



Statut Publishers

ИЗДАТЕЛЬСТВО СТАТУТ

А.В. Мыскин

СОБСТВЕННИК И СОЦИАЛЬНЫЙ НАНИМАТЕЛЬ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ:

сравнительный анализ гражданского
и жилищно-правового статуса



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка



СТАТУТ

АНТОН МЫСКИН

**Собственник и социальный
наниматель жилого
помещения: сравнительный
анализ гражданского и
жилищно-правового статуса**

«Статут»

2017

УДК 365
ББК 67.404.212-47

Мыскин А. В.

Собственник и социальный наниматель жилого помещения:
сравнительный анализ гражданского и жилищно-правового статуса
/ А. В. Мыскин — «Статут», 2017

ISBN 978-5-8354-1358-4

Настоящая монография посвящена сравнительному исследованию гражданско-правового и жилищно-правового статуса таких традиционных участников жилищных отношений, как собственник жилья и социальный наниматель. Рассматриваются основания приобретения прав на жилое помещение, ключевой набор прав и обязанностей, возникающих в процессе пользования жильем, порядок и условия вселения новых членов семьи, правовые последствия прекращения семейных отношений между собственником (нанимателем) и членами его семьи, юридические основания выселения из занимаемого жилого помещения (в том числе за совершение различных жилищных правонарушений) и др. Специально показано, в каких жилищно-правовых и гражданско-правовых ситуациях в более благоприятном положении находится собственник жилья, а в каких – социальный наниматель. Все положения подкреплены примерами из практики ВС РФ. Для студентов, аспирантов и преподавателей юридических вузов и факультетов, научных и практических работников, а также для всех интересующихся современным гражданским и жилищным правом.

УДК 365
ББК 67.404.212-47

ISBN 978-5-8354-1358-4

© Мыскин А. В., 2017

© Статут, 2017

Содержание

Предисловие	7
Глава 1. Возникновение и динамика правоотношений, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями	14
§ 1.1. Договор социального найма и право собственности на жилое помещение: общие юридические постулаты	14
А. Социальный наем	14
Б. Право собственности	36
§ 1.2. Основные права и обязанности социального нанимателя и собственника жилого помещения	55
А. Социальный наем	55
Б. Право собственности	67
§ 1.3. Особенности совершения некоторых распорядительных актов с жилыми помещениями, находящимися в социальном найме и принадлежащих на праве собственности	76
А. Социальный наем	76
Конец ознакомительного фрагмента.	82

Антон Владимирович Мыскин
Собственник и социальный
наниматель жилого помещения:
сравнительный анализ гражданского
и жилищно-правового статуса

© А.В. Мыскин, 2017

© Статут, 2017

* * *

Предисловие

Как известно, лица могут проживать в жилых помещениях по самым различным юридическим основаниям. В сфере жилищного права это могут быть, например, такие основания, как договор социального найма, договор поднайма жилого помещения, договор найма служебного жилья, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. В области гражданского права лица могут проживать в жилых помещениях в силу таких факторов, как право собственности, завещательный отказ (легат), членство в жилищных (жилищно-строительных) кооперативах, договор коммерческого найма и ряд других. Однако так исторически сложилось в нашей стране, что традиционными формами проживания граждан в жилых помещениях являлись и продолжают являться только два правовых типа – это договор социального найма и право собственности. Во времена Советского Союза, ввиду отсутствия полноценных товарно-денежных отношений и такого важнейшего гражданско-правового института, как право частной собственности, практически все граждане СССР занимали закрепленные за ними жилые помещения по договорам найма (в современной интерпретации – договорам социального найма) в домах государственного жилищного фонда. Конечно, это не исключало возможность проживания в жилых помещениях и по другим правовым основаниям (например, членство в кооперативах, проживание в общежитиях, право личной собственности), однако именно договор найма занимал в этой сфере лидирующее и главенствующее положение. В связи с переходом нашей страны на путь рыночных отношений, ситуация в жилищно-правовой сфере резко изменилась. В настоящее время большинство граждан России являются частными собственниками принадлежащих им помещений. Жилые помещения (да и в целом объекты недвижимости) после долгого исторического забвения наконец-то стали полноценными объектами гражданского оборота. В отношении жилых помещений субъекты гражданских правоотношений могут совершать самые различные гражданско-правовые сделки, носящие как традиционный (купля-продажа, мена, дарение, залог, завещание), так и более экзотический характер (новация, отступное, внесение в качестве взноса в уставный капитал юридического лица). Обладание правом частной собственности на жилое помещение стало нормой современной общественной жизни.

Итак, еще раз повторим, что к настоящему моменту времени основными жилищно-правовыми формами проживания граждан в принадлежащих им помещениях являются договор социального найма и право собственности. Именно эти две формы дают лицам возможность не просто проживать в жилых помещениях, а проживать в них на постоянной (бессрочной) основе. Только право собственности и социальный наем могут дать людям твердую уверенность, что их право проживания не обусловлено каким-либо сроком, либо чьим-либо субъективным усмотрением. Большая же часть иных прав по пользованию жилыми помещениями (например, проживание по договору коммерческого найма, проживание в служебных жилых помещениях (в том числе общежитиях), пользование жильем в силу завещательного отказа) являются правами срочными. Лица, проживающие в жилых помещениях по указанным основаниям, пользуются ими на временной основе, прекрасно понимая и осознавая, что рано или поздно занимаемое жилье придется освободить.

В самом начале 90-х годов, когда в России начался крупномасштабный процесс приватизации жилищного фонда¹, от самых различных людей достаточно часто приходилось слышать вопросы приблизительно следующего содержания: «Стоит ли приватизировать занимаемое жилое помещение?», «Стоит ли становится частным собственником жилья?». В современных

¹ Ключевым документом в этой сфере стал Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

российских условиях, когда большая часть населения страны уже сделала свой выбор, вопрос можно поставить и более глобальным образом. Какое лицо, если смотреть на него с жилищно-правовых и гражданско-правовых позиций, находится в более выигрышном и привилегированном правовом положении – собственник или социальный наниматель? Есть ли что-то в собственнике такое, что делает его более «сильным» и «предпочтительным» субъектом гражданских и жилищных правоотношений? Или все-таки таким лицом является на самом деле социальный наниматель? Ответы на все эти вопросы не так однозначны, как может показаться на первый взгляд. Именно поиски ответов на поставленные здесь вопросы и стали теми побудительными причинами, которые подвигли автора настоящих строк написать представленную книгу.

В рамках настоящей работы предпринята попытка решения двух глобальных задач.

Задача первая. Она заключается в проведении комплексного, максимально всестороннего и по возможности всеохватывающего сравнительного исследования гражданско-правового и жилищно-правового статуса социального нанимателя и собственника жилья. Причем такое сравнительное исследование будет проводиться с самых различных юридических точек зрения. Это и основания приобретения прав на жилое помещение, и ключевой набор прав и обязанностей, возникающих в процессе пользования жильем, и порядок и условия вселения новых членов семьи, и правовые последствия прекращения семейных отношений между нанимателем (собственником) и членом его семьи, и особенности владения и пользования общим имуществом многоквартирного дома, и юридические последствия совершения различных жилищных правонарушений, и многое-многое другое. Причем в процессе рассмотрения каждого из обозначенных аспектов будет специально показываться, в каких жилищно-правовых и гражданско-правовых ситуациях в более благоприятном юридическом положении будет находиться собственник жилья, а в каких – социальный наниматель.

По этому поводу специально хотелось бы подчеркнуть, что в рамках настоящей книги сравнительный анализ будет проводиться только между такими участниками жилищных отношений, как социальный наниматель и собственник жилья. Иные юридические основания пользования жилыми помещениями (коммерческий наем, договор безвозмездного пользования жилым помещением, наем специализированных жилых помещений, членство в кооперативах, завещательный отказ и др.) не будут являться специальным предметом настоящего исследования. Они, естественно, будут упоминаться и рассматриваться (где-то даже очень подробно) по ходу проводимого исследования, но не как центральные объекты такого исследования, а как дополнительные иллюстрации к общей картине сравнения собственности и социального найма. И еще один принципиальный момент. В большинстве случаев вместе с собственником (социальным нанимателем) в принадлежащих им жилых помещениях будут проживать члены их семей. Можно даже сказать и так, что члены семьи собственника (социального нанимателя) являются неотъемлемыми спутниками (а в некоторых случаях и обязательными участниками) различных жилищных правоотношений. В этой связи в рамках настоящей монографии будет проведено специальное исследование, посвященное анализу юридического положения членов семьи собственника (нанимателя) и правовых взаимоотношений, возникающим между ними.

Конечно, нам могут возразить, что договор социального найма в данный момент является таким жилищно-правовым институтом, который без преувеличения постепенно уходит в историческую тень. Большая часть населения России являются частными собственниками жилых помещений, а следовательно договор социального найма не заслуживает того глубокого и детального анализа, которому он здесь подвергнут. С формальной точки зрения это действительно отчасти так. Однако по существу это неверно. Право частной собственности на жилое помещение только тогда сможет предстать перед нами в полной палитре гражданско-правовых красок и жилищно-правовых оттенков, когда это право будет подвергнуто сравнению с подходящей юридической конструкцией. А такой конструкцией как раз и является

договор социального найма. Никакие иные юридические основания, дающие право на пользование жилыми помещениями, не могут быть полноценно сопоставимы с правом собственности. Поэтому нужно признать, что данная книга если не на сто процентов, то по крайней мере в значительной степени посвящена именно праву собственности на жилые помещения. Только это право рассматривается не просто как «голое», «абстрактное» правомочие, оторванное от иных юридических конструкций, а как право, постоянно сравниваемое и сопоставляемое с самым близким «жилищно-правовым родственником» – договором социального найма. В противном случае учение о праве собственности на жилище будет выглядеть крайне тускло, однобоко и в какой-то степени даже примитивно.

Задача вторая. К сожалению, действующий Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) устроен таким образом, что он не регулирует многие общественные отношения, объективно входящие в предмет жилищного права. Как показывает многочисленная практика, в ЖК РФ, как правило, не содержится прямых ответов на многочисленные вопросы, возникающие в реальной жизни. Причем такое положение вещей касается как области договора социального найма, так и сферы права собственности. Проиллюстрируем сказанное конкретными примерами.

Обратимся для начала к договору социального найма. Статья 70 ЖК РФ устанавливает юридические правила по вселению нанимателем в занимаемое им жилое помещение новых членов своей семьи. Данная статья на этот счет содержит следующую правовую норму: «Наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей, или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя – других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя».

На первый взгляд достаточно простая и понятная норма. Однако вот далеко не полный перечень вопросов, которые возникают на практике в связи с применением ст. 70 ЖК РФ и которые не имеют прямого законодательного разрешения в тексте ЖК РФ:

– как быть, если согласие на вселение нового члена семьи действующие члены семьи нанимателя дают не в письменной форме, как того требует ст. 70 ЖК РФ, а в устной (в том числе посредством совершения так называемых конклюдентных действий)? Должно ли указанное вселение считаться законным и станет ли фактически вселенное лицо полноценным членом семьи нанимателя?

– можно ли оспорить (в том числе в судебном порядке) отказ действующего члена семьи нанимателя на вселение нового члена семьи, если по мнению вселяющего нанимателя такой отказ не обоснован и (или) не мотивирован?

– должен ли наниматель для вселения нового члена семьи получить согласие бывшего члена своей семьи (например, бывшего мужа или бывшей жены), который в соответствии с ч. 4 ст. 69 ЖК РФ сохраняет пожизненное право проживания в жилом помещении, ведь формально ст. 70 ЖК РФ говорит о получении согласия только временно отсутствующего (т. е. действующего) члена семьи нанимателя?

– в каких конкретно случаях необходимо получать согласие наймодателя (компетентного государственного органа) на вселение? В частности, необходимо ли такое согласие на вселение супруга, совершеннолетних детей и родителей нанимателя и вправе ли наймодатель запретить

такое вселение, если общая площадь жилого помещения на каждого члена семьи после вселения составит менее учетной нормы?

– будет ли фактически вселенное лицо признаваться полноценным членом семьи нанимателя (и приобретет ли оно право на жилое помещение) в случае соблюдения всех условий, предусмотренных ст. 70 ЖК РФ, но без получения таким лицом регистрации в жилом помещении по месту жительства?

– наконец, каковы правовые последствия незаконного вселения в жилое помещение? Сможет ли заинтересованный член семьи нанимателя и (или) наймодатель оспорить произведенное вселение (и возможную регистрацию) и распространяются ли на такие требования нормы об исковой давности?

Несмотря на огромную социально-правовую значимость всех поставленных здесь вопросов, нормы ЖК РФ прямых ответов на них, к сожалению, не дают.

Теперь обратимся к области права собственности на жилые помещения. В качестве иллюстрации возьмем ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, посвященную вопросам прекращения семейных отношений между собственником жилого помещения и членом его семьи – несобственником. Часть 4 ст. 31 ЖК РФ гласит следующее: «В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи». И эта, на первый взгляд безупречная, норма порождает немало вопросов. Среди первостепенных из них можно назвать следующие:

– могут ли с точки зрения жилищного законодательства прекратиться семейные отношения между отцом (собственником жилого помещения) и его родным несовершеннолетним ребенком (несобственником)? Особенно актуальным этот вопрос становится в случае, если после расторжения брака между родителями несовершеннолетнего ребенка достигается соглашение о том, что ребенок будет проживать с матерью в другом жилом помещении. Может ли в этом случае отец, как собственник жилища, поставить вопрос о признании своего ребенка утратившим право на жилое помещение?

– можно ли признать утратившим право на жилое помещение своего родного совершеннолетнего ребенка в случае прекращения с ним семейных отношений (этот вопрос достаточно часто возникает на практике в ситуации, когда совершеннолетний ребенок (несобственник) совершает в отношении родителя (собственника) какой-либо акт противоправного характера (например, хулиганский поступок, причинение телесных повреждений, покушение на убийство и др.)?)

– являются ли с точки зрения ч. 4 ст. 31 ЖК РФ семейные отношения прекратившими свое существование в ситуации, когда супруги официально не расторгают свой брак, однако фактически живут раздельно долгий период времени?

– как влияет прекращение семейных отношений между собственником жилого помещения и членом его семьи на жилищные права и обязанности члена семьи основного члена семьи собственника? Например, мужчина – собственник жилого помещения – может состоять в браке с женщиной, у которой от предыдущего брака есть несовершеннолетний ребенок, не являющийся для собственника родным ребенком. Может ли в этой ситуации собственник в порядке ч. 4 ст. 31 ЖК РФ поставить вопрос о прекращении права пользования жилым помещением и выселении из него несовершеннолетнего ребенка, в случае расторжения брака между собственником и основным членом его семьи (женщиной)?

– Как быть, если семейные отношения между собственником жилого помещения и членом его семьи прекратились до 1 марта 2005 г. (даты вступления в силу ЖК РФ), когда действовала ст. 127 Жилищного кодекса РСФСР, гласящая, что в случае прекращения семейных

отношений между собственником жилья и членом его семьи, право пользования жилым помещением у последнего сохраняется?

Даже беглый анализ двух кратких норм ЖК РФ показал, что нормы современного жилищного законодательства порождают огромное количество правовых вопросов, на которые сам жилищный закон, к сожалению, не дает прямых ответов. Вполне возможно, что в этом нельзя упрекать только текст ЖК РФ. Ведь как известно, ныне действующий ЖК РФ писался в условиях, когда в нашей стране только начали формироваться первые ростки полноценных товарно-рыночных отношений по вовлечению жилых помещений в мир гражданского оборота. Как писал еще Жан Порталис, один из авторов-разработчиков Французского гражданского кодекса 1804 г., «потребности общества столь различны, связи людей столь интенсивны, их интересы столь многообразны и отношения столь обширны, что законодателю совершенно невозможно предусмотреть все. Едва только завершена подготовка кодекса, каким бы полным он не казался, как перед судьей тут же возникает тысяча неожиданных вопросов»². Однако факт остается фактом. ЖК РФ действительно не регулирует достаточно большой пласт общественных отношений, которые он объективно должен был урегулировать в своей структуре.

Однако не все так печально, как может показаться на первый взгляд. В настоящее время достаточно большое число «юридических пробелов» и «правовых лакун» жилищно-правовой сферы заполнено материалами судебной практики. Количество этой судебной практики – огромно. В качестве иллюстрации здесь можно сослаться на прекрасное двухтомное издание, подготовленное авторским коллективом под редакцией П.В. Крашенинникова, и посвященное исключительно систематическому изложению судебных дел, рассмотренных различными судебными инстанциями в различные годы по самым разнообразным аспектам жилищного права³. Данный свод судебной практики включает в себя объем более чем в 900 страниц. И это при всем при том, что данное издание вышло в свет в 2006 г. В настоящее же время диапазон судебной практики по жилищным делам вырос без преувеличения в разы. Поэтому вторая задача, которая будет решаться в рамках настоящей работы, заключается в поиске однозначных ответов на многочисленные вопросы, возникающие в процессе использования и применения норм жилищного законодательства в области договора социального найма и права собственности на жилые помещения. А для выполнения указанной задачи нами как раз и будут использоваться самые разнообразные материалы судебной практики (преимущественно судебной практики Верховного Суда Российской Федерации), посвященные различным аспектам жилищно-правовой тематики. Причем где-то эти документы будут приводиться в сокращенном, а где-то (с учетом уровня значимости) практически в полном варианте.

И еще один важный момент. Дело в том, что жилищному праву как отрасли российского законодательства в нашей стране, мягко говоря, никогда не везло. Причем такое «невезение» проявлялось как на уровне развития норм жилищного законодательства, так и на уровне догматического осмысления юридических проблем жилищно-правовой материи. Если говорить конкретно, то до революции в России в таком центральном источнике регулирования частных отношений, как Свод законов гражданских, представляющий собой один из томов свода законов Российской Империи (т. X ч. 1), прямой регламентации жилищных правоотношений не было посвящено ни одной статьи. Не было написано в этот период и каких-либо значимых научных работ, посвященных исследованию указанной проблематики⁴, хотя в целом гражданско-правовая ветвь была представлена блестящими учеными-цивилистами, оставившими

² Цит. по: *Кабрияк Р.* Кодификации / Пер. с фр. Л.В. Головки. М.: Статут, 2007. С. 178.

³ Судебная практика по жилищным спорам. В 2 ч. Ч. 1 (1993–2001 гг.) / Рук. кол. сост. П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2006; Судебная практика по жилищным спорам. В 2 ч. Ч. 2 (2002–2005 гг.) / Рук. кол. сост. П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2006.

⁴ Более подробно см.: *Поворинский А.Ф.* Систематический указатель русской литературы по гражданскому праву (1758–1904 гг.) / Науч. ред. О.Ю. Шилохвост. М.: Статут, 2001. С. 320–321.

после себя выдающие научные произведения (Д.И. Мейер, Г.Ф. Шершеневич, В.И. Синайский, И.А. Покровский и многие другие).

Не отличался в этом плане и советский период правовой истории, так как достаточно долгий промежуток времени жилищные отношения в нашей стране регулировались такими специфическими документами, как Декрет ВЦИК и СНК от 9 января 1924 г. «О выселении граждан из занимаемых ими помещений» и Постановление ЦИК и СНК от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах»⁵. Последний документ на протяжении многих лет, по сути, выполнял роль отсутствующего у нас Жилищного кодекса, хотя по свидетельству О.С. Иоффе проект Жилищного кодекса, который так и не стал полноценным законом, готовился еще во второй половине 20-х годов XX века⁶. В действительности первым Жилищным кодексом в нашей стране стал Жилищный кодекс РСФСР 1983 г.⁷ Причем по иронии судьбы данный Кодекс (документ, естественно, опубличенный по своей природе) действовал не только до момента распада СССР, но и на протяжении около 15 лет в современной рыночной России вплоть до 1 марта 2005 г. – даты вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации. Если же обратиться к литературе, написанной по жилищному праву в указанный исторический период, то можно увидеть, что, во-первых, такой литературы было написано достаточно мало⁸ и, во-вторых, общий вектор указанной литературы был в основном направлен на государственно-правовые и административно-правовые компоненты жилищного права.

Что же из себя представляет российское жилищное право на современном этапе? Выше было сказано, что ЖК РФ как главный законодательный источник регулирования соответствующих отношений не выполняет своих функций так, как того хотелось бы. Появление научных монографий (не учебников, не учебных пособий и не комментариев к ЖК РФ, а именно целостных научных исследований в данной области) – явление, увы, в настоящее время крайне редкое. По всей видимости, стоит согласиться с мыслью, высказанной Б.М. Гонгалом и П.В. Крашенинниковым о современном состоянии дел в данной сфере. Указанные авторы пишут следующее: «Не секрет, что большинство цивилистов относятся к жилищному праву несколько снисходительно. Считается, что в нем простора для теоретической мысли, оно наполнено цивилистическими конструкциями, которые, однако, будучи перенесенными в жилищно-правовую сферу, оказались примитивизированными, всецело подчинено жилищной политике государства и потому не имеет и не может иметь прочного теоретического основания»⁹. Лично от себя хотим добавить, что как это ни печально звучит, но жилищное право действительно и без всякого преувеличения находится на «задворках» такой огромной области юриспруденции, как область частного права.

Какова же *цель* данной книги в свете всего сказанного? Эта цель очень проста. На конкретных практических ситуациях (отраженных в документах высших судебных инстанций) показать и обосновать, как нормы жилищного законодательства должны реализовываться и применяться в жизни. Только эти практические ситуации будут касаться не всего жилищного права в целом, а только двух его наиболее актуальных блоков – договора социального найма и права собственности. Именно такой подход, на наш взгляд, позволит сделать из отрасли

⁵ Более подробно см.: *Гонгало Б.М.* Исходные положения о правовом регулировании жилищных отношений // Проблемы теории гражданского права. Вып. 2 / Ин-тут частного права. М.: Статут, 2006. С. 27–29.

