they are not connected with the right of use. ... the privilege required by the plaintiff as a family member of the owner ... does not apply.”²³

Accordingly, the issue of the joint participation of family members of the owner of a dwelling in the payment of a fee for capital repairs has not

²² Access from the legal reference system “ConsultantPlus”. The document has not been published.

²³ Access from the legal reference system “ConsultantPlus”. The document has not been published.

²¹ Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ремонт необходимо соотносить с платежеспособностью обязанного субъекта. Если эту обязанность распространить на члена семьи собственника, то возможны ситуации возникновения значительных недоимок по взносу на капитальный ремонт, в то время как у собственника есть какие-то активы в виде самого жилого помещения и его обстановки. Если когда-то завершится процесс изменения правила ст. 446 ГПК РФ, запрещающего производить взыскание за счет жилого помещения (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания, во исполнение постановления Конституционного Суда РФ от 14 мая 2012 г. № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второй части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф. Х. Гумеровой и Ю. А. Шикунова»²⁴, возможно, защита взноса на капитальный ремонт усилится. Пока же, в отличие от ряда европейских государств, жилье остается неприкосновенным даже на случай банкротства гражданина²⁵.

С позиций юридической техники вызывает также вопрос соотношения юридических обязанностей членов семьи собственника жилого помещения с их же ответственностью перед собственником и/или третьими лицами.

В ранее указанной статье 35 ЖК РФ, которая называется «Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением», закреплено, что если гражданин пользуется жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 статьи 31 настоящего Кодекса, или на основании завещательного отказа и использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гра-

жданина о необходимости устранить нарушения. Если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, то данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда.

То есть пока лицо не стало бывшим членом семьи собственника и не приобрело этот новый статус и через него право пользоваться жилым помещением по решению суда, оно формально выселению не подлежит. И обязанности собственника прекратить семейные отношения с нарушителем интересов соседей, конечно же, быть не может. А из названия статьи, напротив, следует, что она адресована также гражданам, которые нарушают правила пользования жилым помещением. Безусловно, название статьи регулятивного свойства не проявляет, и ее содержание следует расширить, например, указанием на то, что аналогичный порядок выселения распространяется на членов семьи собственника по требованию третьих лиц. Возможно, сами требования к надлежащему поведению члена семьи собственника имущества по опыту ряда государств также следовало бы расширить либо предусмотреть для собственника право требовать изменения условий проживания с ним члена его семьи, нарушающего правила пользования жилым помещением существенно для собственника или иных лиц [29], в том числе посредством приемлемой для частноправовых конфликтов процедуры медиации [31]. Например, в Великобритании под страхом выселения запрещаются действия по использованию жилого помещения в противозаконных и (или) аморальных целях, причинение вреда соседям²⁶.

Если такие действия совершает сам собственник, необходимо выработать специальные санкции, корреспондирующие положениям о праве собственности (этот вопрос в данном исследовании не рассматривается ввиду его сложности и самостоятельности).

²⁴ Собрание законодательства Рос. Федерации. 2012. № 21, ст. 2697.

²⁵ О возможности реализации единственного жилья по законодательству Франции см. [10].

²⁶ *Housing Act*. 1988. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1988/50/section/1> (дата обращения: 30.10.2018).

been fully worked out by the legislator. The position of differentiating the statuses of the owner and his family member appears to be reasonable.

Due to the significance of the capital repairs of a block of flats for all its owners, the issue of paying a fee for capital repairs must be related with the solvency of the obligated subject. If this obligation is extended to a family member of the owner, then there may be situations of significant arrears in the contribution for capital repairs, while the owner has some assets in the form of a dwelling itself and its furnishings. Perhaps, the protection of the contribution for capital repairs will enhance one day – if ever finishes the process of changing the rule of art. 446 of the RF Code of Civil Procedure, which prohibits collection at the expense of the dwelling (its part) if for the debtor and his family members living jointly in the premises it is the only dwelling for suitable permanent residence, pursuant to the Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation of 14.05.2012 No. 11-P “On the Case of Verifying the Constitutionality of the Provision of the Second Paragraph of the First Part of Article 446 of the Civil Procedure Code of the Russian Federation in Connection with Complaints of Citizens F. Kh. Gumerova and Yu. A. Shikunov”²⁴. In the meantime, in contrast to a number of European states, a dwelling remains inviolable even in case of a citizen’s bankruptcy²⁵.

From the standpoint of legal techniques, not quite clear is the question of the correlation of legal obligations of family members of the owner of a dwelling with their own responsibility to the owner and/or third parties.

In the previously mentioned art. 35 of the RF Housing Code, which is called “Eviction of a citizen whose right to use the dwelling has been terminated or who violates the rules of using the dwelling”, it is stipulated that if a citizen uses a dwelling based on a court decision adopted subject to the provisions of para. 4 art. 31 of this Code, or on the basis of a will refusal, and uses this dwel-

ling not for the intended purpose, systematically violates the rights and legitimate interests of neighbors, or manages the residential premises, allowing for its destruction, the owner of the dwelling is entitled to warn this person of the need to eliminate the violations. If after the warning of the owner this person continues violating the rights and legitimate interests of neighbors, using the dwelling not for the intended purpose or does not perform the necessary repairs without good reason, this person is subject to eviction by a court decision at the request of the owner of the dwelling.

