

Информация для цитирования:

Строгонова Т. П. Основные права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. Вып. 42. С. 700–723. DOI: 10.17072/1995-4190-2018-42-700-723.

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. 700–723. (In Russ.).

УДК 347.254

DOI: 10.17072/1995-4190-2018-42-700-723

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. Изложен 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, собственник следует принудить к определению правового положения каждого вселяемого им

© Строгонова Т. П., 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

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 же 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;

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.

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,

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.

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

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

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 узупфрукта. 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 «Узупфрукт в отношении вещей» [27]. Ученые в этой связи утверждают, что в буквальном смысле узупфрукт устанавли-

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

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, оспариваема, 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 ренты 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 ренты возникает право пользования чужой вещью, собственность на которую перешла к плательщику ренты 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

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-

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.

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.

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

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.

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 деятельность 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.

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. Критериально 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 расшифрована. 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».

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,

¹⁸ Соседское право в течение последних столетий регулируется гражданскими кодексами (уложениями) большинства стран Европы (§ 906–924 Германского Гражданского уложения (Deutsches Bürgerliches Gezetzbuch (BGB)); ст. 669–701 Гражданского кодекса Швейцарии 1907 г. (Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB)); п. 2 § 364–364b Общего гражданского уложения Австрии, а также государств постсоциалистического пространства (Чехия, Хорватия и др.).

¹⁹ 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.

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.

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., задолженности 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 полном 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

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

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

²³ 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, жильё 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).

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 кредитуру. 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. *Ершов В.* Отношения, регулируемые гражданским правом // Российская юстиция. 1996. № 1. С. 12–14.
7. *Ершова 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.

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. *Kozioł H., Bydliński P., Bollenberger R.* Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar. Wien, 2005. S. 243.
34. *Kozioł H., Welser 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. *Stanković O., Orlic M.* Stvarno pravo. Drugo izd. Beograd, 1982. S. 21–22.

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 zhilishchnogo prava* [Issues of Soviet Housing Law]. Alma-Ata, 1963. 244 p. (In Russ.).
4. Batova O. V. *Ponyatie zhilishchno-pravovykh dogovorov i mesto zhilishchnogo 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 otel'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, reguliruemye 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. *Zhilishchnye 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: Vostochnoevropayskoe 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. *Zhilishchnye 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 dolzhnikom* [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. *Zhilishchnoe 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*

- sy 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.).
 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*. Tubingen, 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.).