⁶ *Иоффе О.С.* Из истории цивилистической мысли // Избранные труды по гражданскому праву. М.: Статут, 2009. С. 424.

⁷ Правовой основой данного Кодекса послужил документ под названием «Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик» 1981 г.

⁸ См., например: *Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И.* Жилищное право. М.: Госюриздат, 1956; *Басин Ю.Г.* Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата: Наука, 1963; *Чигир В.Ф.* Советское жилищное право. Мн.: Вышэйш. шк., 1968.

⁹ *Гонгало Б.М., Крашенинников П.В.* Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2008. С. 150.

жилищного права красивое, целостное, системное и логически-последовательное юридическое здание. Насколько же достигнута поставленная цель – судить читателям.

Глава 1. Возникновение и динамика правоотношений, возникающих в связи с владением, использованием и распоряжением жилыми помещениями

§ 1.1. Договор социального найма и право собственности на жилое помещение: общие юридические постулаты

А. Социальный наем

Законодательное определение договора социального найма содержится в ст. 60 Жилищного кодекса Российской Федерации. В соответствии с данной статьей, по договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных жилищным законодательством.

Если попытаться проследить правовую сущность договора социального найма, то выстроится следующая юридическая картина. Жилое помещение в обязательном порядке должно находиться в государственной или муниципальной (публичной) собственности. Если жилое помещение будет находиться в частной собственности физических или юридических лиц, нормы жилищного законодательства о договоре социального найма к таким жилым помещениям применяться не будут. Граждане, проживающие в государственном (муниципальном) жилом помещении по договору социального найма, не являются собственниками такого жилья. Они всего лишь наниматели (очень условно таких граждан можно назвать арендаторами жилых помещений), т. е. указанные лица проживают, по сути, в юридически чужих для них жилых помещениях. Как следствие этого, у таких граждан практически отсутствуют правовые возможности по совершению с занимаемыми ими жилыми помещениями каких-либо распорядительных сделок. Практически все действия, связанные с «юридическими манипуляциями» в таком жилом помещении (например, вселение новых членов своей семьи, поселение временных жильцов, заключение договора поднайма жилого помещения) в обязательном порядке должны происходить с предварительного согласия и (или) уведомления собственника – наймодателя в лице компетентного государственного органа. Обобщено можно сказать так, что жилые помещения, занимаемые по договорам социального найма, практически закрыты для мира гражданского оборота, закрыты для различного рода активных правовых возможностей по вовлечению таких жилых помещений в динамичный экономический оборот. Такие жилые помещения в принципе предназначены только для «статичного» проживания в них. А ввиду того, что во времена Советского Союза в отечественном правопорядке по понятным причинам отсутствовали такие гражданско-правовые конструкции, как «право частной собственности», «недвижимое имущество», «свобода экономической деятельности», практически все жилые помещения в указанную эпоху занимались гражданами именно на основании договоров социального найма. Альтернативы этому договору как таковой не было¹⁰.

¹⁰ Подробнее см.: *Седугин П.И.* Право на жилище в СССР // Избранное / Сост. и науч. ред. П.В. Крашенинников. М.:

Для договоров социального найма характерны следующие юридические признаки.

1. Договор социального найма заключается без установления срока его действия (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ). Именно эта юридическая черта достаточно сильно защищает нанимателя (несобственника) жилого помещения. У нанимателя есть твердая уверенность в том, что его субъективное жилищное право проживания есть право «вечное» и «бессрочное». Наймодатель не может просто так, по своему произвольному усмотрению выселить нанимателя с членами его семьи на улицу. Конечно, это не говорит о том, что право проживания нанимателя есть право абсолютно-бессрочное. За совершение определенных жилищных правонарушений виновный наниматель и (или) члены его семьи могут быть выселены из жилого помещения без предоставления другого жилья. Однако такая мера является мерой крайнего характера и на практике применяется относительно редко. Поэтому статус нанимателя в этом аспекте можно охарактеризовать следующим образом: юридически он проживает в чужом для него жилом помещении, но экономически относится к нему как к своему. Бессрочное право проживания в жилом помещении делает нанимателя экономическим собственником жилья (при всей условности такого термина).

2. Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть изолированные жилые помещения, помещения вспомогательного использования (кухни, коридоры, санузлы), а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК РФ). С этой точки зрения юридическое положение нанимателя будет немного отличаться от аналогичного положения собственника жилья. На практике вполне допустима такая ситуация, когда лицу будет принадлежать определенная доля в праве собственности на жилое помещение и по соглашению между всеми сособственниками такое лицо будет проживать в изолированном жилом помещении (например, в смежно-проходной комнате). Закону такое положение вещей применительно к праву собственности на жилое помещение противоречить не будет. Что же касается таких элементов, как помещения вспомогательного использования и общее имущество многоквартирного дома, то такие «объекты» не могут выступать самостоятельным местом проживания ни в рамках договора социального найма, ни в рамках права собственности на жилье.

3. Жилищный закон предъявляет определенные требования к форме договора социального найма. Статья 63 ЖК РФ по этому поводу категорично заявляет, что договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме. Аналогичное требование содержалось и в ст. 51 Жилищного кодекса РСФСР 1983 г. (далее – ЖК РСФСР). В настоящее время типовая форма договора социального найма утверждена Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения»¹¹. Однако несмотря на то, что требование о письменной форме договора социального найма в отечественном правовом порядке существует уже не одно десятилетие, ни для кого ни секрет, что соблюдение этой нормы в нашей стране на практике – явление весьма редкое (особенно в советский период). В большинстве случаев дело всегда ограничивалось выдачей ордера и ключей от соответствующего жилого помещения, а также последующей пропиской (регистрацией).

Однако это вовсе не означает, что жильцы указанных квартир проживали и проживают в них на основании каких-то недействительных или полулегальных юридических актов. Во всем нет. Ведь жилищный закон не содержит и никогда не содержал норм о том, что несоблюдение письменной формы договора социального найма влечет его ничтожность. А раз это так, то

Статут, 2013. С. 51–77.

¹¹ СЗ РФ, 2005. № 22. Ст. 2126. Ранее эта форма была утверждена Постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в РСФСР».

указанные договоры, заключенные в устной форме, должны «легализовываться» ст. 162 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), которая гласит, что несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

4. В юридической литературе до настоящего времени не утихают споры относительно правовой природы договора социального найма: является ли он вещным или обязательственным гражданско-правовым институтом. Например, в одном из комментариев к Жилищному кодексу можно прочитать следующие слова «... среди специалистов по жилищному праву едва ли не общепризнано, что право на жилое помещение по договору социального найма является вещным правом»¹². Видный российский цивилист Е.А. Суханов по этому поводу отмечает, что «в современных условиях нет оснований говорить о вещном характере прав нанимателя по договору жилищного найма [т. е. такое право является не вещным, а обязательственным]»¹³. И далее указанный автор отмечает, что «ранее «право на жилплощадь» более осторожно квалифицировалось как правовой институт «с преобладанием вещно-правовых элементов», но при наличии и очень важных административно-правовых элементов регулирования [цитирует С.И. Аскназия]¹⁴».

На наш взгляд, в настоящее время спор о том, к какому гражданско-правовому типу относится договор социального найма (вещному или обязательственному), лишен какого-либо реального практического значения. Ведь еще более полувека тому назад советский ученый-цивилист М.М. Агарков по этому поводу писал следующее. «Различие абсолютных [вещных] и относительных [обязательственных] правоотношений является различием именно правоотношений, а не институтов. В пределах одного и того же института могут быть правоотношения как абсолютные, так и относительные. Так, например, институт имущественного найма охватывает как вещные правомочия (право арендатора на пользование арендованной вещью), так и чисто обязательственные (право наймодателя на арендную плату). Аналогичный пример можно привести из области права застройки. Право застройщика по пользованию участком под строением и его право на это строение являются вещными. Право местного совета требовать от застройщика возведения строения к определенному сроку является обязательственным правом»¹⁵. Уже в другой своей работе М.М. Агарков договор аренды характеризовал термином «вещная аренда»¹⁶.

5. Наконец, договор социального найма необходимо отличать от его самого близкого «юридического собрата» – договора коммерческого найма жилого помещения (ст. 671–688 ГК РФ). Без преувеличения можно сказать, что системный анализ общих и различных правовых черт указанных договоров является темой отдельного научного исследования. Данный анализ не входит в предмет исследования настоящей работы. Однако одно из главнейших юридических различий между договорами социального и коммерческого найма будет заключаться в следующем. В рамках договоров социального найма наймодателями могут выступать исключительно публично-правовые образования (в лице государственных или муниципальных органов), а сами жилые помещения из государственного (муниципального) жилищного фонда

¹² Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР (постатейный) / Отв. ред. Б.М. Гонгало. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. С. 45 (автор – В.Н. Симонов).

¹³ Суханов Е.А. Понятие и виды вещных прав // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008–2012 гг. М.: Статут, 2013. С. 331.

¹⁴ Суханов Е.А. Понятие и виды вещных прав // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008–2012 гг. М.: Статут, 2013. С. 332.

¹⁵ Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву // Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 2. Общее учение об обязательствах и его отдельных видах. М.: Статут, 2012. С. 45.

¹⁶ Агарков М.М. Ценность частного права // Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 1. Социальная ценность частного права и отдельных институтов общей части гражданского права. М.: Статут, 2012. С. 59.

предоставляются гражданам именно для социальных (т. е. некоммерческих) нужд. В рамках же договоров коммерческого найма дело обстоит иначе. Наймодателями в указанных договорах в подавляющем большинстве случаев выступают частные собственники жилья – физические или (более редкое явление) юридические лица (хотя потенциально наймодателями здесь могут быть и публично-правовые образования; закон не запрещает заключать им соответствующие договоры). Сами же договоры найма заключаются в коммерческих (по сути – предпринимательских) целях – для систематического получения прибыли в виде наемной платы. Именно данная черта и обуславливает дальнейшее социально-правовое различие договоров коммерческого и социального найма¹⁷.

На практике достаточно распространенной является такая правовая ситуация, когда между сторонами фактически сложившегося договора найма жилого помещения возникает спор по поводу того, на каком именно юридическом основании лицо (наниматель) занимает соответствующее жилое помещение: на основании договора социального или коммерческого найма. Наймодатель в большинстве случаев склонен рассматривать такое проживание как проживание по договору коммерческого найма. Наниматель, наоборот, свое проживание воспринимает как проживание на основании найма социального. О том, какими критериями необходимо руководствоваться в спорах подобного рода и какие юридические обстоятельства требуют проверки в подобных ситуациях, будет хорошо видно на примере следующего судебного дела, рассмотренного Верховным Судом РФ (далее также – ВС РФ).

Союз потребительских обществ Республики Марий Эл (далее – Марпотребсоюз) обратился с иском к Д. о понуждении к заключению договора [коммерческого] найма жилого помещения на условиях договора, приложенного к иску, указав, что Марпотребсоюз является собственником жилого помещения. Ответчице предлагалось заключить договор [коммерческого] найма жилого помещения и осуществлять плату за наем по условиям договора, однако добровольно заключить договор найма она отказалась.

Решением Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл от 27 января 2011 г. иск Марпотребсоюза удовлетворен частично. Суд обязал Д. заключить с истцом договор найма жилого помещения без учета п. 8.1, 8.2 и 8.3 договора, касающихся установления срока договора.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл от 22 марта 2011 г. решение суда первой инстанции изменено. Суд обязал Д. заключить с истцом договор [коммерческого] найма спорного жилого помещения.

В надзорной жалобе Д. просила об отмене состоявшихся судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 27 марта 2012 г. признала, что имеются основания для частичной отмены определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл, указав следующее.

Как установлено судом, 7 августа 1985 г. исполнительным комитетом Ленинского района Совета народных депутатов г. Йошкар-Олы Д. выдан ордер на спорное жилое помещение.

30 октября 2008 г. и 23 апреля 2010 г. Марпотребсоюзом в адрес Д. направлялись предложения о заключении договора [коммерческого] найма

¹⁷ Подробнее см.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2003. С. 654–663.

жилого помещения. 29 сентября 2010 г. составлен акт об отказе Д. заключить в письменной форме договор найма.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу, что требования Марпотребсоюза о понуждении Д. к заключению договора найма жилого помещения являются обоснованными, поскольку жилое помещение Д. передано в пользование по договору жилищного найма в 1985 г. бессрочно, оснований для установления срока в новом договоре найма не имеется, в связи с чем удовлетворил иск, исключив соответствующие пункты о сроке из договора найма жилого помещения.

Суд кассационной инстанции с выводами суда первой инстанции в части исключения из договора найма условия о его сроке не согласился, указав, что заключение сторонами договора найма жилого помещения, носящего бессрочный характер, не основано на законе и приведет фактически к заключению договора социального найма в отношении жилого помещения, не относящегося ни к государственному, ни к муниципальному жилищному фонду. В связи с этим суд кассационной инстанции изменил решение суда первой инстанции в данной части, обязав Д. заключить с Марпотребсоюзом договор [коммерческого] найма жилого помещения, предусматривающий пункты о сроке действия договора найма жилого помещения, и оставив в остальной части решение суда первой инстанции без изменения.

Между тем с решением суда кассационной инстанции в части изменения постановления суда первой инстанции согласится нельзя по следующим основаниям.

В силу ст. 5 ЖК РСФСР, действовавшего на момент предоставления жилого помещения Д., жилые дома и жилые помещения в строениях, принадлежащие колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям, относились к общественному жилищному фонду.

Согласно ст. 10 указанного Кодекса граждане РСФСР имели право на получение в установленном порядке жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда либо жилищно-строительных кооперативов. Жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также в домах жилищно-строительных кооперативов предоставлялись гражданам в бессрочное пользование.

В соответствии со ст. 47 этого же Кодекса на основании решения о предоставлении жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда исполнительный комитет районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Советов народных депутатов выдавал гражданину ордер, который являлся единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

Пользование жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда согласно ст. 50 ЖК РСФСР осуществлялось в соответствии с договором [социального] найма жилого помещения и правилами пользования жилыми помещениями.

На основе анализа указанных правовых норм суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что правоотношения между сторонами по пользованию спорным жилым помещением возникли на основании договора [социального] найма и носят бессрочный характер.

В связи с этим ссылка суда кассационной инстанции на ст. 683 ГК РФ, положенную в обоснование удовлетворения исковых требований о понуждении Д. к заключению договора найма жилого помещения, предусматривающего пункты о сроке действия договора, ошибочна.

В соответствии с п. 1 ст. 683 ГК РФ договор [коммерческого] найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

Названная статья Гражданского кодекса РФ регламентирует срок договора коммерческого найма, являющегося разновидностью найма жилых помещений и заключаемого в домах частного жилищного фонда как фонда, находящегося в собственности юридических лиц.

Решением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 15 марта 2010 г. установлено, что дом, в котором находится спорная квартира, построен и введен в эксплуатацию в 1958 г. Марпотребсоюзом на отведенном для этих целей земельном участке. Марпотребсоюз владеет и пользуется данным объектом капитального строительства с момента создания. Указанным решением за Марпотребсоюзом признано право собственности на этот дом.

Согласно ст. 5 Федерального закона от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» часть II ГК РФ (и соответственно ее ст. 683) применяется к обязательственным отношениям, возникшим после введения ее в действие, т. е. после 1 марта 1996 г. По обязательственным отношениям, возникшим до 1 марта 1996 г., часть II ГК РФ применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения ее в действие.

Поскольку обязательственные правоотношения по пользованию жилым помещением возникли между Д. и Марпотребсоюзом в 1985 г. в порядке, установленном ЖК РСФСР, на основании договора [социального] найма, носящего бессрочный характер, постольку положения п. 1 ст. 683 ГК РФ о сроке договора найма жилого помещения к спорным правоотношениям применению не подлежали.

То обстоятельство, что по решению арбитражного суда за истцом было признано право собственности на дом, в котором находится спорная квартира, на бессрочный характер правоотношений сторон по пользованию спорным жилым помещением влиять не может.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл в части изменения решения Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл об обязанности Д. заключить с Союзом потребительских обществ Республики Марий Эл договор найма спорного жилого помещения отменила. Оставила в силе решение Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл¹⁸.

Однако на этом проблема разграничения договора социального найма и иных схожих юридических конструкций не заканчивается. Дело в том, что на практике до настоящего времени постоянно возникают многочисленные вопросы о тех юридических основаниях, по которым граждане проживают в жилых помещениях, закрепленных за когда-то государственными,

¹⁸ Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 27 марта 2012 г. № 12-В11-3 // Бюллетень ВС РФ. 2012. № 11. Похожее дело (только в более кратком изложении) анализируется в Обзоре судебной практики ВС РФ за первый квартал 2000 г. (п. 4 по гражданским делам) // Бюллетень ВС РФ. 2000. № 9.

а в настоящее время приватизированными предприятиями. Причем это могут быть и жилые помещения, относящиеся к ведомственному жилищному фонду, и помещения общежитий, и даже служебные жилые помещения. В большинстве случаев соответствующие вопросы возникают на почве попытки приватизации гражданами указанных жилых помещений. Проживающие в соответствующем жилищном фонде граждане свое проживание склонны рассматривать как проживание именно на основании договора социального найма. А раз это так, то у любого социального нанимателя есть гарантированное право на приватизацию занимаемого им жилого помещения. Собственники же приватизированных предприятий (т. е. бывшие государственные, а в настоящее время частные юридические лица), наоборот, соответствующий жилищный фонд рассматривают в качестве своего собственного (частного) жилищного фонда, не подлежащего никакой приватизации, а к проживающим в таком фонде лицам относятся, в лучшем случае, как к коммерческим нанимателям, а то и просто – как к временным жильцам.

Ввиду того, что определение юридической природы соответствующего проживания граждан в данной связи имеет принципиальное значение, считаем целесообразным остановиться на этих вопросах более подробно. А если учесть, что указанные жилые помещения могут относиться к различным типам жилищного фонда (ведомственный жилищный фонд, общежития, служебные жилые помещения), то представляется разумным остановиться на каждой из обозначенных категорий в отдельности.

1. Проживание в ведомственном жилищном фонде

Во времена Советского Союза достаточно распространенной была такая практика, когда всевозможного рода государственные юридические лица, относящиеся к различным секторам экономики, строили за счет своих средств и вводили в эксплуатацию жилые помещения. В дальнейшем такие жилые помещения предоставлялись работникам соответствующих юридических лиц и членам их семей. Проживание в указанных жилых помещениях всегда носило бессрочный характер. Вселенные лица получали постоянную прописку или, как бы сейчас сказали, – регистрацию по месту жительства. На языке жилищного закона указанные жилые помещения относились к так называемому ведомственному жилищному фонду¹⁹. Однако когда в начале 90-х годов в России начался масштабный процесс приватизации государственных предприятий (т. е. их перевода из разряда собственности государственной в собственность частную), весьма остро встал вопрос о юридической судьбе огромного массива жилищного фонда, закрепленного за данными предприятиями, и находящегося в их ведении и управлении. По сути, прямой юридической нормой, которая давала соответствующее правовое регулирование этого вопроса, являлась ст. 18 Закона от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»²⁰.

Первоначальная редакция данной статьи устанавливала следующее правило: «Жилищный фонд, закрепленный за предприятиями на праве полного хозяйственного ведения либо переданный учреждениям в оперативное управление, в случае приватизации этих предприятий, учреждений подлежит приватизации совместно с ними на условиях, установленных законодательством, либо передаче соответствующему Совету народных депутатов, на территории которого находится». Однако вскоре законодатель решил отойти от такого юридического подхода и установил прямо противоположенное правило. Законом от 23 декабря 1992 г. № 4199-1 ст. 18 Закона о приватизации была изложена (с учетом последующих уточняющих изменений) в следующей редакции: «При переходе государственных или муниципальных предприятий,

¹⁹ Статья 6 ЖК РСФСР устанавливала, что ведомственный жилищный фонд – это разновидность государственного жилищного фонда, находящегося в ведении министерств, государственных комитетов и ведомств.

²⁰ Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений».

Если попытаться перевести соответствующую правовую норму на более понятный язык, то сложится следующая картина вещей. В процессе приватизации государственных предприятий ведомственный жилищный фонд, закрепленный за такими предприятиями (числящийся на их балансе), не подлежал соответствующей приватизации путем передачи его в частную собственность вновь создаваемых юридических лиц. Указанный жилищный фонд подлежал передаче в ведение органов местного самоуправления по месту своего нахождения (в муниципальную собственность). Граждане, проживающие в ведомственном жилищном фонде, по сути, становились социальными нанимателями и приобретали полный набор соответствующих прав и обязанностей, предоставляемых им жилищным законодательством, в том числе и право на бесплатную приватизацию занимаемого ими жилого помещения. Если в настоящее время граждане проживают в бывшем ведомственном жилом помещении, такие граждане занимают это помещение именно на основании договора социального найма.

Именно так и должно было происходить в теории. Однако реальная жизнь внесла свои коррективы в соответствующие юридические предписания. На практике весьма распространены были случаи, когда в процессе приватизации государственных предприятий закрепленный за ними жилищный фонд в нарушение установленных правовых требований все же передавался в частную собственность вновь создаваемых юридических лиц и закреплялся на их балансе. С формальной точки зрения получалась очень интересная ситуация. Правовым собственником такого жилого помещения становилось приватизированное юридическое лицо. На отношения сторон распространялись уже нормы о договоре не социального, а коммерческого найма. Как следствие этого, граждане, проживающие в таком жилом помещении, утрачивали право его приватизировать (ведь оно уже находилось в частной собственности). Юридическое лицо – наймодатель практически в любой момент могло выселить таких граждан в буквальном смысле на улицу, либо, как минимум, установить непомерно высокую ставку наемной платы.

Теперь же проиллюстрируем на конкретном судебном деле, рассмотренном Верховным Судом РФ, как следовало поступать гражданам, оказавшимся в подобной жилищно-правовой ситуации.