Thus, unless the person has not become a former family member of the owner and has not acquired this new status and, through this status, the right to use the residential premises by a court decision, he is not subject to formal eviction. And, of course, there can be no obligation for the owner to end family relations with the violator of the interests of neighbors. On the contrary, from the title of the article it follows that it is also addressed to those who violate the rules for the use of residential premises. Undoubtedly, the title of an article is not of a regulatory nature, and its content should be expanded, for example, by indicating that a similar procedure for eviction applies to family members of the owner at the request of third parties. Perhaps, by analogy with the experience of a number of states, the requirements for the proper behavior of a family member of the property owner should also be extended; or it would be appropriate to entitle the owner with the right to require the terms of joint living to be changed for the family member violating the rules for using the dwelling to the extent essential for the owner or other persons [29], including through mediation procedure, acceptable for private law conflicts [31]. For example, in the UK it is prohibited to use premises for illegal and (or) immoral purposes, or to do harm neighbors under the threat of eviction²⁶.

In the event that the owner himself commits such actions, it is necessary to work out special sanctions corresponding to the provisions on the right of ownership (this issue is not included in this study due to its complexity and independence).

²⁴ Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 2012. No. 21. Art. 2697.

²⁵ On the Possibility of Disposing an Only Housing under the Laws of France [10].

²⁶ *Housing Act* 1988. Available at: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1988/50/section/1> (accessed 30.10.2018).

Рассматривая в целом вопрос об ответственности члена семьи собственника, отметим, что в состав статуса данного субъекта гражданско-правовых и жилищно-правовых отношений включена только лишь ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, поскольку для данного субъекта отношений она носит специальный характер. Такая ответственность члена семьи собственника, как следует из положений абз 2 п.1 ст. 292 ГК РФ и ч. 3 ст. 31 ЖК РФ, может быть: а) законной (солидарной); б) договорной (видимо, долевой, нулевой либо сниженной по отношению к законной по размеру при исчислении доли участия). Правила толкования позволяют заключить, что норма абз 2 п.1 ст. 292 ГК РФ первична по отношению к ч. 3 ст. 31 ЖК РФ – и по времени начала действия (2001 и 2005 гг. соответственно), и по отраслевой принадлежности положений о собственности и производных от нее вещных правах и обязательствах.

Согласно ст. 323 ГК РФ, при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное от остальных солидарных должников. В соответствии с п. 1 ст. 325 ГК РФ, исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения кредитор. Этот вид обязательства (ответственности) А.В. Филиппенко связывает с тем, что члены семьи собственника обладают довольно широкими правами по пользованию принадлежащим собственнику жилым помещением [20].

Во избежание неосновательного обогащения закон, создавая конструкцию солидарной ответственности, исключает возможность признать обязательства солидарных должников кумулятивными, т. е. позволить кредитору реализовать оба из прав требования, в противном случае кредитору будет выгодно нарушение его прав, чем он, возможно, воспользуется [32; 36]. Отличительной чертой солидарных обязательств является необходимое общее действие исполнения [35; 37].

При этом ряд ученых, как российских, так и зарубежных, отмечают, что в солидарных обязательствах, возникших из договора, исполнение обязательства одним из должников основано на добровольном выборе самой конструкции солидарности и в этой связи должно расцениваться как общее действие [17]. Однако в отношении конструкции ответственности, вытекающей из права пользования жилым помещением, возникающего у члена семьи собственника, исходя из общей оценки российского менталитета такую добровольность предположить довольно сложно.

Заключение

Видится, что назрела необходимость дискуссии по поводу того, чтобы несколько усложнить порядок вселения лица в статусе члена семьи собственника жилого помещения в такое помещение. В частности, собственника следует принудить к определению правового положения каждого вселяемого им лица и объема обязательств этого лица в пределах, допускаемых законодательством. Это снимет теоретическую потребность продолжать анализ понятия «семья» и поможет упростить разрешение многих судебных споров в жилищной сфере.

Библиографический список

1. Алексеев С. С. Гражданское право в современную эпоху. Екатеринбург, 1999. С. 24.
2. Бабаев А. Б. Система вещных прав: монография. М., 2006. С. 252–258.
3. Басин Ю. Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963. 244 с.
4. Батова О. В. Понятие жилищно-правовых договоров и место жилищного права в отечественной системе права // Юрист. 2006. № 3. С. 34–39.
5. Емелькина И. А. Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран // Вестник гражданского права. 2016. № 2. С. 79–112.
6. Еришов В. Отношения, регулируемые гражданским правом // Российская юстиция. 1996. № 1. С. 12–14.
7. Еришова Н. М. Имущественные правоотношения в семье. М., 1979. С. 38.
8. Исрафилов И. М. Жилищные права членов семьи собственника квартиры // Государство и право. 1996. № 1. С. 27.

Considering the issue of responsibility of a family member of the owner on the whole, we should note that the status of this subject of civil law and housing law relations includes only responsibility for obligations arising from the use of this dwelling, since it is of special nature for this subject of relations. Such responsibility of a family member of the owner, as follows from the provisions of para. 2 cl. 1 art. 292 of the RF Civil Code and pt. 3 art. 31 of the RF Housing Code, may be: a) legal (joint); b) contractual (apparently, equity, zero or reduced in relation to the lawful in size when calculating the share of participation). The rules of interpretation allow us to conclude that the rule of para. 2 cl. 1 art. 292 of the RF Civil Code is primary in relation to pt. 3 art. 31 of the RF Housing Code – based both on the time of commencement of the action (2001 and 2005, respectively) and on the branch affiliation of the provisions on property and property rights and obligations derivative from those.