А. обратился в суд с иском к ООО «Газпром Трансгаз Самара», администрации городского округа Новокуйбышевск о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации.

Решением Новокуйбышевского городского суда Самарской области от 15 июня 2010 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 2 августа 2010 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В надзорной жалобе А. просил об отмене судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 5 апреля 2011 г. надзорную жалобу удовлетворила, указав следующее.

Руководствуясь положениями ст. 1 и 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», суд первой инстанции исходил из того, что спорное жилое помещение не относится к государственному или муниципальному жилищному фонду, в связи с чем приватизации не подлежит.

С таким выводом суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Самарского областного суда.

Установлено, что дом, в котором располагается спорное жилое помещение, был построен как объект производственного назначения и находился на балансе государственного предприятия «Самаратрансгаз» газового предприятия «Газпром». На момент возникновения спорных правоотношений этот дом, состоящий из двух квартир, являлся жилым. Квартира № 1 передана в собственность Р. на основании договора передачи от 19 октября 1994 г., в связи с чем была списана с баланса предприятия.

Согласно письму государственного предприятия «Самаратрансгаз» газового концерна «Газпром» заместителю управляющего трестом № 25 от 7 октября 1992 г. спорное жилое помещение (квартира № 2) выделено тресту № 25 для заселения с передачей на баланс треста.

На основании постановления администрации г. Новокуйбышевска Самарской области от 23 октября 1992 г. указанное жилое помещение предоставлено А. как очереднику треста № 25 на состав семьи из пяти человек, 27 октября 1992 г. ему выдан ордер.

Согласно письму ООО «Газпром Трансгаз Самара» от 26 ноября 2009 г. часть жилого дома, в котором расположено спорное жилое помещение, является собственностью ответчика на основании решения учредителя от 29 июня 1999 г. и акта приема-передачи имущества в уставный капитал от 1 июня 1999 г., о чем в ЕГРП 28 сентября 2005 г. внесена запись о регистрации.

Данный дом включен в акты оценки стоимости здания, учтенных при расчете уставного капитала РАО «Газпром» и расположенных на территории Самарской области.

В соответствии со ст. 47 ЖК РСФСР, действовавшего на момент предоставления жилого помещения истцам, единственным основанием для вселения в предоставленное гражданину жилое помещение является ордер, который выдавался на основании решения о предоставлении жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда.

Основания и порядок признания ордера на жилое помещение недействительным устанавливались ч. 2 ст. 48 ЖК РСФСР, согласно которой требование о признании ордера недействительным могло быть заявлено в течение трех лет со дня его выдачи.

Такое требование заявлено не было, выданный А. ордер в установленном законом порядке оспорен не был и недействительным не признан. Из этого следует, что А. и члены его семьи с момента вселения в спорное жилое помещение в 1992 г. приобрели право пользования им на условиях договора найма.

Это обстоятельство является юридически значимым для рассмотрения исковых требований, поскольку граждане, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных Законом, иным нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних

в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 2 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»).

Кроме того, суд не учел, что Законом РФ от 23 декабря 1992 г. № 4199-І «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР»» в ст. 18 названного Закона внесены изменения, в соответствии с которыми при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе и права на приватизацию жилья.

Указанной правовой нормой, подлежащей применению в системной взаимосвязи со ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», не допускалось включение объектов жилищного фонда в состав приватизируемого имущества государственных и муниципальных предприятий. Такие объекты подлежали передаче в муниципальную собственность.

В связи с этим факт включения объектов жилищного фонда в состав приватизируемого имущества государственного или муниципального предприятий не должен влиять на жилищные права граждан, вселившихся и проживавших в жилых помещениях до приватизации, в том числе и на право бесплатной передачи жилья в собственность граждан.

Следовательно, А. не могло быть отказано в приватизации занимаемого жилого помещения.

Ссылка суда на то, что решением Новокуйбышевского городского суда от 22 марта 2010 г. отказано в удовлетворении исковых требований А. к ООО «Газпром Трансгаз Самара», ОАО «Газпром» о признании недействительным акта приема-передачи имущества в уставный капитал от 1 июня 1999 г. в части передачи жилого помещения в виде части жилого дома спорной двухкомнатной квартиры и свидетельства о государственной регистрации права от 28 сентября 2005 г. необоснованна, поскольку данное обстоятельство правового значения для данного дела не имеет.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ судебные постановления отменила, дело направила на новое рассмотрение в суд первой инстанции²¹.

Внимательное прочтение представленного судебного дела позволяет прийти к следующим выводам. Во-первых, даже если жилое помещение было незаконным образом включено в состав приватизированного предприятия, на отношения собственника и нанимателя такого жилого помещения нормы о договоре коммерческого найма не распространяются. Такое жилое помещение, с объективной точки зрения, будет продолжать находиться в найме социальном. Во-вторых, проживающий в жилом помещении наниматель имеет полное право на приватизацию занимаемого им жилья, т. е. на бесплатную передачу такого жилья в свою частную собственность. Наконец, в-третьих, если наниматель по каким-либо причинам не захочет приватизировать занимаемое им жилое помещение, это вовсе не будет означать, что указанный

²¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 5 апреля 2011 г. № 46-В11-3 // Бюллетень ВС РФ. 2011. № 12.

наниматель превратится (или останется) нанимателем коммерческим. Еще раз повторим, что проживание в бывшем ведомственном жилищном фонде возможно только на основании договора социального найма. Жилищный закон какой-либо альтернативы в этом вопросе не знает и не предусматривает.

Теперь немного усложним описываемую ситуацию. Представим, что юридическое лицо не только неправомерным образом приватизировало ведомственные жилые помещения, но и успело ими распорядиться (например, их продать). Формально юридическое лицо имеет на это полное право. Ведь оно значится собственником, а следовательно имеет полную юридическую возможность совершать со своей собственностью любые распорядительные акты. О том, как следует поступать гражданам, проживающим в таком «переуступленном» жилом помещении, будет хорошо видно на примере следующего судебного дела.

С. обратился в суд с иском к К. и Н. о прекращении права пользования жилым помещением – квартирой, сославшись на то, что приобрел эту квартиру у ЗАО «Донское» по договору купли-продажи от 27 апреля 2009 г., ответчики в ней зарегистрированы, но не проживают, членами его семьи не являются.

К. предъявила встречный иск, в котором просила признать договор купли-продажи квартиры от 27 апреля 2009 г., заключенный между С. и ЗАО «Донское», недействительным и применить последствия недействительности сделки в связи с тем, что она проживала в квартире на основании договора социального найма и имеет право на ее приватизацию. Дополнительно просила суд признать незаконной регистрацию права собственности на эту квартиру за ЗАО «Донское», произведенную 11 февраля 2009 г., в связи с передачей квартиры ранее в муниципальную собственность и нахождением ее на балансе МУП «Жилищно-коммунальное хозяйство» Труновского района.

Решением Труновского районного суда Ставропольского края от 14 февраля 2011 г. в первоначальном иске отказано, встречные иски удовлетворены.

Определением судебной коллегией по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 29 марта 2011 г. решение районного суда отменено, по делу принято новое решение об отказе во встречном иске и удовлетворении первоначальных исковых требований.

В надзорной жалобе К. просила об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 22 мая 2012 г. жалобу удовлетворила, указав следующее.

К. и Н. как работникам совхоза «Донской» было предоставлено жилое помещение.

В настоящее время К. временно проживает в домовладении, принадлежащем В., по другому адресу. Н. отбывает наказание в исправительном учреждении Ставропольского края.

По сообщению Министерства имущественных отношений Ставропольского края спорная квартира принята в государственную собственность Ставропольского края на основании постановления губернатора Ставропольского края от 4 марта 1997 г. № 146. Эта квартира находилась на праве хозяйственного ведения на балансе ГУП «Жилищно-коммунальное хозяйство» Труновского района.

Решением Совета Труновского муниципального района Ставропольского края от 24 июня 2008 г. ГУП «Жилищно-коммунальное хозяйство» Труновского района принято в муниципальную

собственность Труновского муниципального района Ставропольского края как имущественный комплекс на основании распоряжения правительства Ставропольского края № 128-рп от 21 мая 2008 г. В перечень имущества, состоящего на балансе ГУП «Жилищно-коммунальное хозяйство» Труновского района, входила и спорная квартира.

10 декабря 2008 г. Советом Труновского муниципального района принято решение о передаче жилищного фонда в собственность муниципального образования Донского сельсовета, в том числе спорной квартиры.

Решением Совета муниципального образования Донского сельсовета Труновского района от 26 марта 2009 г. данная квартира из перечня передаваемого жилищного фонда исключена в связи с регистрацией 11 февраля 2009 г. права собственности на эту квартиру за ЗАО «Донское».

27 апреля 2009 г. между ЗАО «Донское» (продавец) и С. (покупатель) заключен договор купли-продажи названной квартиры. В договоре указано, что в данном жилом помещении зарегистрированы К. и Н.

Отказывая в удовлетворении исковых требований С. и удовлетворяя встречный иск К., признавая недействительным договор купли-продажи квартиры, а также незаконной государственную регистрацию права собственности на квартиру за ЗАО «Донское», суд первой инстанции исходил из того, что К. и Н. имеют право на приватизацию занимаемого ими на условиях социального найма жилого помещения (квартиры), находившегося в ведении совхоза «Донской», и преобразование совхоза в закрытое акционерное общество никак на это право не влияет.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении встречного иска К. и удовлетворении первоначального иска С. о прекращении права пользования жилым помещением, судебная коллегия исходила из того, что К. и Н. вселены в спорную квартиру без соблюдения требований норм материального права, договор социального найма жилого помещения с ними не заключался. Сам по себе факт регистрации ответчиков в указанной квартире и оплаты ими коммунальных услуг не свидетельствует о заключении с ними договора социального найма жилого помещения и о приобретении ими прав на данную квартиру.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ не согласилась с такими выводами суда кассационной инстанции.

Как установлено судом первой инстанции, К. является ответственным квартиросъемщиком названного жилого помещения, зарегистрирована в нем по месту жительства, что подтверждается выпиской из лицевого счета МУП ЖКХ Труновского района. Согласно справкам администрации муниципального образования Донского сельсовета К. и Н. проживали в указанной квартире с 1975 г.

С марта 1976 г. по июль 1984 г. плата за жилое помещение удерживалась из заработной платы работника Н., а с августа 1984 г. – из заработной платы работника К., о чем свидетельствует письмо ЗАО «Донское».

При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что К. и Н. были вселены в указанную квартиру на условиях социального найма, исполняли свои обязанности нанимателей жилого помещения.

Отсутствие договора социального найма жилого помещения, при фактическом вселении в предоставленную гражданину квартиру, проживании в ней, исполнении обязанностей нанимателя, само по себе не свидетельствует о том, что у такого лица права пользования жилым помещением не возникло.

Статьей 18 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусматривалось, что при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений.

Указанной правовой нормой, подлежащей применению в системной взаимосвязи со ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», не допускалось включение объектов жилищного фонда в состав приватизируемого имущества государственных и муниципальных предприятий. Такие объекты подлежали передаче в муниципальную собственность.

Следовательно, исключение спорной квартиры из перечня имущества, передаваемого в собственность муниципального образования Донского сельсовета в связи с регистрацией права собственности на эту квартиру за ЗАО «Донское», а затем переход права собственности на это жилое помещение к С., не могут влиять на право пользования К. и Н. данным жилым помещением, в том числе на право бесплатной передачи жилья в собственность.

В связи с этим признан правильным вывод суда первой инстанции о том, что К. и Н. имеют право на приватизацию спорной квартиры, поэтому оснований для прекращения их права пользования квартирой не имеется.

Исходя из изложенного, правильным признан и вывод суда первой инстанции о недействительности договора купли-продажи спорной квартиры от 27 апреля 2009 г., заключенного между ЗАО «Донское» и С. Кроме того, суд первой инстанции в силу отсутствия доказательств, подтверждающих право собственности ЗАО «Донское» на указанное жилое помещение в соответствии с положениями Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» пришел к правильному выводу о незаконности государственной регистрации за ЗАО «Донское» права собственности на эту квартиру.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ определение краевого суда отменила, решение районного суда оставила в силе²².

Завершая рассмотрение вопросов, связанных с проживанием в бывшем ведомственном жилищном фонде, хотелось бы остановиться еще на одном частном аспекте. Практике известны ситуации, когда граждане, получая на руки решение суда о допустимости приватизации занимаемых ими жилых помещений, когда-то незаконно включенных в состав при-

²² Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 22 мая 2012 г. № 19-В12-4 // Бюллетень ВС РФ. 2012. № 12. Еще раз данная правовая позиция была отражена в Определении Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 29 апреля 2014 г. № 14-КГ14-4 // Бюллетень ВС РФ. 2015. № 2.

ватизированных предприятий (как в вышеописанных примерах), сталкивались с проблемой юридической невозможности исполнения такого судебного решения. Конечно причины такой невозможности могли быть самыми различными. Мы остановимся только на одной из них, наиболее распространенной на практике. А для этого необходимо обратиться к очередному судебному делу.

Ф. обратилась в суд с заявлением к органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о признании незаконным отказа в государственной регистрации права собственности на конкретное жилое помещение и требованием обязать ответчика произвести такую регистрацию.

По делу установлено, что вступившим в законную силу решением суда за Ф. признано право собственности на жилое помещение в порядке приватизации. В государственной регистрации права собственности на данную квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отказано на основании абзаца одиннадцатого п. 1 ст. 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) содержатся сведения о государственной регистрации права собственности на весь жилой дом, в котором расположена данная квартира, за организацией (ОАО), т. е. имеются противоречия между заявленными и зарегистрированными правами.

Разрешая дело и удовлетворяя заявленное требование, суд первой инстанции исходил из того, что отказ в государственной регистрации права собственности Ф. на жилое помещение нарушает ее права, установленные ранее вынесенным решением суда, вступившим в законную силу. Имеющаяся в ЕГРП запись о государственной регистрации права собственности ОАО (ответчика по делу) на весь жилой дом не является препятствием для регистрации права собственности на конкретную квартиру в этом жилом доме.

Суд кассационной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении заявления, указал, что поскольку ОАО является собственником всего жилого дома, а, следовательно, – собственником всех помещений в данном доме, регистрация права собственности Ф. на указанное жилое помещение без регистрации прекращения права собственности на него ОАО невозможна; наличие противоречий между зарегистрированными правами и правами, заявленными на государственную регистрацию, в том числе и на основании судебного акта, является основанием для отказа в государственной регистрации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила определение судебной коллегии по гражданским делам областного суда, оставив в силе решение суда первой инстанции по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Согласно ст. 17 указанного Закона основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения

(обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в частности, вступившие в законную силу судебные акты.

Согласно ст. 13 ГПК РФ вступившие в законную силу судебные постановления являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, граждан и организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Таким образом, ранее вынесенное решение суда по делу по иску Ф. к ОАО о признании права собственности на жилое помещение, вступившее в законную силу, подлежало безусловному исполнению и являлось самостоятельным основанием, как для государственной регистрации права на указанное имущество, так и для погашения регистратором соответствующей записи в отношении этого имущества.

Кроме того, из материалов дела видно, что решение суда о признании за Ф. права собственности на жилое помещение в порядке приватизации, было разъяснено тем же судом и указано, что спорное жилое помещение относится к жилищному фонду, подлежащему бесплатной приватизации, в связи с чем переход права на указанную квартиру от ОАО к Ф. подлежит государственной регистрации.

При наличии таких обстоятельств у суда кассационной инстанции не имелось законных оснований для отмены постановленного по делу решения суда, которым заявленное требование удовлетворено правомерно²³.

II. Проживание в помещениях общежитий

Многое, о чем говорилось выше относительно проживания в бывшем ведомственном жилищном фонде, относится и к проживанию в бывших общежитиях. Прямой юридической нормой, которая посвящена регламентации соответствующего вопроса, является ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»²⁴. Данная статья устанавливает, что «к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма»²⁵.

Содержание этой нормы жилищного законодательства означает, что в процессе приватизации государственных предприятий закрепленный за ними жилищный фонд в виде общежитий не подлежал включению в состав приватизируемого имущественного комплекса. Такие общежития должны были быть переданы в ведение органов местного самоуправления по месту своего нахождения (в муниципальную собственность)²⁶. На граждан, проживающих в соот-

²³ Обзор законодательства и судебной практики ВС РФ за третий квартал 2009 г. // Бюллетень ВС РФ. 2010. № 2.

²⁴ СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15.

²⁵ Весьма интересную информацию об особенностях применения данной правовой нормы можно найти в Постановлении Конституционного Суда РФ от 11 апреля 2011 г. № 4-П «По делу о проверке конституционности статьи 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой граждан А.С. Епанечникова и Е.Ю. Епанечниковой».

²⁶ Однако это вовсе не означает, что частному юридическому лицу в принципе на праве собственности не могут принадлежать помещения общежитий. Соответствующую информацию см. в документе под названием «Ответы на вопросы о прак-

ветствующих теперь уже бывших общежитиях, должны распространяться не нормы о договоре найма специализированных жилых помещений, а нормы о договоре социального найма. Жильцы бывших общежитий приватизированных предприятий являются полноценными социальными нанимателями с полным набором тех прав и обязанностей, которые предоставляет и гарантирует им жилищный закон. В этом плане жилищно-правовое положение жильцов бывших общежитий аналогично соответствующему положению жильцов бывшего ведомственного жилищного фонда.

Достаточно развернутое и обстоятельное толкование ст. 7 Вводного закона в свете возможности самостоятельной приватизации такими гражданами занимаемых ими жилых помещений содержится в Обзоре законодательства и судебной практики ВС РФ за первый квартал 2006 г. В данном документе отмечается, в частности, следующее.

Статьей 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусмотрено право граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных указанным Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Исходя из ст. 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» жилые помещения в общежитиях не подлежат приватизации.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Из указанной статьи следует, что общежития, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус общежитий в силу закона и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

При этом отсутствие договора социального найма, а также решения органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не препятствует осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления органами местного самоуправления указанных документов.

Следовательно, граждане, которые занимают указанные жилые помещения, вправе приобрести их в собственность, руководствуясь ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ответ на вопрос № 20)²⁷.

Однако не надо забывать, что указанное разъяснение ВС РФ – это только отражение того, как данные общественные отношения должны складываться в идеале. В реальной жизни все может быть с точностью до наоборот. Практике известны многочисленные случаи, когда здания общежитий, закрепленные за государственными (муниципальными) предприятиями, неправомерным образом включались в состав приватизированных предприятий, и на которые

тике применения судами Кодекса РФ об административных правонарушениях, жилищного и земельного законодательства, иных федеральных законов», утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 23 ноября 2005 г. (ответ на вопрос № 22) // Бюллетень ВС РФ. 2006. № 3.

²⁷ Бюллетень ВС РФ. 2006. № 9.

указанные предприятия (вновь образованные юридические лица) приобретали полноценное право собственности со всеми теми негативными социальными и юридическими последствиями, о которых подробно говорилось выше. Нижеприведенный судебный прецедент с наглядностью продемонстрирует, в каком юридическом ключе указанная жилищно-правовая ситуация должна быть разрешена.

М. обратилась в суд с иском к ОАО «Компания «ЮНИМИЛК», Территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Самарской области, Министерству имущественных отношений Самарской области, Российскому фонду федерального имущества о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации.

В обоснование заявленного требования истица указала, что с 1988 г. по настоящее время проживает в комнате общежития. Указанное жилое помещение предоставлено ей государственным предприятием «Куйбышевский молочный комбинат» в связи с трудовыми отношениями. В ходе приватизации в 1993 г. этого государственного предприятия в уставный капитал образуемого на тот период АО «Самаралакто» (в настоящее время – филиал «Молочный комбинат «Самаралакто» ОАО «Компания «ЮНИМИЛК») включено здание общежития по указанному адресу, чем нарушены требования законодательства. С 2004 г. ответчик настаивает на заключении с ней договора коммерческого найма занимаемой квартиры.

Решением Промышленного районного суда г. Самары от 22 августа 2008 г. в удовлетворении исковых требований М. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 21 октября 2008 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе М. ставила вопрос об отмене вынесенных по делу судебных постановлений как незаконных.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 28 июля 2009 г. жалобу удовлетворила, указав следующее.

Разрешая дело и отказывая в иске, судебные инстанции, руководствуясь положениями ст. 1, 2 и 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», запрещающих приватизацию жилых помещений, находящихся в общежитиях, исходили из того, что занимаемое истицей жилое помещение расположено в здании, имеющим статус общежития и относится к частному жилищному фонду, в то время как приватизации подлежат жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда; право собственности ОАО «Компания «ЮНИМИЛК» в отношении общежития как объекта недвижимости зарегистрировано в установленном порядке. Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 31 января 2008 г. оставлен без изменения судебный акт Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда, которым отказано в применении последствий недействительности ничтожной сделки приватизации имущественного комплекса «Куйбышевский молочный комбинат» в части включения в уставный капитал АО «Самаралакто» здания общежития.

С выводами судебных инстанций согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном толковании и применении норм материального права.

Как следует из материалов дела, М. с 1988 г. проживает в комнате общежития.

19 августа 1993 г. между Фондом имущества Самарской области и АООТ «Самаралакто» заключен договор, по которому АООТ «Самаралакто» передано в качестве уставного капитала имущество в соответствии с утвержденным планом приватизации, в том числе и здание общежития. Право собственности на здание общежития зарегистрировано ГУ ФРС по Самарской области 7 октября 2004 г.

В соответствии со ст. 18 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе и права на приватизацию жилья.

Норма, содержащая запрет на приватизацию в составе имущественного комплекса унитарного предприятия жилищного фонда и объектов его инфраструктуры, установлена и в ст. 30 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Указанными нормами, подлежащими применению в системной взаимосвязи со ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», которая предусматривает право каждого гражданина, занимающего жилое помещение в государственном и муниципальном жилищном фонде на приватизацию указанных помещений, не допускалось включение объектов жилищного фонда, к которому относятся и общежития, в состав приватизируемого имущества государственных и муниципальных предприятий. Такие объекты подлежали передаче в муниципальную собственность.