In accordance with art. 323 of the RF Civil Code, in case of joint obligation of debtors, the creditor is entitled to demand performance both from all debtors jointly, and from any of them individually, both in full and in part of the debt. A lender who has not received full satisfaction from one of the joint debtors is entitled to demand what was not received from the other joint debtors. In accordance with cl. 1 art. 325 of the RF Civil Code, the performance of a joint duty by one of the debtors relieves the remaining debtors from execution to the creditor. A.V. Filippenko connects this kind of obligation (responsibility) with the fact that family members of the owner have rather broad rights to use a dwelling belonging to the owner [20].

To avoid unjust enrichment, the law, creating a structure of joint responsibility, excludes the possibility of recognizing the obligations of joint debtors as cumulative, that is, allowing the creditor to realize both of the rights of claim. Otherwise violation of his rights would be beneficial to the creditor, and so he may make use of it [32; 36]. A distinctive feature of joint obligations is the necessary overall action of execution [35; 37; 40].

At the same time, a number of scientists, both Russian and foreign, note that in joint obligations arising from the contract, execution of the obligation by one of the debtors is based on the voluntary choice of the construction of solidarity, and therefore should be regarded as a general action [17]. However, based on the overall assessment of the Russian mentality, it is hardly possible to assume such voluntariness with regard to the construction of responsibility arising from the right to use a dwelling, arising with a family member of the owner.

Conclusions

In the author's opinion, there is a need for discussion about how to somewhat complicate the procedure for moving of a person in the status of a family member of the owner of a dwelling into such dwelling. In particular, the owner should be forced to define the legal status of each person moved in by him and the scope of obligations of this person to the extent allowed by law. This will both remove the theoretical need to continue the analysis of the concept "family" and help simplify the resolution of many legal disputes in the housing sphere.

References

1. Alekseev S. S. *Grazhdanskoe pravo v sovremennuyu epokhu* [Civil Law in the Modern Era]. Ekaterinburg, 1999. P. 24. (In Russ.).
2. Babaev A. B. *Sistema veschnykh prav: monografiya* [The System of Real Rights: Monograph]. Moscow, 2006. Pp. 252–258. (In Russ.).
3. Basin Yu. G. *Voprosy sovetskogo zhilishnogo prava* [Issues of Soviet Housing Law]. Alma-Ata, 1963. 244 p. (In Russ.).
4. Batova O. V. *Ponyatie zhilishchno-pravovykh dogovorov i mesto zhilishnogo prava v otechestvennoy sisteme prava* [The Concept of Housing-Law Contracts and the Place of Housing Law in the Domestic Legal System]. *Yurist – Jurist*. 2006. Issue 3. Pp. 34–39. (In Russ.).
5. Emel'kina I. A. *Institut ogranicheniya prava sobstvennosti v pol'zu sosedey (sosedskoe pravo) v rossiyskom prave i v prave otdel'nykh evropeyskikh stran* [Restrictions of ownership title in favor of neighbors (neighbors' rights) in Russian law and law of European countries]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 2016. Issue 2. Pp. 79–112. (In Russ.).
6. Ershov V. *Otnosheniya, reguliruyemye grazhdanskim pravom* [Relations Regulated by Civil

9. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой / под ред. О. Н. Садикова. М., 1997. С. 530.
10. *Ле Корр П.-М.* Имущественные проблемы несостоятельных предприятий и конкурсное производство // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2014. № 1. С. 169–171.
11. *Пчелинцева Л.* Правовая природа права граждан на жилище // Конституционное право: Восточноевропейское обозрение. 2004. № 2(47). С. 199.
12. *Пчелинцева Л. М.* Проблемы исследования природы и содержания конституционного права граждан на жилище // Конституционное и муниципальное право. 2004. № 2. С. 11.
13. Российское гражданское право: учебник; в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд., стереотип. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. М.: Статут, 2011. С. 599.
14. *Сергеев А. Г.* Конституционное право на жилище. Теоретико-правовой аспект // Юридический мир. 2009. № 10. С. 22–24.
15. *Серебровский В. И.* Наследственное право. М., 1948. С. 8.
16. *Суслова С. И.* Жилищные права: понятие и система. М.: Юриспруденция, 2011. С. 116–117.
17. *Тололаева Н. В.* Последствия нарушения обязательства солидарным должником // Вестник гражданского права. 2013. № 5. С. 65–86.
18. *Толстой Ю. К.* Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2011. С. 36–37.
19. *Фаршатов И. А.* Право на жилище в условиях перехода к рыночной экономике // Журнал российского права. 2000. № 7. С. 49–54.
20. *Филиппенко А. В.* Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении // Правовые вопросы строительства. 2006. № 1. С. 17–19.
21. *Филиппова Е. С.* Жилищное право: учебник для вузов. М.: Юстицинформ, 2007. С. 23.
22. *Чекмарева Е.* Право пользования жилыми помещениями членами семьи собственника // Нотариус. 2004. № 1. С. 17–20.
23. *Шановалова Е. В.* Права на жилое помещение бывших членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от участия в его приватизации // Семейное и жилищное право. 2015. № 5. С. 44–45.
24. *Шершеневич Г. Ф.* Учебник русского гражданского права. Казань, 1894. С. 231.
25. *Шершеневич Г. Ф.* Учебник русского гражданского права. М.: Фирма «Спарк», 1995. С. 231.
26. *Шешко Г. Ф.* Право на жилище: конституционные принципы и жилищное законодательство // Цивилист. 2007. № 4. С. 34.
27. *Щенникова Л. В.* Вещное право: учеб. пособие. Пермь, 2001.
28. *Щенникова Л. В.* Вещные права в гражданском праве России. М., 1996.
29. *Emmerich V., Sonnenschein J. Miete.* Handkommentar § 535bis, 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz // Walter de Gruyter Verlag. Berlin, 2011. S. 177–178.
30. *Fliescher J. W.* Die Kündigung wegen Vertragsverletzungen im Mietrecht. Duesseldorf, 2009. S. 2.
31. *Jallamion C.* Tradition et modernité de l'arbitrage et de la médiation au regard de l'histoire // Gazette du Palais 16–17 janv. 2009. P. 3.
32. *Kaser M.* Das römische Privatrecht. Die nachklassischen Entwicklungen. 2. Aufl. München, 1975. S. 453–454.
33. *Koziol H., Bydlinski P., Bollenberger R.* Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar. Wien, 2005. S. 243.
34. *Koziol H., Welsch R., Kletecka.* Grundriss des bürgerlichen Rechts. 2014. Bd. I. S. 243.
35. *Looschelders D.* Schuldrecht. Allgemeiner Teil. 9. Aufl. 2011. S. 407.
36. *Meier S.* in: Historisch-kritischer Kommentar zum BGB / M. Schmoeckel, J. Ruckert, R. Zimmermann (Hgs.). Bd. II. § 241–432. 2. Teilband. § 305–432. Tübingen, 2007. S. 2410–2411.
37. *Palandt's Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch.* 71. Aufl. / Bearb. von Chr. Grunberg. München, 2012. S. 626.
38. *Schulze R.* Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. 2. Aufl. Baden-Baden, 2002. S. 1269.
39. *Schwab K. H., Prutting H.* Sachenrecht. Ein Studienbuch. 32. Aufl. München, 2006. S. 357.
40. *Stankovic O., Orlic M.* Stvarno pravo. Drugo izd. Beograd, 1982. S. 21–22.
- Law]. *Rossiyskaya yusticiya – Russian Justitia.* 1996. Issue 1. Pp. 12–14. (In Russ.).
7. *Ershova N. M.* *Imuschestvennye pravootnosheniya v sem'e* [Property Legal Relations in the Family]. Moscow, 1979. P. 38. (In Russ.).
8. *Israfilov I.M.* *Zhilischnye prava chlenov sem'i sobstvennika kvartiry* [Housing Rights of Members of the Family of the Owner of the Apartment]. *Gosudarstvo i pravo – State and Law.* 1996. Issue 1. P. 27. (In Russ.).