Поэтому включение жилого дома государственного и муниципального предприятия в состав приватизируемого имущества не должно влиять на жилищные права граждан, вселившихся и проживающих в данных жилых помещениях до приватизации, в том числе и на право бесплатной передачи жилья в собственность граждан на основании ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ решение Промышленного районного суда г. Самары, определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда отменила, направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции²⁸.

²⁸ Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 28 июля 2009 г. № 46-В09-21 // Бюллетень ВС РФ. 2010. № 4. Также достаточно интересный материал по данному вопросу содержится в определениях ВС РФ от 26 января 2010 г. № 5-В09-142 и от 28 июля 2009 г. № 77-В09-5. В последнем документе анализируется правовая возможность приватизации жилых помещений в бывших общежитиях, устроенных по системе «койко-место».

III. Проживание в служебных жилых помещениях

Как это ни странно звучит, но вопрос о юридическом режиме служебных жилых помещений бывших государственных, а в настоящее время приватизированных (частных) юридических лиц совершенно не урегулирован нормами позитивного законодательства²⁹. Однако прямые предписания по этому поводу содержатся в Обзоре законодательства и судебной практики ВС РФ за первый квартал 2006 г. ВС РФ дает следующие указания.

Статьей 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусмотрено право граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных указанным Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Исходя из положений ст. 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» служебные жилые помещения не подлежат приватизации.

Факт принятия решения о передаче служебных жилых помещений, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в муниципальную собственность предполагает изменение статуса жилого помещения.

Следовательно, при передаче в муниципальную собственность указанные жилые помещения утрачивают статус служебных и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

Поэтому граждане, которые занимают указанные жилые помещения, вправе приобрести их в собственность, руководствуясь положениями ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Таким образом, служебные жилые помещения, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а впоследствии были переданы в муниципальную собственность, могут быть приобретены гражданами в собственность в порядке приватизации (ответ на вопрос № 21)³⁰.

В практической же деятельности ВС РФ указанное общее разъяснение получило следующее юридическое воплощение.

В., Е., А. обратились в суд с иском к Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы и территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации.

В обоснование иска указали, что В. в связи с его работой в государственном учреждении, находящемся в ведении Министерства обороны

²⁹ Не путать с юридической регламентацией правового режима действующих служебных жилых помещений. Например, ст. 93 ЖК РФ устанавливает, что служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

³⁰ Бюллетень ВС РФ. 2006. № 9.

РФ, на состав семьи из четырех человек (он, его жена Л., сын А. и дочь Е.) был выдан служебный ордер на право занятия трехкомнатной квартиры. На основании служебного ордера истцы были зарегистрированы в квартире, в отношении которой возник спор.

В 1995 г. В. уволился из государственного учреждения.

На момент рассмотрения дела в суде истцы продолжали проживать в спорной квартире. На учете нуждающихся в улучшении жилищных условий семья истца не состояла, свое право на однократную бесплатную приватизацию занимаемого жилого помещения истцы не реализовали.

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 19 июля 2005 г. № 536-1111 «О приеме ведомственного жилищного фонда и объектов инженерного и коммунального назначения Министерства обороны Российской Федерации в собственность города Москвы в 2005–2006 годах» и распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 6 июня 2006 г. жилой многоквартирный дом, в котором находится спорное жилое помещение, с 1 июля 2007 г. передан от Министерства обороны РФ в собственность г. Москвы.

В связи с передачей в государственную собственность г. Москвы объектов жилого фонда, относящихся к федеральной собственности и находящихся в оперативном управлении государственного учреждения, находящегося в ведении Министерства обороны РФ государственное учреждение было расформировано.

Истцы не могли реализовать свое право на приватизацию жилого помещения в связи с тем, что Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в ответ на их обращение по вопросу приватизации сообщил, что занимаемая истцами квартира является служебной и приватизации не подлежит, решение об исключении ее из числа служебных жилых помещений органами исполнительной власти не предпринималось.

Решением районного суда, оставленным без изменения определением суда второй инстанции, в удовлетворении иска отказано.

Обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы В. судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила вынесенные судебные постановления в кассационном порядке, поскольку судами при рассмотрении дела были допущены существенные нарушения норм материального права.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд с учетом положений постановления Правительства Москвы от 5 августа 2008 г. № 711-ПП «О порядке использования жилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, ранее предоставленных гражданам по договорам субаренды или в качестве служебных жилых помещений» исходил из того, что право собственности г. Москвы на спорное жилое помещение на момент рассмотрения дела в суде зарегистрировано не было, решение об исключении занимаемой истцами квартиры из числа служебных жилых помещений органом исполнительной власти не издавалось, т. е. правовой режим спорной квартиры изменен не был. На учете нуждающихся в улучшении жилищных условий семья В. не состояла, поэтому права на предоставление занимаемого жилого помещения по договору социального найма и, соответственно, на его приватизацию не имела.

С данными выводами согласился суд второй инстанции.

Вместе с тем ст. 2 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусмотрено право граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных указанным Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Согласно ст. 4 названного Закона не подлежат приватизации служебные жилые помещения.

Исходя из положений ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», Верховный Суд РФ в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2006 г. (вопрос 21), разъяснил следующее.

Факт принятия решения о передаче служебных жилых помещений, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в муниципальную собственность предполагает изменение статуса жилого помещения.

Следовательно, при передаче в муниципальную собственность такие жилые помещения утрачивают статус служебных и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, поэтому граждане, которые занимают указанные жилые помещения, вправе приобрести их в собственность в соответствии с положениями ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Таким образом, служебные жилые помещения, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а впоследствии были переданы в муниципальную собственность, могут быть приобретены гражданами в собственность в порядке приватизации.

Приведенные выше разъяснения Верховного Суда РФ судом при разрешении спора применительно к правоотношениям сторон учтены не были, как не было учтено и то обстоятельство, что отсутствие решения органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом, об исключении жилого помещения из специализированного жилищного фонда не может препятствовать осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, так как их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления уполномоченными органами этого документа.

Следовательно, спорное жилое помещение после передачи в собственность г. Москвы утратило статус служебного, поэтому к нему применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

Истцы же, проживающие в спорном жилом помещении на момент передачи его из федеральной собственности в собственность г. Москвы, приобрели право пользования им на условиях договора социального найма и в соответствии с положениями ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» имели право приобрести его в собственность, в связи с чем их иск следовало признать обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Принимая во внимание, что обстоятельства, имеющие значение для дела, судом первой инстанции установлены, Судебная коллегия, отменяя судебные постановления, приняла новое решение, не передавая дело для нового рассмотрения, и удовлетворила иск В., Е., А., поскольку судебными инстанциями допущена ошибка в применении и толковании норм материального права.

За истцами признано право общей долевой собственности в порядке приватизации на спорную квартиру по $\frac{1}{3}$ доли за каждым³¹.

В завершение настоящего подраздела хотелось бы остановиться еще на одном частном, но заслуживающим самого пристального внимания аспекте. Дело в том, что единственным юридическим основанием заключения договора социального найма и фактического вселения в жилое помещение является ордер на данное жилое помещение, или, как он теперь именуется в новом жилищном законодательстве, – решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма (ст. 57 ЖК РФ). Иных правовых оснований для заселения жилого помещения в рамках договора социального найма законодательство не предусматривает. Именно это обстоятельство и объясняет (с юридической точки зрения), почему предоставление новых жилых помещений по договорам социального найма в настоящее время – явление, увы, весьма редкое. Хотя реальные причины такого положения вещей естественно скрываются не в юридической, а в социально-экономической плоскости. Собственником же жилого помещения (опять-таки с юридической точки зрения) стать намного проще, так как гражданское законодательство предусматривает достаточно много правовых оснований приобретения соответствующего права собственности (приватизация, купля-продажа, наследование и много другое).

Однако данная негативная черта, характеризующая договор социального найма, как это ни странно звучит, имеет и свои плюсы. И они заключаются в том, что как ордер на жилое помещение, так и заключенный на его основе договор социального найма намного меньше подвержены такому негативному гражданско-правовому явлению, как признание сделки недействительной. Тот же самый собственник жилого помещения в этом плане находится в менее выгодном правовом положении. Если в современной судебной практике споры о признании ордера (договора социального найма) недействительным встречаются крайне редко, то споры о признании различных гражданско-правовых сделок недействительными, в силу которых лица вроде бы как становятся собственниками жилых помещений, встречаются с такой «завидной» регулярностью, что, наверное, с полной уверенностью отметим, что споры подобного рода в настоящее время являются одной из самых распространенных категорий гражданско-правовых притязаний. Условно можно сказать и так: социальный наниматель имеет право на более спокойное проживание в своем жилом помещении, потому что у него есть твердая уверенность в том, что правовое основание его проживания вряд ли кто-нибудь и когда-нибудь оспорит. А у собственника такой уверенности нет, и не может быть, что называется, по определению. Ведь даже если собственник жилья совершит на первый взгляд юридически безупречную гражданско-правовую сделку, зарегистрирует в установленном порядке свое право собственности,

³¹ Обзор судебной практики ВС РФ за второй квартал 2013 г. // Бюллетень ВС РФ. 2014. № 1.

получит необходимые правоустанавливающие документы, регистрируется по месту жительства в приобретенном им жилом помещении, все это тем не менее не будет на сто процентов гарантировать абсолютность, неприкосновенность, неоспариваемость и священность приобретенного права. Как это ни грубо звучит, но собственник жилого помещения, по крайней мере потенциально, практически всегда живет в юридически подвешенном состоянии, и практика современного гражданского оборота, к сожалению, очень часто наглядно подтверждает этот тезис.

Б. Право собственности

Социально-правовое значение и положение собственника жилого помещения будет существенным образом отличаться от юридического положения лица, занимающего жилое помещение по договору социального найма. Если социальный наниматель является только производным владельцем и пользователем жилья, то с собственником дело обстоит иначе. Собственник жилого помещения является полноценным и полноправным хозяином принадлежащего ему жилья. Такое жилое помещение принадлежит именно собственнику и никому иному. Для собственника жилья (в отличие от социального нанимателя) нет такой фигуры, как наймодатель или арендодатель. Собственник напрямую воздействует на принадлежащее ему жилое помещение, не нуждаясь в получении чьего-либо согласия или разрешения. Используя юридические формулы, применяемые в европейских гражданских кодификациях при описании собственности и права собственности, можно сказать, что собственник жилого помещения имеет право пользоваться и распоряжаться вещью наиболее полным образом, при условии соблюдения запретов пользования, установленных законами (ст. 544 Французского гражданского кодекса)³², собственник жилья имеет полномочия распоряжаться субстанцией вещи и доходами от нее по своему произволу (§ 354 Австрийского гражданского уложения)³³, собственник жилого помещения может в той мере, в какой тому не препятствует закон или права третьих лиц, распоряжаться вещью по своему усмотрению и устранять любое воздействие со стороны других лиц (§ 903 Германского Гражданского уложения)³⁴, собственник жилья имеет возможность свободно распоряжаться вещью, отстранять другого от вещи и от пользования ею, сохраняя при этом уважение к закону и к праву другого лица (§ 74 Гражданского кодекса Восточной Галиции)³⁵. Наконец, можно перефразировать ст. 755 проекта Гражданского уложения Российской Империи и сказать, что собственник жилого помещения имеет право полного и исключительного господства над имуществом, насколько это право не ограничено законом и правами других лиц³⁶.

Из всего сказанного следует, что несмотря на то, что и собственник жилого помещения и социальный наниматель пользуются принадлежащими им жилыми помещениями на бессрочной основе, между их правовыми положениями проходит глубочайшая пропасть. Если говорить о праве собственности, то с объективной точки зрения жилое помещение принадлежит именно собственнику и никому иному. Социальный же наниматель проживает в юридически чужом для него жилом помещении. Еще раз повторим, что предметом договора социаль-

³² Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / Пер. с фр. В. Захватаева; отв. ред. А. Довгерт. Киев: Истина, 2006. С. 232.

³³ Общее гражданское уложение Австрийской Республики: Пер. с нем. / Под ред. Л. Шарингера и Л. Шпехта. М.: Статут, 2013. С. 116.

³⁴ Гражданское уложение Германии: Пер. с нем. / Науч. ред. А.Л. Маковский. М.: Волтерс Клувер, 2004. С. 257.

³⁵ Гражданский кодекс Восточной Галиции 1797 г. / Пер. с лат. А. Гужвы; под ред. О. Кутателадзе, В. Зубаря. М.: Статут; Одесса, 2013. С. 145.

³⁶ Гражданское уложение. Кн. 3. Вотчинное право: проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной комиссии) / Под ред. И.М. Тютрюмова; сост. А.Л. Саатчиан. М.: Волтерс Клувер, 2008. С. 33.

ного найма могут быть исключительно жилые помещения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. С субъективной точки зрения собственник жилья относится к такому жилью как к своему, относится к нему исключительно как к своей вещи. Социальный наниматель, напротив, понимает, что данное жилое помещение ему не принадлежит. Хочет он того или нет, но социальный наниматель постоянно должен помнить о фигуре наймодателя (истинного собственника жилья), учитывать его права и законные интересы³⁷.

А как следствие этого, собственник жилого помещения приобретает практически неограниченные возможности по совершению с принадлежащим ему жилым помещением всевозможных гражданско-правовых сделок. Например, собственник может указанное жилое помещение продать, подарить, заложить. Жилое помещение может стать предметом завещания. Социальный же наниматель таких правовых возможностей практически лишен. Ввиду того, что социальный наниматель не является собственником занимаемого им жилого помещения и вспоминая известную юридическую формулу о том, что «никто не может передать другому больше прав чем имеет сам», необходимо констатировать, что в содержание правовых возможностей нанимателя по общему правилу не входят такие юридические возможности, как совершение с жилым помещением распорядительных актов. Такие жилые помещения практически закрыты для мира динамичного гражданского оборота.

Теперь более подробно о праве собственности на жилое помещение. Первый фактор, на котором необходимо акцентировать особое внимание и который имеет принципиальнейшее значение, связан с тем, что любое жилое помещение, вне зависимости от того, идет ли речь о комнате в коммунальной квартире, отдельной изолированной квартире или индивидуальном жилом доме, является объектом недвижимого имущества (ст. 130 ГК РФ). А раз это так, то всевозможные юридические модификации, которые могут происходить в праве собственности на жилые помещения (в более широком плане – любом объекте недвижимости), подлежат обязательной государственной регистрации. Статья 131 ГК РФ по этому поводу прямо устанавливает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Статья 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»³⁸, конкретизируя данное законодательное положение, императивно указывает, что государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, а само зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Иными словами содержание этих, в принципе достаточно широко известных, правовых предписаний означает, что по общему правилу лицо становится юридическим собственником жилого помещения (объекта недвижимости) только с момента государственной регистрации такого права. Без государственной регистрации право собственности возникнуть не может.

Приведем банальный пример. Продавец (официально зарегистрированный собственник жилого помещения) свое жилое помещение продает. Между продавцом и покупателем заключен договор купли-продажи. Такой договор нотариально удостоверен. Деньги за жилое помещение оплачены в полном объеме. Жилое помещение передано от продавца к покупателю по акту приема-передачи. Покупатель фактически вселяется в жилое помещение, проживает в нем, возможно даже сделал необходимый ремонт. Теоретически покупатель сможет даже зарегистрироваться по месту жительства в приобретенном им жилье. Однако ответим на главный вопрос: стал ли покупатель (приобретатель) юридическим собственником жилья? Ответ одно-

³⁷ Подробнее см.: Крашенинников П.В. Приватизация жилья. Права граждан до и после приватизации. М.: Статут, 2006.

³⁸ СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

значный и категоричный – собственником он не стал. Без проведения необходимой процедуры государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения права собственности указанное право собственности, соответственно, не может возникнуть, перейти или прекратиться. Выражаясь теоретическим языком, можно сказать так, что государственная регистрация является важнейшим юридическим фактом в последовательной цепочке иных юридических фактов, стоящих на пути приобретения права собственности на определенный объект недвижимости. Возвращаясь к рассмотренному примеру, все это будет говорить о том, что приобретатель квартиры в лучшем случае будет являться только фактическим владельцем и пользователем жилого помещения, но никак не его собственником. Его владение будет законным, но недостаточным для приобретения полноценного права собственности. Только государственная регистрация фактического владельца (фактического собственника) сможет сделать собственником юридическим.

Однако, с другой стороны, необходимо понимать то очень важное обстоятельство, что описанная юридическая картина вещей – это только общее положение. Отечественному законодательству известны многочисленные случаи, когда право собственности на некий объект недвижимого имущества возникает не с момента государственной регистрации, а с некой иной временной точки. Конечно, участники соответствующих правовых отношений смогут обратиться за государственной регистрацией (а в некоторых случаях они будут вынуждены это сделать), однако указанная регистрация будет носить для них не правопорождающий (как в большинстве случаев), а только правоподтверждающий характер. Компетентный государственный орган посредством проведения государственной регистрации просто констатирует перед всеми третьими лицами, что у лица-заявителя действительно есть право собственности на объект недвижимости, которое, что очень важно, с юридической точки зрения возникло до момента регистрации.

Классический пример такой ситуации – это совместная собственность супругов. Пункт 2 ст. 34 СК РФ по этому поводу прямо указывает, что общим имуществом супругов являются приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

На практике содержание этой нормы семейного законодательства будет выглядеть приблизительно следующим образом. Допустим, в период брака работающий муж покупает квартиру. Право собственности он регистрирует индивидуально на себя; все правоустанавливающие документы также выдаются только на его имя. Однако если эта квартира приобретается именно в период брака, то в соответствии со ст. 34 СК РФ такая квартира с объективной точки зрения будет находиться не в личной, а в общей супружеской собственности. Причем общей такая квартира станет не в силу государственной регистрации, а в силу прямого указания закона. Конечно, в будущем супруги смогут обратиться в орган по государственной регистрации, зарегистрировать эту квартиру уже как совместную супружескую собственность, получить необходимые правоустанавливающие документы на нее. Однако сама государственная регистрация, еще раз повторим это, будет носить исключительно правоподтверждающий характер. Юридическое право собственности (совместной собственности) возникнет у супругов не с момента государственной регистрации, а с момента приобретения указанной квартиры.

Другой пример. Статья 218 ГК РФ указывает, что член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное

помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество³⁹.

И снова можно увидеть, что в соответствии с указанной нормой гражданского законодательства лицо становится собственником объекта паенакопления не с момента государственной регистрации его права, а с момента полной выплаты соответствующего пая⁴⁰.

Подробный анализ случаев «внеерестрового» приобретения права собственности на объекты недвижимости – предмет отдельного научного исследования⁴¹. Такое исследование не входит в цели настоящей работы. Однако мы тем не менее остановимся на двух наиболее важных для жилищно-правовой сферы юридических моделях такого приобретения. Речь пойдет о приватизации и наследовании жилых помещений. А ввиду того, что каждая из обозначенных сфер имеет свои правовые особенности и индивидуальности, считаем целесообразным остановиться на каждой из них в отдельности.

1. Приватизация жилых помещений

На первый взгляд нам могут возразить, сказав, что лицо становится собственником приватизированного жилого помещения с момента государственной регистрации возникновения соответствующего права частной собственности. Ведь ст. 7 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» прямо указывает, что право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Действительно, по общему правилу это так и есть. Однако уже в самом начале приватизационных процессов (т. е. с начала 90-х годов) отечественная практика начала сталкиваться со следующим явлением.

Лицо собирало необходимый пакет документов для приватизации занимаемого им по договору социального найма жилого помещения. С этими документами обращалось в орган по приватизации с заявлением о приватизации. Говоря строго юридическим языком – лицо выражало надлежащим образом свою волю на то, чтобы посредством приватизации жилья приобрести на него полноценное право собственности. Однако в процессе такой приватизации и до момента необходимой государственной регистрации права такое лицо умирало. В связи с этим в практической деятельности постоянно возникали вопросы о том, как следует поступать в соответствующих случаях. Возвращать такое жилое помещение обратно в фонд государственного (муниципального) жилья? Или наследники умершего имеют право требовать включения указанного «недоприватизированного» жилого помещения в наследственную массу с целью дальнейшего оформления на него своего права собственности? С формальной точки зрения в такой ситуации необходимо руководствоваться первым вариантом. Лицо умерло, право собственности не зарегистрировано, умерший человек не может являться стороной договора о приватизации, такие отношения не допускают наследственного правопреемства. Следовательно, жилое помещение возвращается, а точнее остается в публичной собственности.

³⁹ Очень похожая норма содержалась еще в Законе РСФСР от 24 декабря 1990 г. № 443-1 «О собственности в РСФСР». Пункт 2 ст. 13 указанного Закона гласил: «Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного кооперативов, садово-огороднического товарищества или другого кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за квартиру, дачу, садовый дом, гараж, иное помещение или строение, предоставленное ему в пользование, приобретает право собственности на это имущество». В более усеченном варианте данная норма содержалась и в п. 2 ст. 7 Закона СССР от 6 марта 1990 г. № 1305-1 «О собственности в СССР».

⁴⁰ См. также: п. 3 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

⁴¹ См., например: *Бевзенко Р.С.* Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5. С. 4–30; 2011. № 6. С. 5–29.

Таков формальный подход к этому вопросу. Однако судебная практика пошла по другому, более гуманному пути. В п. 8 принятого еще в 1993 г. Постановления Пленума ВС РФ от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»⁴² давались следующие разъяснения: «Если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до государственной регистрации права собственности, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу, необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по независящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано».

Таким образом, с учетом представленных разъяснений ВС РФ, можно прийти к выводу, что в описанной ситуации право собственности на жилое помещение для всех участников данных правоотношений возникает во «внеэстрове» порядке. Последующая государственная регистрация, которая будет производиться по инициативе наследников, будет носить для них исключительно правоподтверждающий, а не порождающий характер⁴³.