9. *Kommentariy k Grazhdanskomu kodeksu RF, chasti pervoy / pod red. O. N. Sadikova* [Commentary to the Civil Code of the Russian Federation, Part One; ed. by O. N. Sadikov]. Moscow, 1997. P. 530. (In Russ.).
10. *Le Corre P.-M.* *Imuschestvennye problemy nesostoyatel'nykh predpriyatiy i konkursnoe proizvodstvo* [Property Issues of Insolvent Enterprises and Bankruptcy Proceeding]. *Pravo. Zhurnal Visshey shkoly ekonomiki – Law. Journal of the Higher School of Economics.* 2014. Issue 1. Pp. 169–171. (In Russ.).
11. *Pchelinceva L.* *Pravovaya priroda prava grazhdan na zhilische* [The Legal Nature of the Citizens' Right to Housing]. *Konstitucionnoe pravo: Vostochnoevropeyskoe obozrenie – Constitutional Law: Eastern European Review.* 2004. Issue 2 (47). P. 199. (In Russ.).
12. *Pchelinceva L. M.* *Problemy issledovaniya prirody i sodержaniya konstitucionnogo prava grazhdan na zhilische* [Problems of Studying the Nature and Content of the Citizens' Constitutional Right to Housing]. *Konstitucionnoe i municipal'noe pravo – Constitutional and Municipal Law.* 2004. Issue 2. Pp. 11–14. (In Russ.).
13. *Rossiyskoe grazhdanskoe pravo: uchebnik; v 2 t. / V.S. Em, I.A. Zenin, N.V. Kozlova i dr.; otv. red. E.A. Sukhanov. 2-e izd., stereotip.* [Russian Civil Law: Textbook: in 2 vols.; V. S. Em, I. A. Zenin, N. V. Kozlova et al.; ed. by E. A. Sukhanov. 2nd ed., stereotype]. Vol. 1. *Obschaya chast'. Veschnoe pravo. Nasledstvennoe pravo. Intellektual'nye prava. Lichnye neimuschestvennye prava* [Common Part. Real Right. Inheritance Law. Intellectual Property Rights. Personal Non-Property Rights]. Moscow, 2011. P. 599. (In Russ.).
14. *Sergeev A. G.* *Konstitucionnoe pravo na zhilische. Teoretiko-pravovoy aspekt* [Constitutional Right to Housing. Theoretical and Legal Aspect]. *Yuridicheskiy mir – Juridical World.* 2009. Issue 10. Pp. 22–24. (In Russ.).
15. *Serebrovskiy V. I.* *Nasledstvennoe pravo* [Inheritance Law]. Moscow, 1948. P. 8. (In Russ.).
16. *Suslova S. I.* *Zhilischnye prava: ponyatie i sistema* [Housing Rights: Concept and System]. Moscow, 2011. Pp. 116–117. (In Russ.).
17. *Tololaeva N. V.* *Posledstviya narusheniya obyazatel'stva solidarnym dolzhdnikom* [The Consequences of Breach of an Obligation by a Joint Debtor]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review.* 2013. Issue 5. Pp. 65–86. (In Russ.).
18. *Tolstoy Yu.K.* *Zhilischnoe pravo: uchebnik. 2-e izd.* [Housing Law: Textbook. 2nd ed.]. Moscow, 2011. Pp. 36–37. (In Russ.).
19. *Farshatov I. A.* *Pravo na zhilische v usloviyakh perekhoda k rynochnoy ekonomike* [Certain problems arising in connection with the right to housing in the context of transition to market economy]. *Zhurnal rossiyskogo prava – Journal of Russian Law.* 2000. Issue 7. Pp. 49–54. (In Russ.).
20. *Filippenko A. V.* *Prava i obyazannosti grazhdan, prozhivayuschikh sovместно s sobstvennikom v prinadlezhaschem emu zhilom pomeschenii* [The Rights and Obligations of Citizens Living Together with the Owner in the Premises Belonging to Him]. *Pravovye voprosy stroitel'stva – Legal Issues of Construction.* 2006. Issue 1. Pp. 17–19. (In Russ.).
21. *Filippova E.S.* *Zhilischnoe pravo: uchebnik dlya vuzov* [Housing Law: Textbook for Universities]. Moscow, 2007. P. 23. (In Russ.).
22. *Chekmareva E.* *Pravo pol'zovaniya zhilyimi pomescheniyami chlenami sem'i sobstvennika* [The Right to Use the Premises by Members of the Owner's Family]. *Notarius – Notary.* 2004. Issue 1. Pp. 18–30. (In Russ.).
23. *Shapovalova E.V.* *Prava na zhiloe pomeschenie byvshikh chlenov sem'i sobstvennika zhilogo pomescheniya, otkazavshikhsya ot uchastiya v ego privatizacii* [Right to the residential property of former members of the residential property owner's family who elected not to participate in its privatization]. *Semeynoe i zhilischnoe pravo – Family and Housing Law.* 2015. Issue 5. Pp. 44–45. (In Russ.).
24. *Shershenevich G. F.* *Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava* [Textbook of Russian Civil Law]. Kazan, 1894. P. 231. (In Russ.).
25. *Shershenevich G. F.* *Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava* [Textbook of Russian Civil Law]. Moscow, 1995. P. 231. (In Russ.).
26. *Sheshko G. F.* *Pravo na zhilische: konstitucionnye principy i zhilischnoe zakonodatel'stvo* [The Right to Housing: Constitutional Principles and Housing Legislation]. *Civilist – Civilian.* 2007. Issue 4. P. 34. (In Russ.).