Теперь же обратимся к конкретному судебному делу, рассмотренному ВС РФ уже в конце 90-х годов, и посмотрим, как указанные разъяснения применялись на практике.

Марьенко С. являлся нанимателем однокомнатной квартиры в г. Владивостоке, находившейся на балансе завода «Изумруд».

31 мая 1993 г. Марьенко С. подал заявление о приватизации квартиры, но получить свидетельство не смог по причине смерти.

Марьенко М. (мать Марьенко С.) обратилась в суд с иском к заводу «Изумруд», районной администрации и Студеникиной (которой был выдан ордер на квартиру сына) о включении данной квартиры в наследственную массу и признании ордера недействительным и к Махно, приобретшей квартиру у Студеникиной, о выселении. При этом она ссылалась на то, что сын оформил все документы на приватизацию квартиры, согласно справке бюро технической инвентаризации она были зарегистрирована как собственность Марьенко С., но, несмотря на это, ответчики препятствуют ей в оформлении наследства на квартиру после смерти сына, утверждая, что она не приватизирована умершим.

Поскольку 15 января 1997 г. Марьенко М. (мать) умерла, в качестве истца в дело вступила Егоркина – ее наследница по завещанию.

Краевой суд исковые требования удовлетворил полностью.

⁴² Бюллетень ВС РФ. 1993. № 11.

⁴³ Кстати, именно такой подход, как это не странно звучит, применялся и в советский период отечественной истории. Выдающийся советский ученый-цивилист О.А. Красавчиков приводил следующий пример из судебной практики того времени: «Даритель, подписав договор в присутствии нотариуса и свидетеля, «будучи в твердом сознании и ясной памяти», неожиданно умер до подписания договора одаряемой. Нотариальная контора договор как недооформленный окончательно документ постановила считать недействительным. Одаряемая обратилась в суд с иском о признании договора совершенным. Началось судебное дело, которое нашло свое окончательное разрешение в коллегии по гражданским делам Верховного Суда СССР. В определении коллегии была совершенно правильно выражена следующая мысль: «Смерть дарителя, оформившего со своей стороны договор дарения, не может служить препятствием для дальнейшего оформления договора» (дело 1940 г.) (Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве // Категории науки гражданского права. Избранные труды. В 2 т. Т. 2. М.: Статут, 2005. С. 177).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ при рассмотрении дела в кассационном порядке признала выводы суда первой инстанции правильными, указав следующее.

Тот факт, что Марьенко С. выразил волю на приватизацию спорной квартиры, ответчиками в суде не оспаривался и подтвержден доказательством – заявлением Марьенко С. от 31 мая 1993 г., поданным с соблюдением установленных правил.

Заявление Марьенко С. было удовлетворено: администрацией завода «Изумруд» издан приказ об оформлении передачи ему квартиры в собственность, бюро технической инвентаризации квартира зарегистрирована как его собственность.

Суд правильно признал необоснованными доводы ответчиков о том, что при жизни Марьенко С. передача квартиры в собственность не была осуществлена в полном объеме не по их вине; что, покончив жизнь самоубийством, Марьенко С. тем самым по своей воле прекратил все существующие между ним и другими лицами правоотношения.

Обстоятельства его смерти, во-первых, с достоверностью не установлены и, во-вторых, не являются юридически значимыми по данному делу. Доказательств, подтверждающих отказ Марьенко С. от намерения оформить свое право собственности на квартиру после подачи заявления о приватизации квартиры, ответчики суду не представили, а их доводы о сознательном прекращении им всех правовых отношений с иными лицами, в том числе с заводом «Изумруд» и государством, по поводу приватизации квартиры являются предположительными и никакими доказательствами не подтверждены.

В соответствии с разделом «Наследственное право» ГК РСФСР к наследнику по наследству переходит не только имущество, но и весь комплекс имущественных прав и обязанностей наследодателя. Довод кассационной жалобы о том, что упомянутая квартира Марьенко М. (матери) на праве собственности не принадлежала, в связи с чем Егоркина не могла эту квартиру наследовать, необоснован.

Доводы в кассационной жалобе Махно (которой Студеникина продала упомянутую квартиру) о том, что она – добросовестный приобретатель этой квартиры, и о том, что стоимость квартиры при признании договора купли-продажи недействительным ей должна возместить местная администрация, необоснованны.

Махно не может быть признана добросовестным приобретателем квартиры, так как приобрела ее у лица, не имевшего права на эту квартиру. Кроме того, сделка оформлена в то время, когда в производстве суда находилось дело по иску Марьенко М. о признании за ней права собственности на упомянутую квартиру. При таких данных у суда имелись все основания для вывода о недобросовестности ответщиц Студеникиной и Махно при заключении договора купли-продажи квартиры⁴⁴.

⁴⁴ Бюллетень ВС РФ. 1999. № 8. См. более современное судебное дело по этому вопросу: Постановление Президиума ВС РФ от 30 декабря 2009 г. № 56пв09 // Бюллетень ВС РФ. 2010. № 8.

II. Наследование жилых помещений

Классическим примером «внеереєстрового» приобретения права собственности на недвижимые вещи (в том числе и жилые помещения) является наследование указанного имущества. С момента открытия наследства (смерти человека или объявления его умершим) и до момента принятия такого наследства хотя бы одним наследником как правило проходит некий промежуток времени. В период такого промежутка все наследственное имущество будет находиться в юридически «подвешенном состоянии», так как предметы, входящие в состав наследственной массы, не будут иметь гражданско-правового собственника (прежний собственник умер, а наследник – потенциальный собственник – еще не выразил свою волю на принятие наследства). В теории наследственного права такое наследственное имущество именуется термином «лежачее наследство»⁴⁵. Достаточно красноречиво указанную юридическую ситуацию описывал дореволюционный ученый-цивилист Г.Ф. Шершеневич, который по этому поводу писал, что «с момента открытия наследства до принятия его наследником, имущество, составляющее наследственную массу, находится в неопределенном положении, так как не имеет хозяина. Прежний субъект отношений выбыл, а новый еще не вступил. Наследственная масса становится сама субъектом входящих в нее прав и обязанностей и представляет собой юридическое лицо»⁴⁶.

Именно на этой почве в гражданском законодательстве установлена специальная норма (хотя такой юридический подход является в принципе общемировым), в соответствии с которой «принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации» (п. 4 ст. 1152 ГК РФ).

Иными словами, содержание этой нормы означает, что в какой бы период времени наследник не принял наследство (сразу после открытия наследства или спустя продолжительный интервал), каким бы способом он его не принял (посредством подачи нотариусу заявления о принятии наследства или путем фактического вступления в наследственные права) и каким бы образом такое наследство не было принято (в установленные законом сроки или посредством судебного разбирательства о восстановлении срока для принятия наследства), принятое наследство всегда будет принадлежать наследнику, что называется «задним числом», т. е. с момента открытия наследства. Правовая неопределенность принадлежности наследственного имущества конкретным субъектам в конечном счете должна быть устранена⁴⁷. Причем нужно отдельно отметить, что представленная норма нашего гражданского законодательства является нормой абсолютной, так как она не знает каких-либо исключений в этом вопросе. Кстати сказать, тот же Г.Ф. Шершеневич по этому поводу писал, что состоявшееся принятие, когда бы оно ни последовало, вскоре по открытии наследства или спустя значительное время,

⁴⁵ См., например: *Серебровский В.И.* Очерки советского наследственного права // Избранные труды по наследственному и страховому праву. М.: Статут, 2003. С. 180–182.

⁴⁶ *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М.: Спарк, 1995. С. 474. Германский юрист Йозеф Колер наследственную массу, еще не принятую наследниками, называл термином «юридическое лицо, не имеющее определенной формы» (см.: *Колер Й.* Современное гражданское право Германии // Хрестоматия избранных произведений Франца Бернхейфа и Йозефа Колера / Сост. Р.С. Куракин, Е.В. Семенова. М.: ИНФРА-М, 2014. С. 59).

⁴⁷ См.: *Зайцева Т.И., Крашенинников П.В.* Наследственное право. Комментарий законодательства и практика его применения. М.: Статут, 2009. С. 113–115; *Черемных Г.Г.* Наследственное право России: Учебник для магистров. М.: Юрайт, 2013. С. 254–256.

посредством фикции относится к моменту открытия наследства, потому что юридическая личность наследства создана была в интересах только самих наследников⁴⁸.

Итак, еще раз подчеркнем, что п. 4 ст. 1152 ГК РФ прямо и недвусмысленно устанавливает, что право собственности на предметы, входящие в состав наследственной массы, возникают у наследника всегда и без каких бы то ни было исключений со дня открытия наследства (смерти человека) независимо от государственной регистрации права такого наследника на наследственное имущество. Технически это будет выглядеть приблизительно следующим образом. Допустим, умирает человек. После него открывается наследство. Спустя какое-то время его наследник (неважно, по закону или по завещанию) принимает наследство. Еще спустя какое-то время такой наследник получает у нотариуса свидетельство о праве на наследственное имущество. С этим свидетельством наследник обращается в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. И спустя еще определенный отрезок времени наконец-то получает долгожданный документ – свидетельство о государственной регистрации права собственности, которое выдается, естественно, на основании произведенной государственной регистрации. Данный абстрактный пример с наглядностью показывает, что с момента смерти человека и до момента переоформления наследниками всех необходимых документов может пройти достаточно длительный срок (на практике этот процесс может длиться годами). Однако ст. 1152 ГК РФ все расставляет на свои места. Право собственности у наследника возникает с момента открытия наследства. Последующая государственная регистрация, как уже не раз указывалось выше, будет носить не правопорождающий, а правоподтверждающий характер. Наследник в принципе вообще может не обращаться за государственной регистрацией, однако он тем не менее в силу прямого указания закона приобретет полноценное право собственности на все движимые и недвижимые вещи, входящие в состав наследства.

В связи со всем сказанным хотелось бы обратиться к весьма наглядному в этом вопросе судебному делу, рассмотренному ВС РФ, в котором юридическое содержание ст. 1152 ГК РФ получило следующее практическое воплощение.

Б. обратилась в суд с иском к И., выступающей в интересах несовершеннолетнего Р., о признании права собственности на $\frac{1}{3}$ долю квартиры, ссылаясь на следующее. 25 декабря 2006 г. умерла ее дочь Е., которой на праве собственности по решению Хорошевского районного суда г. Москвы от 20 августа 2003 г. принадлежала $\frac{1}{3}$ доля в квартире после смерти отца В. В установленный законом срок она обратилась к нотариусу для оформления наследства, но получила отказ, так как право собственности на квартиру за дочерью не было зарегистрировано. Б. просит признать за ней право собственности на $\frac{1}{3}$ долю квартиры после смерти дочери в порядке наследования по закону.

Решением Хорошевского районного суда г. Москвы от 22 апреля 2008 г. в удовлетворении иска отказано.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда 3 июля 2008 г. указанное решение суда оставила без изменения.

В надзорной жалобе Б. просила об отмене в порядке надзора судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 13 января 2009 г. жалобу удовлетворила по следующим основаниям.

Из материалов данного дела видно и судом установлено, что решением Хорошевского районного суда г. Москвы от 20 августа 2003 г., вступившим

⁴⁸ Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 512.

в законную силу 1 сентября 2003 г., Е. восстановлен срок для принятия наследства после смерти ее отца В., умершего 2 июня 2002 г., признано недействительным свидетельство о праве на наследство по закону на имя Р., за Е. было признано право собственности на $\frac{1}{3}$ долю квартиры, а за Р. право собственности на $\frac{2}{3}$ доли квартиры.

Решение суда от 20 августа 2003 г. в федеральной регистрационной службе г. Москвы не регистрировалось и для регистрации не поступало.

25 декабря 2006 г. Е. умерла. Наследником первой очереди по закону после ее смерти является ее мать Б., которая 31 мая 2007 г. обратилась с заявлением к нотариусу о принятии наследства, но получила отказ, так как право собственности на квартиру за дочерью не было зарегистрировано.

Отказывая Б. в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что на момент смерти Е. имущество в виде $\frac{1}{3}$ доли спорной квартиры за ней не было зарегистрировано в установленном законом порядке, в связи с чем эта доля не может быть включена в наследственную массу после смерти Е., поскольку данное имущество на момент смерти ей не принадлежало.

В подтверждение своего вывода суд сослался на положения ст. 131 ГК РФ, согласно которой право собственности на недвижимые вещи подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ней; ст. 1112 ГК РФ, раскрывающую содержание понятия «наследство», и ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в соответствии с которой государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения.

Между тем данные выводы суда основаны на неправильном толковании и применении норм материального права.

Как установлено в ст. 1112 ГК РФ, в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

В силу ч. 4 ст. 1152 ГК РФ принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Таким образом, положения о том, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со времени открытия наследства, а получение свидетельства о праве на наследство является правом, а не обязанностью наследника, действуют и в отношении недвижимого имущества и являются исключением из общего правила, определяющего возникновение права на недвижимое имущество с момента государственной регистрации.

Отсутствие предусмотренной ст. 131 ГК РФ обязательной регистрации прав на недвижимое имущество, перешедшее по наследству, ограничивает возможности распоряжаться этим имуществом (продавать, дарить и др.), но никак не влияет согласно названным выше требованиям закона на факт принадлежности этого имущества на праве собственности лицу, получившему его в порядке наследования.

В соответствии со ст. 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат регистрации на общих основаниях. Момент возникновения права определяется решением суда. Регистратор права на недвижимое имущество не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного вступившим в силу решением суда.

Как следует из материалов дела, право собственности у Е. на 1/3 долю квартиры возникло на основании решения суда, в связи с чем данное недвижимое имущество подлежало включению в наследственную массу в соответствии со ст. 1112 ГК РФ.

То обстоятельство, что регистрация права собственности произведена не была, не является с учетом указанных выше требований закона основанием для отказа в удовлетворении иска и не может рассматриваться как основание для исключения доли спорной квартиры из состава наследственного имущества.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ решение Хорошевского районного суда г. Москвы и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда отменила и дело направила на новое рассмотрение в суд первой инстанции⁴⁹.

В последующем ВС РФ в рамках принимаемых им постановлений Пленума не раз обращался к анализу указанной юридической ситуации. Например, в п. 11 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»⁵⁰ отмечается следующее: «Наследник или вновь возникшее юридическое лицо вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, после принятия наследства или завершения реорганизации. В этом случае, если право собственности правопреемника не было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правоустанавливающими являются документы, подтверждающие основание для перехода права в порядке правопреемства, а также документы правопреемника, свидетельствующие о приобретении им права собственности на недвижимое имущество».

Можно сослаться и на другой документ. В п. 96 Постановления Пленума ВС РФ от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»⁵¹ – одном из ключевых юридических документов в области наследственного права – даются следующие указания: «При рассмотрении заявлений об отказе в выдаче свидетельства о праве на наследство надлежит учитывать, что не допускается отказ в выдаче свидетельства о праве на наследство в случае смерти наследодателя, получившего свидетельство о праве на наследственное имущество, подлежащее государственной регистрации, до регистрации его права в установленном порядке».

И еще один вопрос принципиального характера. Он связан со способами принятия наследства. Традиционно нормы гражданского законодательства выделяют два способа, посредством которых наследник может принять причитающееся ему наследство – юридиче-

⁴⁹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 13 января 2009 г. № 5-В08-148 // Бюллетень ВС РФ. 2009. № 10.

⁵⁰ Российская газета. 2010. 21 мая.

⁵¹ Бюллетень ВС РФ. 2012. № 7.

ский и фактический способ. Относительно юридического способа принятия п. 1 ст. 1153 ГК РФ устанавливает, что принятие наследства осуществляется подачей по месту открытия наследства нотариусу или уполномоченному в соответствии с законом выдавать свидетельства о праве на наследство должностному лицу заявления наследника о принятии наследства либо заявления наследника о выдаче свидетельства о праве на наследство. Причем такое заявление должно быть подано нотариусу (должностному лицу) со стороны наследника в течение сроков принятия наследства, установленных ст. 1154 ГК РФ⁵².

Однако очевидным остается то обстоятельство, что юридическое принятие наследства, да еще и в установленные законом сроки – явление в нашей стране, увы, не весьма распространенное. Именно поэтому п. 2 ст. 1153 ГК РФ дает регламентацию вопросов фактического принятия наследства. Данная правовая норма устанавливает следующее правило.

Признается, пока не доказано иное, что наследник принял наследство, если он совершил действия, свидетельствующие о фактическом принятии наследства, в частности если наследник:

- вступил во владение или в управление наследственным имуществом;
- принял меры по сохранению наследственного имущества, защите его от посягательств или притязаний третьих лиц;
- произвел за свой счет расходы на содержание наследственного имущества;
- оплатил за свой счет долги наследодателя или получил от третьих лиц причитавшиеся наследодателю денежные средства.

Достаточно подробные комментарии к указанным предписаниям содержатся в настоящее время в п. 36 упоминавшегося выше «наследственного» Постановления Пленума ВС РФ. В рамках данного пункта отмечается следующее:

«Под совершением наследником действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства, следует понимать совершение предусмотренных п. 2 ст. 1153 ГК РФ действий, а также иных действий по управлению, распоряжению и пользованию наследственным имуществом, поддержанию его в надлежащем состоянии, в которых проявляется отношение наследника к наследству как к собственному имуществу.

В качестве таких действий, в частности, могут выступать: вселение наследника в принадлежавшее наследодателю жилое помещение или проживание в нем на день открытия наследства (в том числе без регистрации наследника по месту жительства или по месту пребывания), обработка наследником земельного участка, подача в суд заявления о защите своих наследственных прав, обращение с требованием о проведении описи наследственного имущества наследодателя, осуществление оплаты коммунальных услуг, страховых платежей, возмещение за счет наследственного имущества расходов, предусмотренных ст. 1174 ГК РФ, иные действия по владению, пользованию и распоряжению наследственным имуществом. Указанные действия должны быть совершены в течение срока принятия наследства, установленного ст. 1154 ГК РФ.

В целях подтверждения фактического принятия наследства наследником могут быть представлены, в частности, справка о проживании совместно с наследодателем, квитанция об уплате налога, о внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сберегательная книжка на имя наследодателя, паспорт транспортного средства, принадлежавшего наследодателю, договор подряда на проведение ремонтных работ и др.

При отсутствии у наследника возможности представить документы, содержащие сведения об обстоятельствах, на которые он ссылается как на обоснование своих требований, судом может быть установлен факт принятия наследства, а при наличии спора соответствующее требование рассматривается в порядке искового производства».

⁵² По общему правилу, такой срок составляет шесть месяцев со дня открытия наследства.

Теперь еще раз хотелось бы возвратиться к проблематике соотношения права собственности на жилые помещения и договора социального найма. Выше показывалось, что единственным юридическим основанием, дающим право на занятие жилого помещения по договору социального найма, является ордер на данное жилое помещение или как он теперь абстрактно называется – решение компетентного государственного (муниципального) органа о предоставлении жилья. На основании выданного ордера с нанимателем должен быть заключен договор социального найма в письменной форме. Собственники жилья с этих позиций находятся в более выгодном юридическом положении. Российское гражданское законодательство предусматривает самые разнообразные основания приобретения права собственности на жилые помещения. Такие основания могут носить как безвозмездный (приватизация, наследование, дарение, приобретательная давность⁵³), так и возмездный характер (купля-продажа, мена, рента, участие в долевом строительстве, членство в жилищно-строительных кооперативах и др.). Иными словами, с юридической точки зрения (но никак не с экономической) собственником жилого помещения стать намного проще, чем социальным нанимателем; нормы гражданского законодательства весьма способствуют этому явлению.

Однако данное правовое благо имеет и свою «темную сторону». Выше уже отмечался тот фактор, что социальный наниматель находится в более защищенном правовом положении. Ведь если наниматель правомерным образом проживает в предоставленном ему жилом помещении (т. е. использует данное жилое помещение по назначению, не нарушает прав и законных интересов соседей и др.), то такого нанимателя можно выселить из указанного жилого помещения только по единственному юридическому основанию – посредством признания выданного ему ордера недействительным. Если же обратиться к современной судебной практике, то можно увидеть, что споры подобного рода в настоящее время встречаются крайне редко. Возможно именно поэтому в современном ЖК РФ вообще отсутствуют прямые нормы, регулирующие вопросы признания ордеров недействительными⁵⁴. Условно можно сказать так, что социальный наниматель имеет полное правовое основание проживать в занимаемом им жилом помещении спокойно и беззаботно.

Совсем иная картина вещей сложится применительно к отношениям собственности. Ведь отечественное гражданское законодательство знает не только достаточно много правовых оснований приобретения права собственности на жилые помещения, но и не меньшее количество юридических оснований признания сделок, в силу которых лица указанное право собственности приобретают, недействительными. Современной судебной практике известны многочисленные случаи, когда лицо приобретает на первый взгляд безупречное право собственности на жилое помещение, регистрирует это право в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, получает в приобретенном им жилье регистрацию по месту жительства, однако затем появляется некое заинтересованное лицо (как правило это будет лицо, считающее именно себя реальным собственником), которое начнет оспаривать совершенные сделки и (или) требовать возврата жилого помещения из чужого незаконного владения в порядке виндикационного иска. И практика современного гражданского оборота устроена таким образом, что даже если сделку по приобретению жилого помещения в собственность будет анализировать и контролировать высококвалифицированный специалист по сделкам

⁵³ Хотя с учетом разъяснений, данных высшими судебными инстанциями, стать собственником вещи (в том числе и жилого помещения) в порядке приобретательной давности весьма и весьма непросто. Подробнее см.: п. 15 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Особого внимания заслуживает следующая мысль в данном пункте: «Давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности».

⁵⁴ В прежнем жилищном законодательстве эти вопросы регулировались весьма подробно. См.: ст. 48 ЖК РСФСР, а также п. 7 Постановления Пленума ВС РСФСР от 26 декабря 1984 г. № 5 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР».

с недвижимостью, даже если в результате такого анализа будет изучен большой объем всевозможных юридических документов, показывающих «правовую историю» приобретаемого жилья, все это, увы, не будет гарантировать на сто процентов, что приобретаемый объект недвижимости освобожден от всевозможных юридических пороков, которые в будущем, возможно, начнут разрушать приобретенное право собственности. Абсолютно любая сделка по приобретению жилого помещения сопряжена с огромным количеством так называемых «подводных камней». Как это ни грустно звучит, но собственник жилого помещения, в отличие от социального нанимателя, по крайней мере потенциально практически всегда находится в некоем подвешенном состоянии.

Без сомнения, подробный анализ всевозможных гражданско-правовых и жилищно-правовых ситуаций, в результате которых приобретенное жилое помещение может быть изъято у его собственника, является предметом самостоятельного, причем весьма объемного и всестороннего научного исследования⁵⁵. Такой анализ не входит в предмет исследования настоящей работы. Здесь же будет представлен небольшой ряд судебных дел, рассмотренных ВС РФ, из которых будет хорошо видно, в каком тупиковом положении может оказаться собственник жилого помещения.

Д. обратился в суд с иском к Е., К., Б., Управлению федеральной регистрационной службы по Омской области об истребовании квартиры из чужого незаконного владения, ссылаясь на следующее. На основании договора купли-продажи от 5 сентября 2005 г. он являлся ее собственником. В отсутствие его согласия 9 февраля 2006 г. на основании поддельных документов указанная квартира была продана Б., который, в свою очередь, 22 марта 2006 г. продал это имущество К. Последним приобретателем названной квартиры по сделке, заключенной 1 июня 2006 г. с К., является Е.

Решением Кировского районного суда г. Омска 23 октября 2007 г. квартира была истребована из незаконного владения Е. и возвращена Д. Записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о регистрации за Е. права собственности на квартиру и свидетельства, подтверждающего это право, признаны недействительными.

Судебная коллегия по гражданским делам Омского областного суда решение суда первой инстанции оставила без изменения.

Президиум Омского областного суда решение районного суда и определение судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда отменил, по делу вынес новое судебное постановление, которым в удовлетворении исковых требований Д. отказал.

В надзорной жалобе Д. просил об отмене постановления президиума Омского областного суда и оставлении в силе решения Кировского районного суда г. Омска о определении судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 25 ноября 2008 г. надзорную жалобу удовлетворила, указав следующее.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 5 сентября 2005 г. Д. приобрел в собственность квартиру, после чего предоставил ее для временного проживания за плату ранее незнакомому лицу, которое, как выяснилось впоследствии, в отношениях с Д. действовало под чужим именем. Полученная таким образом для временного проживания квартира

⁵⁵ См., например: Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: Научно-практич. пособие по применению гражд. зак-ва / Под общ. ред. В.Н. Соловьева; науч. ред. С.В. Потапенко. М.: Изд-во Юрайт, 2011.

с использованием поддельной доверенности, выполненной от имени Д., 9 февраля 2006 г. была продана гражданину Б. При этом лицом, представлявшим интересы Д. в указанной сделке, указан А., чья смерть наступила еще 4 октября 2004 г. В дальнейшем по поводу данной квартиры заключались сделки купли-продажи: 22 марта 2006 г. между Б. и К., 1 июня 2006 г. между К. и Е. Приобретший последним квартиру Е. зарегистрировал за собой право на недвижимое имущество в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Омской области.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что указанная квартира выбыла из владения Д. помимо его воли, и с учетом этого обстоятельства, со ссылкой на положения ст. 302 ГК РФ принял решение об истребовании данного недвижимого имущества от Е.

С выводом суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Омского областного суда.

Президиум Омского областного суда, отменяя решение суда первой и кассационной инстанций и принимая по делу новое судебное постановление об отказе в удовлетворении исковых требований, пришел к выводу о том, что недвижимое имущество выбыло из владения Д. по воле самого истца, передавшего принадлежащую ему квартиру нанимателю Т. [мошеннику], действовавшему под чужим именем, поэтому предусмотренные ст. 302 ГК РФ основания для истребования указанной квартиры от добросовестного приобретателя Е. отсутствуют. При этом суд надзорной инстанции сослался на обстоятельства, свидетельствующие о неосмотрительности Д. при осуществлении правомочий собственника в отношении принадлежавшей ему квартиры, в частности на передачу ключей от квартиры и предоставление доступа в нее постороннему лицу; незаключение в письменной форме договора найма, а также на отсутствие со стороны Д. в течение длительного периода времени контроля за использованием посторонним лицом жилым помещением и его эксплуатацией.

Выводы суда надзорной инстанции ошибочны.

В силу п. 1 ст. 302 ГК РФ если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело право его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Судом первой инстанции установлено, что первоначальная сделка по купле-продаже спорной квартиры от 9 февраля 2006 г., заключенная между Т., действовавшим от имени истца на основании доверенности, удостоверенной нотариусом, и Б., была совершена по поддельным документам.

В соответствии с актом о смерти от 5 октября 2004 г. А. умер 4 октября 2004 г., т. е. до совершения указанной сделки. На запрос суда нотариус дал ответ, что доверенности от имени Д. им не удостоверялись, а под указанными в названных доверенностях реестровыми номерами проведены другие нотариальные действия. По заключению судебно-почерковедческой экспертизы подписи в доверенностях о наделении полномочиями собрать необходимые документы для оформления договора купли-продажи спорной квартиры и о наделении полномочиями продать вышеназванную квартиру от

имени Д. выполнены не им, а другим лицом. По факту незаконной продажи квартиры возбуждено уголовное дело.

Обстоятельства оформления сделки со спорной квартирой не самим Д., а от его имени по подложным документам, а также последующее возбуждение в связи с этим уголовного дела дают достаточные основания полагать, что указанная квартира выбыла из владения Д. помимо его воли; к этому выводу пришли суды первой и кассационной инстанций. Каких-либо доказательств, свидетельствующих о наличии воли Д. на отчуждение спорной квартиры, в материалах дела не имеется. Таким образом, спорная квартира выбыла из владения Д. помимо его воли, в связи с чем заявленные истцом требования подлежали удовлетворению на основании положения ст. 302 ГК РФ.

Отменяя судебные постановления судов первой и кассационной инстанций и вынося по делу новое судебное постановление об отказе в удовлетворении исковых требований, президиум Омского областного суда не учел, что передача квартиры в пользование по договору найма по своим правовым последствиям отлична от передачи ее по договору купли-продажи, т. е. в собственность. Вопрос о наличии у истца надлежащей осмотрительности при передаче квартиры третьим лицам по договору найма не является юридически значимым обстоятельством при разрешении настоящего дела. Таким образом, постановление президиума Омского областного суда незаконно, принято с существенными нарушениями норм материального права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ постановлением президиума Омского областного суда отменила, решение Кировского районного суда г. Омска и определение судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда оставила в силе⁵⁶.

Итак, представленное судебное дело в достаточно наглядной форме показало, что у конечного приобретателя жилого помещения (гражданина Е.) это жилое помещение было изъято (причем изъято, естественно, безвозмездно) в пользу первоначального обманутого собственника (гражданина Д.). Изъято окончательно и бесповоротно. И это при том, что конечный приобретатель жилья являлся, судя по фактическим обстоятельствам представленного дела, приобретателем добросовестным, так как он не знал и не должен был знать, что приобретает жилое помещение у неуправомоченного отчуждателя.

Какие возможны выходы из этой ситуации? Теоретически такой приобретатель сможет обратиться с иском в суд к своей стороне по сделке (т. е. продавцу) о полном возмещении убытков в размере стоимости утраченной квартиры. Ведь ст. 461 ГК РФ прямо указывает, что при изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований. Однако это только теоретически. В реальной жизни покупатель (добросовестный приобретатель) при исполнении судебного решения скорее всего столкнется с тем, что у ответчика-должника либо вовсе не будет, либо будет, но крайне недостаточно необходимого ликвидного имущества, которое сможет стать объектом судебного взыскания⁵⁷.

⁵⁶ Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 25 ноября 2008 г. № 50-В08-4 // Бюллетень ВС РФ. 2009. № 10.

⁵⁷ Весьма интересное, но крайне тяжелое для восприятия судебное дело о привлечении нотариуса к гражданско-правовой ответственности, участвовавшего в совершении сделки по приобретению жилого помещения, которое в последующем было изъято у конечного и добросовестного приобретателя содержится в Обзоре судебной практики ВС РФ за второй квартал 2012 г. (Бюллетень ВС РФ. 2013. № 1).

И еще один момент содержательного характера. Конечно сложно спорить с ВС РФ и уж тем более как-то критически оценивать его решения. Ведь это ВС РФ! Однако мы позволим себе высказать свое принципиальное несогласие с тем правовым подходом, который был применен в рассматриваемом судебном деле. Напомним, что конструкция виндикационного иска в российском правопорядке смоделирована таким образом, что если имущество выбывает из обладания первоначального собственника по его воле (например, в результате совершенной сделки), а конечный приобретатель вещи является приобретателем добросовестным и возмездным, первоначальный собственник не имеет право на виндикацию; вещь остается во владении и в собственности добросовестного приобретателя. Если же вещь выбывает из обладания первоначального собственника против его воли (например, в результате кражи), виндикация возможна во всех случаях невзирая ни на какие позитивные качества конечного приобретателя.

ВС РФ рассудил таким образом, что в указанной ситуации жилое помещение выбыло из обладания собственника против его воли, а потому и удовлетворил его иск. Однако не будем забывать, что с учетом описанных выше фактических обстоятельств собственник жилья (гражданин Д.) передал принадлежащее ему жилое помещение мошеннику (гражданину Т., действующему под именем умершего гражданина А.) по договору коммерческого найма. С классических же гражданско-правовых позиций передача вещи во владение другому лицу по договору аренды, найма, хранения, залога, перевозки является выбытием такой вещи из обладания собственника по его воле⁵⁸, а в этой ситуации, еще раз повторим этот важный постулат, собственник далеко не во всех случаях имеет право на виндикацию.

Более того, собственник жилья не только произвел отчуждение вещи по своей воле, но и в процессе заключения и исполнения договора найма проявил и продолжал проявлять чрезмерную невнимательность и неосмотрительность. Ведь как прямо отметил президиум Омского областного суда, который, напомним, отказал в иске первоначальному собственнику в виндикации квартиры, «в деле имеются обстоятельства, свидетельствующие о неосмотрительности Д. при осуществлении правомочий собственника в отношении принадлежащей ему квартиры, в частности на передачу ключей от квартиры и предоставление доступа в нее постороннему лицу; незаключение в письменной форме договора найма, а также на отсутствие со стороны Д. в течение длительного периода времени контроля за использованием посторонним лицом жилым помещением и его эксплуатацией». И неужели за все эти акты крайней невнимательности и неосмотрительности, проявленные со стороны собственника, должен отвечать конечный добросовестный приобретатель? Вряд ли такой подход будет соответствовать требованиям разумности и справедливости.

Вполне возможно, что вынося соответствующее решение, ВС РФ руководствовался идеями, высказанными в юридической литературе в 90-е годы. Например, в одном из учебников по жилищному праву, вышедшем в те годы, можно найти следующие слова: «Трудно признать обоснованной практику признания судами недействительными целых цепочек договоров купли-продажи жилых помещений или мены ими при обнаружении изъянов в одном из договоров. В этих случаях нарушаются права граждан, являющихся добросовестными приобретателями⁵⁹. Исключение составляют случаи, когда оно выбыло из владения собственника или

⁵⁸ См., например: *Витрянский В.В.* Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость // Гражданское право современной России. М.: Статут, 2008. С. 18–34; *Мурзин Д.В.* Добросовестное приобретение имущества по договору // Проблемы теории гражданского права. М.: Статут, 2003. С. 77–126; *Самойлов Е.Ю.* Публичная достоверность в гражданском праве: теоретическая конструкция и условия использования института // Вестник гражданского права. 2007. № 4. С. 63–107; *Черепашин Б.Б.* Виндикационные иски в советском праве // Труды по гражданскому праву. – М.: Статут, 2001. С. 171–224.

⁵⁹ Такой подход чуть позже нашел свое прямое отражение в практике Конституционного Суда РФ. Подробнее см.: Постановление Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Склиановой, Р.М. Склиановой, В.М. Ширяева».

законного владельца, помимо их воли. Это касается, видимо, и встречающихся неправомерных действий лица, «добывшего» доверенность на отчуждение жилого помещения, которая изначально недействительна или впоследствии признана таковой (в том числе по причине установленного порока воли доверителя). В этих случаях собственник или лицо, которому помещение было предоставлено собственником во владение, вправе истребовать его и у добросовестного приобретателя (ст. 302 ГК РФ)⁶⁰.

Очень может быть, что именно такой подход был оправдан в условиях отечественной правовой действительности конца XX века. Однако если занять именно эту позицию в современных российских условиях, то мы неизбежно столкнемся со следующим вопросом. Если считать, что для целей виндикационного иска вещь выбывает из обладания собственника *против его воли* в ситуации, когда такая вещь передается в аренду (коммерческий наем), а арендатор (наниматель) подделывает доверенность на продажу такой вещи с последующим присвоением себе вырученных от совершенной сделки денежных средств, то что тогда, опять-таки для целей виндикационного иска, считать выбытием вещи из владения собственника *по его воле*? Ответ на этот простой в принципе вопрос загонит в тупик. По крайней мере практика ВАС РФ в этом вопросе была куда более последовательной⁶¹.

Однако вернемся к практике ВС РФ. Достаточно интересный пример изъятия жилого помещения у добросовестного приобретателя содержится в документе под названием «Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления», утвержденном Президиумом ВС РФ 1 октября 2014 г.⁶² В рамках данного документа приводится, в частности, следующая правовая информация.

Как разъяснено в п. 39 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», по смыслу п. 1 ст. 302 ГК РФ, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли. В связи с этим судам необходимо устанавливать наличие или отсутствие воли собственника на передачу владения иному лицу.

В ситуации, когда Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование в лице уполномоченного органа не являлись участником договора передачи жилого помещения в собственность гражданина, однако право собственности на это жилое помещение было зарегистрировано за другим лицом (например, в результате предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, фиктивных документов или на основании впоследствии отмененного судебного решения), которое в дальнейшем произвело его отчуждение, суды принимают решение об истребовании жилого помещения, в том числе и от добросовестного приобретателя, поскольку в

⁶⁰ Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения. – М.: Юристъ, 1997. С. 280.

⁶¹ См. п. 10 и 11 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 2008 г. № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения».

⁶² Бюллетень ВС РФ. 2015. № 2.

указанном случае выбытие имущества из владения собственника происходило помимо его воли.

Так, решением районного суда, оставленным без изменения апелляционным определением областного суда, удовлетворены иски о взыскании муниципальной квартиры к Д. об истребовании квартиры из чужого незаконного владения, квартира возвращена в муниципальную собственность города.

При рассмотрении дела судом установлено, что в спорной квартире в период с 1974 по 2009 г. по договору социального найма проживали Н. и члены его семьи. В мае 2009 г. наниматель Н. умер. Другие лица из числа приобретших право пользования жилым помещением по договору социального найма в квартире после смерти Н. не проживали.

По договору купли-продажи от 7 июля 2011 г. квартира была приобретена М. у С., а впоследствии по договору купли-продажи от 21 сентября 2011 г. продана ответчику Д.

На регистрацию договора купли-продажи, заключенного между М. и С. 7 июля 2011 г., были представлены дубликат договора передачи от 17 января 1994 г. и поквартирная карточка по состоянию на 7 июля 2011 г.

Между тем суд установил, что договор передачи от 17 января 1994 г. уполномоченным органом местного самоуправления не заключался, должностными лицами городского БТИ не подписывался и печатью данного учреждения не удостоверялся; поквартирная карточка лицом, указанным в ней, не составлялась. С. в квартире никогда не проживал, нанимателем или собственником спорной квартиры не являлся. Согласно пояснениям С. сделка купли-продажи квартиры была им оформлена за вознаграждение по просьбе незнакомых лиц и на основании предоставленных ими документов.

При таких обстоятельствах судебные инстанции пришли к обоснованному выводу об отсутствии соответствующего волеизъявления муниципального образования как собственника жилищного фонда на отчуждение спорной квартиры.

Квартира поступила в фактическое владение других лиц помимо воли муниципального образования, что в силу положений ст. 301, 302 ГК РФ послужило основанием для удовлетворения требований об истребовании квартиры из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он являлся добросовестным приобретателем⁶³.

И снова перед нами наглядный пример безвозмездного изъятия жилого помещения из владения добросовестного приобретателя без какой-либо компенсации в его пользу. Правда, данный судебный подход заслуживает уже самой полной поддержки, так как жилое помещение, ставшее предметом спора, действительно выбыло из обладания публично-правового собственника против его воли, а это всегда стопроцентное основание для виндикации имущества.

И еще один небольшой пример из данного Обзора ВС РФ. Он связан с истребованием имущества у недобросовестного приобретателя⁶⁴. Напомним, что у недобросовестного приоб-

⁶³ Похожий спор, но с несколько иным составом фактических отношений и, как следствие этого, иным разрешением спора по существу, представлен в деле «Гладышева против России», опубликованном в рубрике «Практика Европейского суда по правам человека» в рамках Обзора судебной практики ВС РФ за второй квартал 2012 г. (Бюллетень ВС РФ. 2013. № 1).

⁶⁴ Подробные характеристики добросовестных и недобросовестных приобретателей содержатся в п. 38 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

ретателя имущество может быть изъято во всех случаях, вне зависимости от форм и условий выбытия такого имущества из обладания собственника.

Судами первой и кассационной инстанций при рассмотрении дела по иску органа местного самоуправления к К. об истребовании имущества из чужого незаконного владения были отвергнуты доводы ответчика К. о добросовестности приобретения квартиры. При этом судебные инстанции, учитывая предоставленные органом местного самоуправления доказательства, указали, что спорная квартира в течение полутора месяцев трижды являлась предметом договора купли-продажи и дарения и продавалась по цене существенно ниже ее рыночной стоимости, что должно было вызвать у К. разумные сомнения в праве продавца на отчуждение имущества⁶⁵.

* * *

Подводя итог, связанный с анализом общих положений, касающихся договора социального найма и права собственности на жилые помещения, необходимо сделать следующие выводы. Как социальный наниматель, так и собственник жилья находятся в неоднозначном юридическом положении.

Социальный наниматель, с одной стороны, находится в менее выгодном положении, так как единственным юридическим основанием возникновения данных жилищных правоотношений является выдаваемый компетентным государственным (муниципальным) органом власти ордер (решение) на занятие соответствующего жилого помещения. Однако данная негативная черта имеет и свои плюсы. И они заключаются в том, что социальный наниматель находится в более защищенном положении, потому что споры о признании выданных ордеров недействительными в современной судебной практике встречаются крайне редко.

С собственником жилья дело обстоит с точностью до наоборот. С одной стороны собственник находится в более привилегированном положении, так как приобретение права собственности на жилые помещения – явление куда более доступное для участников гражданского оборота. Однако данная черта имеет и свои негативные аспекты. И они связаны с тем, что собственник живет в юридически нестабильном положении. Потенциально любой собственник жилья может быть выселен из приобретенного им жилого помещения по причине признания совершенной им сделки недействительной или в результате истребования (виндикации) занимаемого им помещения первоначальным собственником.

⁶⁵ Бюллетень ВС РФ. 2015. № 2.

§ 1.2. Основные права и обязанности социального нанимателя и собственника жилого помещения

А. Социальный наем

В предыдущем параграфе настоящей книги говорилось о том, что социальный наниматель жилого помещения не является собственником занимаемого им жилья. Социальный наниматель – это только владелец и пользователь предоставленного ему жилого помещения. А раз это так, то социальный наниматель неизбежно будет находиться в правоотношениях с противоположной стороной договора социального найма – наймодателем, которым может быть, напомним, соответствующее публично-правовое образование. В связи с этим для целей настоящего параграфа считаем целесообразным остановиться в отдельности на жилищно-правовом и гражданско-правовом статусе как нанимателя, так и наймодателя жилого помещения. В первую очередь обратимся к рассмотрению юридического положения социального нанимателя, а именно его правовых обязанностей.

1. Обязанности нанимателя

О юридических обязанностях нанимателя, которые он несет как в отношении наймодателя, так и отношении проживающих совместно с ним в одном жилом помещении (доме) граждан, говорит ст. 67 ЖК РФ, которая так и называется «Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма». Данная статья возлагает на любого нанимателя следующие обязанности.

1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены нормами жилищного законодательства.

Остановимся на данной обязанности нанимателя более подробно. Все жилые помещения имеют строго целевое назначение. Они предназначены исключительно для проживания граждан. Об этом прямо говорится в ч. 1 ст. 17 ЖК РФ. Конкретизация указанной правовой нормы применительно к праву собственности на жилые помещения содержится в п. 1 и 2 ст. 288 ГК РФ. В рамках данных норм указывается следующее:

«Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Жилые помещения предназначены для проживания граждан.

Гражданин – собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи».

Если говорить более предметно, то в жилых помещениях, например, не могут располагаться офисы юридических лиц, отделения политических партий, молельные дома, склады, различного рода кустарные мастерские (в том числе и автомастерские). Нормы жилищного и гражданского законодательства прямо устанавливают, что в жилых помещениях не могут находиться промышленные производства (ч. 3 ст. 17 ЖК РФ, п. 3 ст. 288 ГК РФ). В настоящее время на практике весьма распространены случаи устройства в жилых помещениях мини-гостиниц, организованных по системе койко-место. По существу, это также противоречит целевому использованию таких помещений, так как гостиничный фонд относится к разряду уже помещений нежилых⁶⁶.