References

1. Alekseev S. S. *Grazhdanskoe pravo v sovremennuyu epokhu* [Civil Law in the Modern Era]. Ekaterinburg, 1999. P. 24. (In Russ.).
2. Babaev A. B. *Sistema veschnykh prav: monografiya* [The System of Real Rights: Monograph]. Moscow, 2006. Pp. 252–258. (In Russ.).
3. Basin Yu. G. *Voprosy sovetskogo zhilischnogo prava* [Issues of Soviet Housing Law]. Alma-Ata, 1963. 244 p. (In Russ.).
4. Batova O. V. *Ponyatie zhilischno-pravovykh dogovorov i mesto zhilischnogo prava v otechestvennoy sisteme prava* [The Concept of Housing-Law Contracts and the Place of Housing Law in the Domestic Legal System]. *Yurist – Jurist*. 2006. Issue 3. Pp. 34–39. (In Russ.).
5. Emel'kina I. A. *Institut ogranicheniya prava sobstvennosti v pol'zu sosedey (sosedskoe pravo) v rossiyskom prave i v prave otdel'nykh evropeyskikh stran* [Restrictions of ownership title in favor of neighbors (neighbors' rights) in Russian law and law of European countries]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 2016. Issue 2. Pp. 79–112. (In Russ.).
6. Ershov V. *Otnosheniya, reguliruyemye grazhdanskim pravom* [Relations Regulated by Civil Law]. *Rossiyskaya yusticiya – Russian Justitia*. 1996. Issue 1. Pp. 12–14. (In Russ.).
7. Ershova N. M. *Imuschestvennye pravootnosheniya v sem'e* [Property Legal Relations in the Family]. Moscow, 1979. P. 38. (In Russ.).
8. Israfilov I. M. *Zhilischnye prava chlenov sem'i sobstvennika kvartiry* [Housing Rights of Members of the Family of the Owner of the Apartment]. *Gosudarstvo i pravo – State and Law*. 1996. Issue 1. P. 27. (In Russ.).
9. *Kommentariy k Grazhdanskomu kodeksu RF, chasti pervoy / pod red. O. N. Sadikova* [Commentary to the Civil Code of the Russian Federation, Part One; ed. by O. N. Sadikov]. Moscow, 1997. P. 530. (In Russ.).
10. Le Corre P.-M. *Imuschestvennye problemy nesostoyatel'nykh predpriyatiy i konkursnoe proizvodstvo* [Property Issues of Insolvent Enterprises and Bankruptcy Proceeding]. *Pravo. Zhurnal Visshey shkoly ekonomiki – Law. Journal of the Higher School of Economics*. 2014. Issue 1. Pp. 169–171. (In Russ.).
11. Pchelinceva L. *Pravovaya priroda prava grazhdan na zhilishe* [The Legal Nature of the Citizens' Right to Housing]. *Konstitucionnoe pravo: Vostochnoevropayskoe obozrenie – Constitutional Law: Eastern European Review*. 2004. Issue 2 (47). P. 199. (In Russ.).
12. Pchelinceva L. M. *Problemy issledovaniya prirody i soderzhaniya konstitucionnogo prava grazhdan na zhilishe* [Problems of Studying the Nature and Content of the Citizens' Constitutional Right to Housing]. *Konstitucionnoe i municipal'noe pravo – Constitutional and Municipal Law*. 2004. Issue 2. Pp. 11–14. (In Russ.).
13. *Rossiyskoe grazhdanskoe pravo: uchebnik; v 2 t. / V.S. Em, I.A. Zenin, N.V. Kozlova i dr.; otv. red. E.A. Sukhanov. 2-e izd., stereotip.* [Russian Civil Law: Textbook: in 2 vols.; V. S. Em, I. A. Zenin, N. V. Kozlova et al.; ed. by E. A. Sukhanov. 2nd ed., stereotype]. Vol. 1. *Obschaya chast'. Veschnoe pravo. Nasledstvennoe pravo. Intellektual'nye prava. Lichnye neimuschestvennye prava* [Common Part. Real Right. Inheritance Law. Intellectual Property Rights. Personal Non-Property Rights]. Moscow, 2011. P. 599. (In Russ.).
14. Sergeev A. G. *Konstitucionnoe pravo na zhilishe. Teoretiko-pravovoy aspekt* [Constitutional Right to Housing. Theoretical and Legal Aspect]. *Yuridicheskiy mir – Juridical World*. 2009. Issue 10. Pp. 22–24. (In Russ.).
15. Serebrovskiy V. I. *Nasledstvennoe pravo* [Inheritance Law]. Moscow, 1948. P. 8. (In Russ.).
16. Suslova S. I. *Zhilischnye prava: ponyatie i sistema* [Housing Rights: Concept and System]. Moscow, 2011. Pp. 116–117. (In Russ.).
17. Tololaeva N. V. *Posledstviya narusheniya obyazatel'stva solidarnym dolzchnikom* [The Consequences of Breach of an Obligation by a Joint Debtor]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 2013. Issue 5. Pp. 65–86. (In Russ.).
18. Tolstoy Yu. K. *Zhilischnoe pravo: uchebnik. 2-e izd.* [Housing Law: Textbook. 2nd ed.]. Moscow, 2011. Pp. 36–37. (In Russ.).
19. Farshatov I. A. *Pravo na zhilishe v usloviyakh perekhoda k rynochnoy ekonomike* [Certain problems arising in connection with the right to housing in the context of transition to market economy]. *Zhurnal rossiyskogo prava – Journal of Russian Law*. 2000. Issue 7. Pp. 49–54. (In Russ.).
20. Filippenko A. V. *Prava i obyazannosti grazhdan, prozhivayuschikh sovместно s sobstvennikom v prinadlezhaschem emu zhilom pomeschenii* [The Rights and Obligations of Citizens Living Together with the Owner in the Premises Belonging to Him]. *Pravovye vopro-*

27. Schennikova L. V. *Veschnoe pravo: ucheb. posobie* [Real Right: Tutorial]. Perm, 2001. P. 224. (In Russ.).
28. Schennikova L. V. *Veschnye prava v grazhdanskom prave Rossii* [Real Rights in Russian Civil Law]. Moscow, 1996. P. 105. (In Russ.).
29. Emmerich V., Sonnenschein J. *Miete*. Handkommentar § 535bis, 580a des Buergerlichen Gesetzbuches. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz. Walter de Gruyter Verlag. Berlin, 2011. Pp. 177–178. (In Germ.).
30. Fliescher J. W. *Die Kuendigung wegen Vertragsverletzungen im Mietrecht*. Dusseldorf, 2009. P. 2. (In Germ.).
31. Jallamion C. *Tradition et modernite de l'arbitrage et de la mediation au regard de l'histoire*. *Gazette du Palais*. January 16–17, 2009. P. 3. (In Fr.).
32. Kaser M. *Das romische Privatrecht. Die nachklassischen Entwicklungen*. 2nd ed. Munich, 1975. Pp. 453–454. (In Germ.).
33. Koziol H., Bydlinski P., Bollenberger R. *Allgemeines Burgerliches Gesetzbuch. Kommentar*. Vienna, 2005. P. 243. (In Germ.).
34. Koziol H., Welser R., Kletecka A. *Grundriss des burgerlichen Rechts*. 2014. 2014. Vol. I. P. 243. (In Germ.).
35. Looschelders D. *Schuldrecht. Allgemeiner Teil*. 9th ed. 2011. P. 407. (In Germ.).
36. Meier S. in: *Historisch-kritischer Kommentar zum BGB*; M. Schmoeckel, J. Ruckert, R. Zimmermann (eds.). Vol. II. § 241–432. 2. Teilband. § 305–432. Tübingen, 2007. Pp. 2410–2411. (In Germ.).
37. Palandt's *Kommentar zum Burgerlichen Gesetzbuch*. 71st ed. Bearb. Von Chr. Grunberg. Munich, 2012. P. 626. (In Germ.).
38. Schulze R. *Burgerliches Gesetzbuch. Handkommentar*. 2nd ed. Baden-Baden, 2002. P. 1269. (In Germ.).
39. Schwab K.H., Prutting H. *Sachenrecht. Ein Studienbuch*. 32nd ed. Munich, 2006. P. 357. (In Germ.).
41. Stankovic O., Orlic M. *Stvarno pravo*. Drugo izd. Beograd, 1982. Pp. 21–22. (In Slov.).

References in Russian

1. Алексеев С. С. *Гражданское право в современную эпоху*. Екатеринбург, 1999. С. 24.
2. Бабаев А. Б. *Система вещных прав: монография*. М., 2006. С. 252–258.
3. Басин Ю. Г. *Вопросы советского жилищного права*. Алма-Ата, 1963. 244 с.
4. Батова О. В. *Понятие жилищно-правовых договоров и место жилищного права в отечественной системе права* // *Юрист*. 2006. № 3. С. 34–39.
5. Емелькина И. А. *Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран* // *Вестник гражданского права*. 2016. № 2. С. 79–112.
6. Еришов В. *Отношения, регулируемые гражданским правом* // *Российская юстиция*. 1996. № 1. С. 12–14.
7. Еришова Н. М. *Имущественные правоотношения в семье*. М., 1979. С. 38.
8. Israfilov I. M. *Жилищные права членов семьи собственника квартиры* // *Государство и право*. 1996. № 1. С. 27.
9. *Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой / под ред. О. Н. Садикова*. М., 1997. С. 530.
10. Ле Корр П.-М. *Имущественные проблемы несостоятельных предприятий и конкурсное производство* // *Право. Журнал Высшей школы экономики*. 2014. № 1. С. 169–171.
11. Пчелинцева Л. *Правовая природа права граждан на жилище* // *Конституционное право: Восточноевропейское обозрение*. 2004. № 2(47). С. 199.
12. Пчелинцева Л. М. *Проблемы исследования природы и содержания конституционного права граждан на жилище* // *Конституционное и муниципальное право*. 2004. № 2. С. 11.
13. *Российское гражданское право: учебник; в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова и др.; отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд., стереотип. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права*. М.: Статут, 2011. С. 599.
14. Сергеев А. Г. *Конституционное право на жилище. Теоретико-правовой аспект* // *Юридический мир*. 2009. № 10. С. 22–24.
15. Сerebrovskiy V. I. *Наследственное право*. М., 1948. С. 8.
16. Сулова С. И. *Жилищные права: понятие и система*. М.: Юриспруденция, 2011. С. 116–117.
17. Толolaeva N. V. *Последствия нарушения обязательства солидарным должником* // *Вестник гражданского права*. 2013. № 5. С. 65–86.
18. Толстой Ю. К. *Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп.* М.: Проспект, 2011. С. 36–37.
19. Фаршатов И. А. *Право на жилище в условиях перехода к рыночной экономике* // *Журнал российского права*. 2000. № 7. С. 49–54.