⁶⁶ Со стороны определенных заинтересованных лиц были предприняты попытки внесения в гражданское и жилищное

Наниматель (равно как и собственник) жилого помещения не имеет право заключать никакие гражданско-правовые сделки, меняющие целевое использование жилых помещений. Об этом однозначно говорилось, в частности, в рамках совместного Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»⁶⁷. В п. 38 указанного документа давались следующие разъяснения: «Сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан, использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным статьей 168 ГК РФ»⁶⁸.

Еще раз повторим, что любое жилое помещение должно использоваться только для проживания граждан (нанимателей, собственников, членов их семей) и никакие предпринимательские, коммерческие, хозяйственные, производственные, технические и иные аналогичные процессы в них осуществляться не должны. Жилое помещение – это все-таки именно жилое, а не административное помещение.

Однако из данного общего правила жилищное законодательство все же знает одно исключение. Оно предусмотрено ч. 2 ст. 17 ЖК РФ. В соответствии с ней 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 помещение.

Остановимся на анализе данной правовой нормы более подробно. Во-первых, ЖК РФ устанавливает, что лицо на законных основаниях может заниматься в принадлежащем ему жилом помещении так называемой профессиональной деятельностью. Профессиональная деятельность человека – это деятельность, которая прямо или косвенно связана с его трудовой (непредпринимательской) деятельностью, либо сопряжена с его личными потребностями или интересами. Например, художник в своем жилом помещении может рисовать картины, скульптор – создавать произведения искусства, ученый – осуществлять научную деятельность, композитор – сочинять музыку (естественно при соблюдении необходимого режима тишины). В конце концов, часть жилого помещения может использоваться для хранения предметов коллекционирования или, к примеру, устройства миниатюрной модели железной дороги.

Во-вторых, если лицо зарегистрировано в качестве индивидуального предпринимателя, то оно имеет возможность осуществлять указанную предпринимательскую деятельность на базе своего жилого помещения. В связи с этим особо следует подчеркнуть, что такой возможностью обладают только индивидуальные предприниматели. Еще раз повторим, что офисы юридических лиц (как коммерческих, так и некоммерческих) в жилых помещениях располагаться не могут ни при каких обстоятельствах. Учредители и (или) руководители юридических лиц не могут предоставлять занимаемые ими жилые помещения для нужд своих организаций.

На стыке профессиональной и индивидуальной предпринимательской деятельности находится адвокатская деятельность. Статья 21 Федерального закона от 31 мая 2002 г. № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации»⁶⁹ устанавливает следу-

законодательство изменений, направленных на легализацию размещения в жилых помещениях мини-гостиниц. Однако со стороны экспертного сообщества такие предложения встретили резкую критику. Подробнее см.: Экспертное заключение по проекту Федерального закона «О внесении изменений в статью 288 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации» // Вестник гражданского права. 2014. № 5. С. 171–173.

⁶⁷ Российская газета. 1996. 13 авг.

⁶⁸ Формально данное разъяснение было отменено в связи с принятием Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (подробнее см. п. 133 указанного документа).

⁶⁹ СЗ РФ. 2002. № 23. Ст. 2102.

ющие жилищно-правовые возможности адвокатов. Первое – адвокат вправе использовать для размещения адвокатского кабинета жилые помещения, принадлежащие ему либо членам его семьи на праве собственности, с согласия последних (п. 6 ст. 21 Закона). Второе – жилые помещения, занимаемые адвокатом и членами его семьи по договору найма, могут использоваться адвокатом для размещения адвокатского кабинета с согласия наймодателя и всех совершеннолетних лиц, проживающих совместно с адвокатом (п. 7 ст. 21 Закона).

Необходимо также обратить внимание на следующее обстоятельство. С одной стороны, лица имеют право заниматься в принадлежащих им жилых помещениях профессиональной и (или) индивидуальной предпринимательской деятельностью. Но, с другой стороны, осуществление указанной деятельности возможно только при условии, что такая деятельность не будет нарушать права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Возвращаясь к описанным выше примерам, можно сказать так, что художник при осуществлении своей профессиональной деятельности не имеет право выносить часть своей творческой мастерской в места общего пользования (например, на лестничную клетку), скульптор не имеет право осуществлять свою работу таким образом, что это будет нарушать санитарно-гигиенические требования, научный сотрудник не имеет право в занимаемом жилом помещении читать публичные лекции, а композитор заниматься музыкой таким образом, что его творческие муки станут «достоянием» всех окружающих соседей. Если говорить об индивидуальных предпринимателях, то указанные граждане не имеют право, например, работать в жилых помещениях на токарном станке или шлифовальной установке. В жилых помещениях ни при каких обстоятельствах не могут быть организованы – назовем их очень мягко – дома свиданий. Такая деятельность будет противоречить даже не столько нормам жилищного законодательства, сколько нормам публично-правовых отраслей права. По крайней мере с гражданско-правовой точки зрения такая «деятельность», по всей видимости, будет подпадать под ст. 169 ГК РФ как деятельность, противоречащая основам правопорядка и нравственности.

2. Социальный наниматель обязан обеспечивать сохранность жилого помещения. Эта обязанность означает, что наниматель должен бережно относиться как к жилому помещению в целом, так и к элементам внутреннего благоустройства, находящимся в нем. Если говорить более конкретно, то наниматель обязан поддерживать надлежащее техническое состояние таких элементов квартиры, как стены, пол, потолок, окна, двери, электропроводка, санитарно-техническое оборудование. Наниматель ни в коем случае не имеет право допускать разрушение или порчу указанных элементов квартиры. Наниматель не имеет право вести такой образ жизни или заниматься таким родом деятельности, которые приведут к конструктивному разрушению и (или) ухудшению занимаемого жилого помещения. Например, наниматель не имеет право организовать в предоставленной ему квартире столярную мастерскую или гранитный цех.

И еще одно важное обстоятельство. Конкретизация общей нормы жилищного законодательства о необходимости обеспечения нанимателем сохранности жилого помещения содержится в Типовом договоре социального найма жилого помещения, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 (далее – Типовой договор социального найма 2005 г.). Применительно к данной обязанности в рамках указанного документа отмечается, в частности, следующее: «Наниматель обязан поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящего в нем, незамедлительно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию».

3. На социальном нанимателе лежит обязанность по поддержанию надлежащего состояния жилого помещения. Если в предыдущем пункте речь шла о поддержании надлежащего технического состояния жилого помещения, то в данном пункте речь идет о состоянии санитарно-гигиеническом. Наниматель обязан регулярно производить уборку жилого помещения; как говорят в народе, «не запускать его». Нанимать не имеет право складировать в своем жилом помещении предметы бытовых и пищевых отходов, что на практике, к сожалению, встречается достаточно часто. Нанимать не имеет право вести такой образ жизни, который будет провоцировать появление в жилом помещении всевозможного рода насекомых и грызунов (мух, тараканов, крыс и др.). Если у нанимателя в помещении проживают его домашние животные (кошки, собаки), нанимать обязан принимать повышенные меры по поддержанию своего жилого помещения на должном санитарно-гигиеническом и экологическом уровне. Наконец, наниматель не имеет право хранить в жилом помещении и уж тем более использовать предметы и вещества, создающие повышенную опасность для окружающих. Например, в жилом помещении не могут храниться канистры с бензином, баллоны с сжиженным газом, установки сверхвысокого напряжения, радиоактивные материалы, емкости с ртутью и др.

4. Отдельно хотелось бы остановиться на такой обязанности нанимателя, как проведение текущего ремонта жилого помещения. Статья 67 ЖК РФ прямо указывает, что социальный наниматель обязан проводить текущий ремонт жилого помещения. Забегая немного вперед, стоит сказать, что обязанность по проведению капитального ремонта жилого помещения возлагается уже на наймодателя. В этом, кстати, будет проявляться одно из принципиальных различий, существующих между социальным нанимателем и собственником жилья, так как собственник обязан осуществлять не только текущий, но и капитальный ремонт своего жилья.

Конечно необходимо понимать, что грань между такими конструкциями, как текущий и капитальный ремонт, весьма условна, расплывчата и субъективна. Однако для целей жилищно-правового регулирования проведение четкого водораздела между данными конструкциями имеет принципиальное значение. Именно по этой причине в жилищном законодательстве установлен точный, закрытый и исчерпывающий перечень видов работ, которые отнесены к текущему ремонту и которые, соответственно, должен выполнять наниматель. Правда, этот перечень содержится не в ЖК РФ (хотя там ему было бы самое место), а в Типовом договоре социального найма 2005 г. В соответствии с данным документом, «к текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов [ручек, замков, шпингалетов], ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения)⁷⁰. Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет наймодателя организацией, предложенной им»⁷¹.

Следовательно, виды работ, которые прямо не названы в данном перечне, относятся к работам капитальным и должны производиться за счет наймодателя. В частности, наймодатель

⁷⁰ Данный перечень почти дословно воспроизводился в п. 20 Постановления Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в РСФСР».

⁷¹ В соответствии с решением Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 4 августа 2006 г. № ГКПИ06-586, абз. 2 подп. «е» п. 4 Типового договора социального найма жилого помещения в части возложения на нанимателя жилого помещения обязанности по замене оконных и дверных приборов, производству ремонта внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения) признан не противоречащим федеральному законодательству (см.: Бюллетень ВС РФ. 2007. № 8).

за свой счет должен производить такие работы, как замена дверей и окон, ремонт полов, замена плиты, ванны, раковины, усиление несущих конструкций. Подробнее о данной обязанности наймодателя будет говориться ниже.

5. Социальный наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

6. Наконец, последняя обязанность нанимателя, о которой говорится в ст. 67 ЖК РФ, связана с тем, что наниматель должен информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Однако необходимо понимать, что перечень обязанностей нанимателя, данный в ст. 67 ЖК РФ, не является исчерпывающим. Это, если так можно сказать, главные, ключевые, фундаментальные обязанности, которые должен выполнять любой наниматель. Если же обратиться к Типовому договору социального найма 2005 г., а также к документу под названием «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденному Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25⁷², то можно увидеть, что на нанимателя возлагается ряд дополнительных обязанностей, носящих уже более частный (вспомогательный) характер. Данные обязанности в систематизированном виде будут выглядеть следующим образом.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма в дополнение к приведенному выше перечню обязан:

7. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями (в широком смысле значения этого термина).

8. Соблюдать права и законные интересы проживающих в жилом помещении граждан, соседей.

9. Содержать в чистоте и порядке общее имущество в многоквартирном доме (подъезды, лестничные клетки, кабины лифтов и др.), объекты благоустройства (урны, придомовые насаждения, детские площадки). Данная обязанность нанимателя означает, в частности, запрет хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, загромождающие проходы, лестничные клетки, запасные выходы.

10. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством.

11. Допускать в заранее согласованное время в занимаемое жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

12. Наконец, наниматель обязан переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном ЖК РФ, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения нанимателя), в предоставленное наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

В завершение настоящего подраздела хотелось бы сказать следующее. За неисполнение или ненадлежащее исполнение большей части обозначенных обязанностей виновный наниматель может быть привлечен к соответствующим мерам жилищно-правовой ответственности. Например, если наниматель на постоянной и систематической основе будет использовать жилое помещение не по его целевому назначению, будет разрушать жилое помещение, грубо нарушать права и законные интересы соседей, либо вести себя иным противоправным и (или) противонаравственным образом, указанный наниматель может быть выселен из жилого помещения без предоставления другого жилья. За несвоевременное внесение наемной платы за

⁷² СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 546.

длительный период времени наниматель может быть в принудительном порядке переселен в другое неблагоустроенное жилое помещение.

II. Права нанимателя

Жилищное законодательство в целом и ч. 1 ст. 67 ЖК РФ в частности выделяют следующие основные права социального нанимателя.

1. Право бессрочно владеть и пользоваться жилым помещением. В этом смысле юридическое положение нанимателя будет чем-то напоминать аналогичное положение собственника жилья, так как право проживания в жилом помещении и нанимателя и собственника изначально не ограничено какими-то временными рамками или условиями. Однако с данных позиций социальный наниматель будет кардинальным образом отличаться от нанимателя коммерческого, потому что максимальный срок проживания в жилом помещении по договору коммерческого найма в соответствии с нормами гражданского законодательства составляет пять лет (ст. 683 ГК РФ).

Весьма наглядно правомочия социального нанимателя по владению и пользованию жилым помещением были описаны и показаны советским ученым-цивилистом О.А. Красавчиковым. Указанный автор по данному поводу писал следующее: «Владеть жилым помещением значит пребывать в нем в удобное для себя время, заниматься в жилище своими делами, по своему усмотрению определять доступ туда третьих лиц. Возможность пользоваться жилищем означает по своему усмотрению расставлять мебель, определять «когда ложиться и вставать», где «быть горнице» или «красному углу» и что поместить в подсобных помещениях»⁷³.

2. Наниматель обладает возможностью сохранять право пользования жилым помещением в случае своего временного отсутствия. Подробный анализ обстоятельств временного и постоянного отсутствия нанимателя в жилом помещении будет представлен в следующих подразделах настоящей книги. Однако, забегаая немного вперед, стоит сказать, что к временному отсутствию нанимателя относятся, например, такие случаи, как служба в Вооруженных Силах, длительная командировка, нахождение на стационарном излечении, выезд на место жительства подопечного и ряд других аналогичных факторов. Причем, что очень важно, фактический срок отсутствия нанимателя в жилом помещении может быть весьма продолжительным и на практике длиться в буквальном смысле годами⁷⁴. Однако для целей жилищно-правового регулирования такое отсутствие все равно будет рассматриваться как отсутствие временное. С юридической точки зрения такой подход будет означать не что иное, как сохранение за отсутствующим нанимателем полного спектра прав и обязанностей в отношении закрепленного за ним жилого помещения на весь период его отсутствия.

Если же отсутствие нанимателя в жилище будет носить уже постоянный характер (например, наниматель вывезет из жилого помещения все свои вещи, вступит в новый брак, создаст новую семью и др.), по иску заинтересованных лиц указанного нанимателя можно будет признать в судебном порядке утратившим право на жилое помещение со всеми вытекающими для него негативными правовыми последствиями.

3. Наниматель имеет право вселить в занимаемое им жилое помещение новых членов своей семьи (супругов, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев). Порядок и условия такого вселения достаточно обстоятельно определены в ст. 70 ЖК РФ.

⁷³ Цит. по: Гонгалов Б.М., Крашенинников П.В. Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2008. С. 180–181.

⁷⁴ Жилищное законодательство, по понятным причинам, не устанавливает максимального срока возможного отсутствия нанимателя.

Подробнее о данных юридических отношениях будет говориться в следующей главе настоящей книги.

4. Отдельно следует сказать о том, что наниматель имеет право разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов. Подробная информация о том, какие лица относятся к временным жильцам и каким образом выстраиваются правовые отношения между ними и основным нанимателем, содержится в ст. 80 ЖК РФ.

5. Еще раз напомним, что наниматель жилого помещения не является собственником предоставленного ему жилья; он только его владелец и пользователь. Как следствие этого, наниматель практически лишен правовых возможностей по совершению с жилым помещением каких бы то ни было гражданско-правовых сделок. Такое жилое помещение не может стать, например, предметом купли-продажи, мены, дарения, завещания.

Однако из данного общего правила жилищное законодательство знает как минимум два исключения. Первое – наниматель имеет право заключить так называемый договор поднайма, т. е. предоставить на возмездной основе все жилое помещение или его определенную часть для проживания посторонним лицам (не членам его семьи). Второе – наниматель имеет правовую возможность осуществить обмен или замену занимаемого жилого помещения.

6. Наниматель имеет право требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

7. Если речь зашла об общем имуществе многоквартирного дома, то следует сказать, что указанное имущество не принадлежит нанимателю на праве собственности (общей долевой собственности). Однако лишать его возможности пользоваться таким имуществом (например, ходить по лестнице, ездить на лифте) было бы абсурдно. Именно поэтому в нормах жилищного законодательства прямо указывается, что наниматель и члены его семьи имеют право пользования общим имуществом в таком доме (ч. 2 ст. 61 ЖК РФ, п. 8 Правил пользования жилыми помещениями).

8. Особого внимания заслуживает следующий вопрос. На практике иногда встречаются такие ситуации, когда нанимателю начинают чинить препятствия в пользовании жилым помещением. Например, кто-либо из членов его семьи меняет замок во входной двери, а то и просто выгоняет нанимателя на улицу. В этой ситуации у нанимателя появляется незыблемое право на судебную защиту. Если наниматель считает, что его жилищные права каким-либо образом нарушены или ущемлены, потерпевший наниматель имеет право обратиться с иском в суд за разрешением соответствующего спора⁷⁵.

9. Наконец, наниматель в любое время может отказаться от своего права проживания в жилом помещении, расторгнув в отношении себя договор социального найма в одностороннем порядке (ч. 2 ст. 83 ЖК РФ). На практике же, как нетрудно догадаться, таким правом наниматели пользуются крайне редко.

Теперь обратимся к анализу жилищно-правового и гражданско-правового статуса наймодателя жилого помещения по договору социального найма. Начнем с рассмотрения его юридических обязанностей.

⁷⁵ Достаточно интересные процессуальные особенности рассмотрения исков о вселении в жилые помещения (о нечинении препятствий в пользовании ими) содержатся в Обзоре судебной практики ВС РФ за третий квартал 2013 г. (см.: Бюллетень ВС РФ. 2014. № 5).

III. Обязанности наймодателя

Об обязанностях наймодателя (публичного собственника соответствующего жилищного фонда) говорится в ч. 2 ст. 65 ЖК РФ. В соответствии с данной нормой на любого наймодателя возлагаются следующие обязанности.

1. Наймодатель обязан передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение.

В данном случае речь идет о том, что наймодатель должен передать нанимателю так называемое юридически чистое жилое помещение, т. е. помещение, не обремененное правами и требованиями каких-либо третьих лиц. Например, жилое помещение, являющееся предметом договора социального найма, не должно находиться в залоге. Такое помещение не должно быть объектом судебного ареста. В практике иногда встречаются случаи (а в советские времена они были весьма распространены), когда на одно и то же жилое помещение выдается два и более ордера. При самом худшем варианте развития указанных событий устранение возникшей юридической неопределенности производится путем судебного признания одного из выданных ордеров недействительным⁷⁶.

2. Наймодатель обязан принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение.

Еще раз повторим, что элементы общего имущества многоквартирного дома (лестничные клетки, подвалы, чердаки, лифты и др.) не принадлежат нанимателю на праве общей долевой собственности. Это имущество (точнее доля в праве собственности на имущество) принадлежит наймодателю. А раз это так, то наймодатель как полноценный сособственник и должен нести все расходы (пропорционально принадлежащей ему доли) по содержанию и ремонту элементов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3. Более подробно хотелось бы остановиться на такой обязанности наймодателя, как осуществление капитального ремонта жилого помещения, предоставленного внаем.

Жилищное законодательство в этом вопросе исходит из традиционного подхода, суть которого заключается в том, что текущий ремонт жилого помещения осуществляет наниматель, а капитальный ремонт – наймодатель⁷⁷. Напомним, что исчерпывающий перечень видов работ, относимых к текущему ремонту, и выполняемых, соответственно, за счет нанимателя, содержится в Типовом договоре социального найма 2005 г. К этим работам относится побелка, окраска и оклейка стен, потолков окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения). Следовательно работы, которые прямо в данном перечне не названы, относятся к работам капитальным. В частности, к ним могут быть отнесены такие виды работ, как замена окон, дверей, полов, электропроводки, радиаторов, некоторого сантехнического оборудования (ванны, раковины), плиты. По крайней мере так должно быть в теории.

Однако ни для кого не секрет, что в нашей стране наймодатели, мягко говоря, не очень то и стремятся к выполнению данной юридической обязанности. Более того, своевременное и качественное выполнение наймодателем капитального ремонта жилого помещения – явление скорее экстраординарное, нежели обыденное. Причем такое положение вещей, насколько можно судить, существовало даже во времена Советского Союза.

⁷⁶ См.: Бюллетень ВС РФ. 1996. № 5.

⁷⁷ Аналогичный подход используется и в таких гражданско-правовых договорах, как коммерческий наем жилого помещения (ст. 681 ГК РФ) и аренда (ст. 616 ГК РФ).

Именно поэтому в жилищном законодательстве установлен специальный механизм по защите прав и законных интересов нанимателей на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения наймодателем своей обязанности по проведению капитального ремонта. Часть 2 ст. 66 ЖК РФ на этот счет устанавливает, что при неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей.

Невооруженным глазом видно, что по крайней мере с формально-юридической точки зрения наниматель достаточно сильно защищен от бездействия наймодателя в плане выполнения им капитального ремонта. Жилищный закон вкладывает в руки нанимателя целую плеяду способов защиты нарушенных прав. Однако для того, чтобы увидеть, как эта норма работает в практической жизни, необходимо обратиться к одному весьма любопытному судебному делу, рассмотренному ВС РФ.

Прокурор обратился в суд с заявлением в защиту интересов инвалида III группы Б. к администрации муниципального образования о возмещении расходов, затраченных на капитальный ремонт жилого помещения.

Решением районного суда требования прокурора удовлетворены. С администрации в пользу Б. взыскано возмещение расходов на проведение капитального ремонта жилого помещения.

Апелляционным определением указанное решение суда отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении требований прокурора отказано.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ признала обоснованными доводы, изложенные в кассационном представлении прокурора, отменив апелляционное определение по следующим основаниям.

Судом установлено, что находящееся в муниципальной собственности жилое помещение, в котором Б. проживала на основании заключенного с администрацией договора социального найма жилого помещения, требовало капитального ремонта.

В связи с неисполнением наймодателем обязанности по производству капитального ремонта истцом самостоятельно и за свой счет произведена замена оконных блоков (полностью) и наружное утепление внешних стен.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении требований прокурора, суд второй инстанции указал, что работы по замене оконных конструкций и обшивке стен относятся к текущему, а не к капитальному ремонту жилищного фонда.