- sy stroitel'stva – Legal Issues of Construction. 2006. Issue 1. Pp. 17–19. (In Russ.).
21. *Filippova E.S. Zhilishnoe pravo: uchebnik dlya vuzov* [Housing Law: Textbook for Universities]. Moscow, 2007. P. 23. (In Russ.).
 22. *Chekmareva E. Pravo pol'zovaniya zhilyimi pomescheniyami chlenami sem'i sobstvennika* [The Right to Use the Premises by Members of the Owner's Family]. *Notarius – Notary*. 2004. Issue 1. Pp. 18–30. (In Russ.).
 23. *Shapovalova E.V. Prava na zhiloe pomeschenie byvshikh chlenov sem'i sobstvennika zhilogo pomescheniya, otkazavshikhsya ot uchastiya v ego privatizacii* [Right to the residential property of former members of the residential property owner's family who elected not to participate in its privatization]. *Semeynoe i zhilishnoe pravo – Family and Housing Law*. 2015. Issue 5. Pp. 44–45. (In Russ.).
 24. *Shershenevich G.F. Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava* [Textbook of Russian Civil Law]. Kazan, 1894. P. 231. (In Russ.).
 25. *Shershenevich G.F. Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava* [Textbook of Russian Civil Law]. Moscow, 1995. P. 231. (In Russ.).
 26. *Sheshko G.F. Pravo na zhilische: konstitucionnye principy i zhilishnoe zakonodatel'stvo* [The Right to Housing: Constitutional Principles and Housing Legislation]. *Civilist – Civilian*. 2007. Issue 4. P. 34. (In Russ.).
 27. *Schennikova L.V. Veschnoe pravo: ucheb. posobie* [Real Right: Tutorial]. Perm, 2001. P. 224. (In Russ.).
 28. *Schennikova L.V. Veschnye prava v grazhdanskoy Rossii* [Real Rights in Russian Civil Law]. Moscow, 1996. P. 105. (In Russ.).
 29. *Emmerich V., Sonnenschein J. Miete*. Handkommentar § 535bis, 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz. Walter de Gruyter Verlag. Berlin, 2011. Pp. 177–178. (In Germ.).
 30. *Fliescher J.W. Die Kuendigung wegen Vertragsverletzungen im Mietrecht*. Dusseldorf, 2009. P. 2. (In Germ.).
 31. *Jallamion C. Tradition et modernite de l'arbitrage et de la mediation au regard de l'histoire*. *Gazette du Palais*. January 16–17, 2009. P. 3. (In Fr.).
 32. *Kaser M. Das romische Privatrecht. Die nachklassischen Entwicklungen*. 2nd ed. Munich, 1975. Pp. 453–454. (In Germ.).
 33. *Koziol H., Bydlinski P., Bollenberger R. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar*. Vienna, 2005. P. 243. (In Germ.).
 34. *Koziol H., Welser R., Kletecka A. Grundriss des burgerlichen Rechts*. 2014. 2014. Vol. I. P. 243. (In Germ.).
 35. *Looschelders D. Schuldrecht. Allgemeiner Teil*. 9th ed. 2011. P. 407. (In Germ.).
 36. *Meier S. in: Historisch-kritischer Kommentar zum BGB; M. Schmoeckel, J. Ruckert, R. Zimmermann (eds.). Vol. II. § 241–432. 2. Teilband. § 305–432*. Tübingen, 2007. Pp. 2410–2411. (In Germ.).
 37. *Palandt's Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. 71st ed. Bearb. Von Chr. Grunberg. Munich, 2012. P. 626. (In Germ.).
 38. *Schulze R. Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar*. 2nd ed. Baden-Baden, 2002. P. 1269. (In Germ.).
 39. *Schwab K.H., Prutting H. Sachenrecht. Ein Studienbuch*. 32nd ed. Munich, 2006. P. 357. (In Germ.).
 40. *Stankovic O., Orlic M. Stvarno pravo*. Drugo izd. Beograd, 1982. Pp. 21–22. (In Slov.).

20. *Филиппенко А.В. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении // Правовые вопросы строительства*. 2006. № 1. С. 17–19.
21. *Филиппова Е. С. Жилищное право: учебник для вузов*. М.: Юстицинформ, 2007. С. 23.
22. *Чекмарева Е. Право пользования жилыми помещениями членами семьи собственника // Нотариус*. 2004. № 1. С. 17–20.
23. *Шапвалова Е. В. Права на жилое помещение бывших членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от участия в его приватизации // Семейное и жилищное право*. 2015. № 5. С. 44–45.
24. *Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права*. Казань, 1894. С. 231.
25. *Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права*. М.: Фирма «Спарк», 1995. С. 231.
26. *Шешко Г. Ф. Право на жилище: конституционные принципы и жилищное законодательство // Цивилист*. 2007. № 4. С. 34.
27. *Щенникова Л. В. Вещное право: учеб. пособие*. Пермь, 2001.
28. *Щенникова Л. В. Вещные права в гражданском праве России*. М., 1996.
29. *Emmerich V., Sonnenschein J. Miete*. Handkommentar § 535bis, 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz // Walter de Gruyter Verlag. Berlin, 2011. S. 177–178.
30. *Fliescher J. W. Die Kuendigung wegen Vertragsverletzungen im Mietrecht*. Duesseldorf, 2009. S. 2.
31. *Jallamion C. Tradition et modernite de l'arbitrage et de la mediation au regard de l'histoire // Gazette du Palais* 16–17 janv. 2009. P. 3.
32. *Kaser M. Das romische Privatrecht. Die nachklassischen Entwicklungen*. 2. Aufl. Munchen, 1975. S. 453–454.
33. *Koziol H., Bydlinski P., Bollenberger R. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar*. Wien, 2005. S. 243.
34. *Koziol H., Welser R., Kletecka A. Grundriss des burgerlichen Rechts*. 2014. Bd. I. S. 243.
35. *Looschelders D. Schuldrecht. Allgemeiner Teil*. 9. Aufl. 2011. S. 407.
36. *Meier S. in: Historisch-kritischer Kommentar zum BGB / M. Schmoeckel, J. Ruckert, R. Zimmermann (Hgs.). Bd. II. § 241–432. 2. Teilband. § 305–432*. Tubingen, 2007. S. 2410–2411.
37. *Palandt's Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. 71. Aufl. / Bearb. von Chr. Grunberg. München, 2012. S. 626.
38. *Schulze R. Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar*. 2. Aufl. Baden-Baden, 2002. S. 1269.
39. *Schwab K. H., Prutting H. Sachenrecht. Ein Studienbuch*. 32. Aufl. München, 2006. S. 357.
40. *Stankovic O., Orlic M. Stvarno pravo*. Drugo izd. Beograd, 1982. S. 21–22.