Между тем в силу п. 3 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения. В соответствии со ст. 676 ГК РФ наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

Согласно договору социального найма жилого помещения, заключенному Б. с администрацией, наймодатель обязан осуществлять

капитальный ремонт жилого помещения. При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения наниматель вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения.

Согласно акту обследования, обоснованно принятому во внимание судом первой инстанции, установлено, что в ходе длительного срока эксплуатации пришли в негодность кровля дома, оконные блоки, венцы бруса наружной стены сгнили, веранда нуждается в капитальном ремонте, а фундамент – в усилении.

Б. произведены работы по утеплению жилого дома, включая обшивку и утепление стен, замену полностью оконных заполнений, а не отдельных элементов.

Указанные работы в соответствии с п. 4 Примерного перечня работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда, – приложение № 8 к постановлению Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» – относятся именно к капитальному ремонту.

Поскольку все обстоятельства дела судом установлены, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ сочла возможным оставить в силе решение суда первой инстанции, не передавая дело на новое апелляционное рассмотрение⁷⁸.

Еще один важный момент. Выше указывалось, что наймодатель в процессе заключения договора социального найма с нанимателем обязан передать последнему «юридически чистое» жилое помещение, т. е. помещение, не обремененное правами третьих лиц. Если же рассматривать данный правовой аспект сквозь призму обязанности наймодателя производить капитальный ремонт жилого помещения, то необходимо отметить, что предоставляемое наймодателем жилое помещение должно быть не только юридически, но и технически пригодно для постоянного проживания. Об этом, кстати, прямо говорится в Типовом договоре социального найма 2005 г., где однозначно указывается, что наймодатель обязан передать нанимателю не просто жилое помещение, а помещение, пригодное для проживания, отвечающее требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям.

В связи с этим невольно возникает следующий вопрос: как следует поступать нанимателю, если наймодатель в нарушение закона изначально предоставил ему технически непригодное для проживания жилое помещение с расчетом на то, что соответствующие изъятия будут устранены нанимателем за счет собственных средств? Ответ на этот важный вопрос хотелось бы проиллюстрировать судебным прецедентом ВС РФ.

Н. и З. обратились к мировому судье судебного участка № 4 г. Набережные Челны с иском к МУП «Челныстройремонт» о зачете произведенных ими затрат на ремонт квартиры и приобретение необходимого для проживания в ней оборудования в сумме 13 091 руб. в счет задолженности по квартплате, будущих платежей по квартплате и коммунальные услуги. В обоснование своих требований они ссылались на следующее. Предоставленная им в мае 2002 г. по договору социального найма двухкомнатная квартира не была отремонтирована, находилась в антисанитарном состоянии, поскольку ранее в ней располагался опорный пункт милиции, в ней отсутствовали газовая

⁷⁸ Обзор судебной практики ВС РФ за четвертый квартал 2013 г. // Бюллетень ВС РФ. 2014. № 9.

плита, смесители для ванны и кухни, мойка на кухне и умывальник в ванной. В связи с этим наниматели были вынуждены произвести ремонт в квартире, а также купить и установить необходимое для проживания оборудование.

Решением мирового судьи судебного участка № 4 г. Набережные Челны Республики Татарстан от 25 ноября 2003 г. в иске отказано.

Апелляционным решением Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 26 января 2004 г. решение мирового судьи отменено и по делу вынесено новое решение, которым требования частично удовлетворены: с МУП «Челныстройремонт» в пользу Н. и З. в зачет платежей за оплату квартиры и коммунальных платежей взыскано 10 841 руб.; в остальной части иска отказано.

Президиум Верховного Суда Республики Татарстан от 28 июля 2004 г. апелляционное решение городского суда отменил и оставил в силе решение мирового судьи.

В надзорной жалобе Н. и З. просили определение президиума Верховного Суда Республики Татарстан отменить и оставить в силе апелляционное решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 апреля 2005 г. жалобу удовлетворила, указав следующее.

В силу ч. 1 ст. 40 ЖК РСФСР жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

Согласно п. 16 Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, п. 6 Типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в РСФСР (утв. постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415) наймодатель обязан предоставить нанимателю жилое помещение в надлежащем состоянии.

Принимая решение об отказе в удовлетворении исковых требований, мировой судья сослался на то, что истцами не предоставлено достаточных доказательств разукомплектования квартиры, а производство текущего ремонта квартиры, включая покупку материалов для него, в соответствии с заключенным договором социального найма жилого помещения является обязанностью нанимателя.

Суд апелляционной инстанции при пересмотре дела не согласился с решением мирового судьи в связи с его необоснованностью и принял новое решение о частичном удовлетворении иска. При этом суд исходил из того, что представленная квартира не была оборудована газовой плитой и сантехническим оборудованием; кроме того, в непригодном состоянии находилось линолеумное покрытие пола. Наниматели вынуждены были за счет собственных средств привести предоставленную им квартиру в пригодное для проживания состояние, хотя такая обязанность лежит на наймодателе.

Руководствуясь ст. 40 ЖК РСФСР, Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, а также заключенным между сторонами договором социального найма жилого помещения и установленными по делу обстоятельствами, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что поскольку предоставленная наймодателем

квартира не отвечала санитарным и техническим требованиям, т. е. находилась в ненадлежащем состоянии, в связи с чем Н. и З. понесли затраты личных средств на устранение недостатков квартиры, то они вправе требовать от наймодателя зачета понесенных расходов в счет платежей за квартиру и коммунальные услуги, за исключением расходов на краску, клей и другие материалы, используемые для текущего ремонта квартиры.

Судебная коллегия находит данный вывод суда апелляционной инстанции правильным, основанным на нормах материального права, регулирующим спорные правоотношения, и имеющихся в деле доказательствах.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ определение президиума Верховного Суда Республики Татарстан отменила, оставила в силе апелляционное решение Набережночелнинского городского суда⁷⁹.

4. Последняя обязанность наймодателя, о которой прямо говорится в ст. 65 ЖК РФ, заключается в том, что наймодатель обязан обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Однако перечень обязанностей наймодателя, данный в ЖК РФ, не является исчерпывающим. Типовой договор социального найма 2005 г. возлагает на наймодателя ряд дополнительных обязанностей. В продолжение вышеприведенного перечня на наймодателя возлагаются следующие обязанности:

5. Предоставить нанимателю и членам его семьи в порядке, предусмотренном ЖК РФ, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

6. Информировать нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ.

7. Принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

8. Контролировать качество предоставления жилищно-коммунальных услуг.

9. Производить или поручить уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

10. Наконец, последняя обязанность наймодателя заключается в том, что он должен принять в установленные сроки жилое помещение у нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения договора социального найма.

IV. Права наймодателя

1. Формально ст. 65 ЖК РФ выделяет только одно право наймодателя. Это право требовать от нанимателя своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Однако если обратиться к нормам жилищного законодательства в целом, то можно увидеть, что наймодатель обладает рядом иных правовых возможностей, связанных с совершением нанимателем определенных распорядительных сделок с занимаемым им жилым помещением. К числу таких правовых возможностей наймодателя относятся следующие моменты.

⁷⁹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 19 апреля 2005 г. № 11-В05-5 // Бюллетень ВС РФ. 2005. № 9.

2. У нанимателя в процессе его проживания в жилом помещении может появиться необходимость вселения в это помещение новых членов своей семьи. По общему правилу, такое вселение осуществляется с согласия наймодателя. В связи с этим ч. 1 ст. 70 ЖК РФ прямо указывает, что наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

3. Наниматель обладает возможностью совершения с принадлежащим ему жилым помещением такой сделки, как обмен. Статьи 72 и 74 ЖК РФ по этому поводу указывают, что совершение обмена производится только с письменного согласия наймодателя, а наймодатель может отказать в заключении данной сделки, если хотя бы одно из жилых помещений, участвующих в обмене, соответствует критериям, указанным в ст. 73 ЖК РФ (в частности, право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке, обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания и др.).

4. Наконец, наниматель имеет право передать все или часть занимаемого им жилья другим гражданам по договору поднайма. Часть 1 ст. 76 ЖК РФ на этот счет также устанавливает, что заключение договора поднайма производится с письменного согласия наймодателя, а наймодатель может отказать в совершении указанного договора, если после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит менее учетной нормы, а в коммунальной квартире – менее нормы предоставления.

Б. Право собственности

Теперь обратимся к анализу юридического положения собственника жилого помещения. Предварительно хотелось бы отметить, что вне зависимости от оснований приобретения лицами права собственности на жилые помещения между такими собственниками не существует каких-либо принципиальных различий. Все они изначально находятся в одинаковом как гражданско-правовом, так и жилищно-правовом положении. Например, лицо, ставшее собственником жилья в порядке приватизации, ничем не будет отличаться от такого же лица, ставшего собственником в порядке дарения. Собственник жилого помещения, получивший это помещение в дар, не будет принципиально отличаться от собственника, купившего квартиру и т. д.

Теперь подробнее о правовом статусе собственника. Начнем с рассмотрения его юридических обязанностей.

1. Обязанности собственника

С одной стороны, между собственником и социальным нанимателем существует глобальное правовое различие. Собственник – это полноценный хозяин жилого помещения, который может делать с ним практически все что угодно (естественно, в рамках закона). Социальный же наниматель – это только производный владелец и пользователь жилого помещения, который постоянно находится в правовых взаимоотношениях с противоположенной стороной договора социального найма – наймодателем. Однако несмотря на все эти обстоятельства, и собственник, и социальный наниматель обладают достаточно похожим набором обязанностей, которые они должны исполнять в процессе своего проживания. Ввиду того, что многие из этих обязанностей были подробно рассмотрены выше применительно к договору социального найма, в рамках данного подраздела будет представлен только тезисный перечень таких обязанностей с их кратким правовым анализом. Итак, любой собственник жилого помещения должен исполнять следующее:

1. Использовать жилое помещение по назначению (ст. 17 ЖК РФ). Данная обязанность является универсальной и применяется к любому лицу, проживающему в жилом помещении по тому или иному правовому основанию. По общему правилу, собственник обязан использовать жилое помещение только для собственного проживания, проживания членов его семьи, либо проживания граждан по различным гражданско-правовым договорам (коммерческий наем, безвозмездное пользование). Как и любой иной пользователь, собственник имеет правовую возможность использовать жилое помещение для осуществления профессиональной и (или) индивидуальной предпринимательской деятельности (естественно, при соблюдении прав и законных интересов соседей и различных требований санитарно-гигиенических и технических норм). Отдельно стоит подчеркнуть, что собственник не имеет право организовывать в занимаемом им жилом помещении офис юридического лица, даже если такой собственник является его учредителем и (или) генеральным директором.

2. Собственник должен обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем виде, не допускать бесхозяйственного обращения с ним. Данная обязанность означает, что собственник должен принимать все возможные усилия по поддержанию принадлежащего ему жилого помещения в надлежащем техническом и санитарно-гигиеническом состоянии. Собственник не должен разрушать свое жилое помещение, либо производить в нем несанкционированное переустройство и (или) перепланировку. Собственник не должен забирать свое жилое помещение, устраивать в нем «склад» забытых вещей или выброшенных предметов. Вспоминая известного литературного героя Н.В. Гоголя, можно подметить, что собственник ни при каких обстоятельствах не может становиться своеобразным «Плюшкиным», отравляющим не только свою жизнь, но и жизнь окружающих соседей. Собственник (как и любой иной пользователь жилья) должен вести такой образ жизни, чтобы ему не было стыдно пригласить в свой дом неожиданно нагрянувших гостей.

Частным проявлением обязанности по обеспечению сохранности жилого помещения является обязанность собственника поддерживать в надлежащем исправном состоянии санитарно-техническое оборудование, находящееся в квартире. В случае обнаружения неисправностей такого оборудования, собственник незамедлительно должен предпринять все возможные от него меры (лично или посредством управляющей компании) по устранению возникших неисправностей.

3. На любом собственнике лежит святая для него обязанность соблюдать права и законные интересы соседей. Причем под соседями здесь понимаются как соседи по квартире (в случае коммунальной квартиры), так и соседи по дому. Конечно, с одной стороны, необходимо понимать, что любой собственник в принадлежащем ему жилом помещении имеет право слушать музыку, смотреть телевизор, играть на музыкальных инструментах, заниматься профессиональной деятельностью, осуществлять строительные-ремонтные работы. Однако такая деятельность во всех без исключения случаях должна осуществляться исключительно с учетом прав и законных интересов всех соседей, проживающих в сопредельных жилых помещениях. Если говорить более конкретно, то собственник имеет право слушать музыку или смотреть телевизор, но только не превышая допустимого уровня звука. То же самое относится и к игре на музыкальных инструментах (вряд ли кому-нибудь из соседей понравится, если собственник будет играть в квартире на ударной (барабанной) установке, либо воспроизводить игру на некоем музыкальном инструменте через звуковой усилитель). Собственник, естественно, имеет право осуществлять в своем жилом помещении строительные работы. Однако такие работы не могут производиться в ночное время, а также в выходные и праздничные дни. Профессиональная деятельность собственника также не должна нарушать тишину и спокойствие соседей.

Если говорить о более серьезных вещах, то собственник, естественно, не имеет право осуществлять в отношении соседей каких бы то ни было хулиганских действий (в широком смысле

значения этого слова). В противном случае собственник может быть привлечен не только к жилищной, но и к административной (а то и уголовной) ответственности.

4. Как и социальный наниматель, собственник жилья должен бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, содержать его в чистоте и порядке. Однако такое отношение у собственника и нанимателя будет различным. Если социальный наниматель – это только пользователь общим имуществом многоквартирного дома, то собственнику в этом имуществе принадлежит доля в праве собственности, которая будет зависеть от размера его жилой площади и общей площади всех жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме.

Любой собственник должен проявлять свое бережное отношение к общему имуществу многоквартирного дома. Например, собственник не имеет право заниматься «художественным творчеством» на стенах лестничных клеток, портить кнопки в кабинах лифтов, либо поджигать почтовые ящики. За нарушение данных обязанностей виновные лица должны привлекаться к мерам гражданско-правовой ответственности в виде полного возмещения убытков (как в натуральной, так и в денежной форме).

Собственник должен содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома. Это означает, что собственник не должен заставлять и (или) забарахлять своим имуществом общие коридоры, тамбуры, лестничные клетки, запасные выходы. Общее имущество дома не должно становиться объектом продолжения жизнедеятельности собственника. Собственник не может устроить себе в таком месте дополнительный ночлег или пункт приготовления пищи.

5. Несмотря на то, что нормы жилищного законодательства прямо не говорят о данной обязанности, любой собственник должен переселиться вместе с членами своей семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция невозможны без выселения жильцов) в иное жилое помещение, предоставленное организатором указанного ремонта (реконструкции). Естественно, что факт временного переселения не прекращает право собственности на жилое помещение.

6. Наконец, любой собственник должен оплачивать надлежащим способом и в надлежащие сроки потребленные им коммунальные услуги (электроэнергию, водоснабжение, газоснабжение и др.).

Еще раз повторим, что представленный здесь перечень юридических обязанностей собственника является перечнем универсальным. Данные обязанности лежат в полной мере как на собственнике, так и на социальном нанимателе. Однако на собственника жилого помещения возлагается ряд дополнительных обязанностей, свойственных уже исключительно его гражданско-правовому положению. Собственник жилья, в отличие от социального нанимателя, присуждается к исполнению следующих важных обязанностей.

7. В предыдущем подразделе, посвященном жилищно-правовому положению нанимателя и наймодателя, показывалось, что бремя по осуществлению текущего и капитального ремонта распределяется между ними следующим образом. Наниматель жилого помещения осуществляет текущий ремонт занимаемого им жилья, а наймодатель – ремонт капитальный. С собственником жилого помещения дело будет обстоять иначе. Ввиду того, что на собственника возлагаются все расходы по ремонту и содержанию принадлежащей ему вещи (ст. 210 ГК РФ), именно собственник жилого помещения и должен нести полный спектр обязанностей по осуществлению как текущего, так и капитального ремонта принадлежащего ему жилья. Никакое иное лицо к исполнению данной обязанности присуждено быть не может.

8. Похожая картина вещей будет наблюдаться и в области содержания общего имущества многоквартирного дома. Напомним, что социальный наниматель (не будучи собственником жилья) не обладает долей в праве на общее имущество дома. Он только пользователь такого

имущества. А раз это так, то социальный наниматель, по общему правилу, не должен нести никаких финансовых расходов и затрат по содержанию общедомового имущества⁸⁰.

Собственник жилого помещения будет находиться совершенно в ином юридическом положении. Уже не раз говорилось о том, что жилое помещение – это не единственный правовой объект, принадлежащий собственнику. Помимо жилого помещения любому собственнику в качестве «юридического довеска» принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома. Причем под общим имуществом в контексте жилищного законодательства понимается не только имущество, которым собственник жилого помещения непосредственно пользуется (лифты, лестницы, мусоропроводы и др.), но и имущество, которое не находится в его непосредственном владении и обладании (чердаки, подвалы, дворничские и др.). Если все общее имущество многоквартирного дома принадлежит на праве общей долевой собственности частным собственникам жилых помещений, то именно они, в соответствии с незыблемым принципом гражданского законодательства о несении собственником вещи бремени по ее содержанию и ремонту, должны нести все финансовые расходы по осуществлению как текущего, так и капитального ремонта общедомового имущества. Конечно, данную юридическую обязанность не нужно понимать в том смысле, что все собственники должны дружно взять в руки краски, кисти, иные необходимые инструменты и начать собственными усилиями выполнять требуемый ремонт. Вовсе нет. Непосредственное проведение необходимых ремонтных работ ложится на плечи управляющих компаний. Однако все собственники должны принимать прямое финансовое участие в оплате таких работ, к которым относится, еще раз повторим это, проведение не только текущего, но и капитального ремонта общедомового имущества.

Для того, чтобы подтвердить все сказанное конкретными нормами законодательства, обратимся к уже упоминавшимся выше Правилам пользования жилыми помещениями (утвержденным Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25). В данном документе об обязанности собственника оплачивать необходимый ремонт общего имущества многоквартирного дома говорится дважды. Подпункт «г» п. 19 устанавливает, что в качестве пользователя жилым помещением собственник обязан нести расходы по содержанию принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Следующий за ним пункт (подп. «д» п. 19) дополнительно устанавливает, что собственник обязан своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги⁸¹.

Сразу хотим оговориться, что в рамках настоящей работы мы не будем рассматривать такие вопросы, как порядок определения платы за содержание общего имущества, порядок использования указанных денежных средств, условия их возможного перераспределения, периодичность проведения текущих и капитальных ремонтов. Рассмотрение данных вопросов является темой отдельного исследования. Мы же обратим свой взор к материалам судебной практики, дабы на примере конкретного судебного прецедента показать, как обязанность собственников жилых помещений по содержанию общедомового имущества работает (или должна работать) в практической жизни.

Рассмотренное судебное дело касается на первый взгляд банального вопроса. В жилом помещении проживает инвалид, использующий кресло-коляску. Такой жилой дом (подъезд),

⁸⁰ Об исключениях из этого правила см. ст. 154 ЖК РФ.

⁸¹ Более подробно см.: Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

естественно, должен быть оборудован необходимыми техническими средствами, позволяющими инвалиду беспрепятственно покидать свое жилое помещение и выходить на улицу. На этой почве конечно же возникает закономерный вопрос: кто должен оплатить приобретение и установку необходимого технического оборудования? ВС РФ, столкнувшись с подобным вопросом, увидел его разрешение в следующем ключе.

К. является инвалидом I группы с детства, передвигается на кресле-коляске. В течение 2010 г. он обращался в органы исполнительной власти г. Санкт-Петербурга с просьбой провести мероприятия по созданию условий для беспрепятственного доступа в многоквартирный дом по месту его жительства. Письмом администрации Колпинского района г. Санкт-Петербурга от 8 октября 2010 г. ему отказано в удовлетворении просьбы по причине отнесения указанных мероприятий к компетенции товарищества собственников жилья, осуществляющего управление многоквартирного дома. Считая данный отказ незаконным, К. обратился в суд с иском к администрации Колпинского района г. Санкт-Петербурга об обязанности обеспечить инвалиду, использующему кресло-коляску, беспрепятственный доступ к объекту социальной инфраструктуры, обязанности осуществить установку подъемной платформы, заключить с ООО «Лифтовая компания «Афонская» договор на поставку, монтаж и ввод в эксплуатацию подъемной платформы вертикального типа в парадной дома, где проживает истец.

Решением Колпинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 21 сентября 2011 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 17 ноября 2011 г., в удовлетворении исковых требований К. отказано.

В кассационной жалобе К. просил об отмене вынесенных по делу судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 26 октября 2012 г. кассационную жалобу удовлетворила, указав следующее.

Разрешая спор, суд пришел к выводу о том, что отсутствуют основания для возложения обязанности на ответчика осуществить установку, ввод в эксплуатацию и постановку на учет подъемной платформы вертикального типа для перемещения инвалидов, использующих кресла-коляски. При этом суд указал на то, что истцом не представлены доказательства, свидетельствующие о необходимости установки в подъезде дома, где проживает истец, подъемной платформы в качестве единственно возможного средства подъема.

Между тем приведенные выводы судебных инстанций основаны на неправильном применении положений действующего законодательства по следующим основаниям.

Как установлено судом, К. является инвалидом I группы с детства бессрочно, передвигается на кресле-коляске. Управление, обслуживание и содержание многоквартирного дома, в котором проживает истец, осуществляет товарищество собственников жилья.

В ответ на заявление К. от 16 августа 2010 г. письмом от 24 августа 2010 г. управляющая компания сообщила о возможности и необходимости обеспечения истца беспрепятственным доступом к своему жилью, выразила согласие на установку подъемной платформы для перемещения инвалидов, использующих кресла-коляски. Однако в связи с отсутствием денежных средств истцу рекомендовано обратиться с данным вопросом в органы государственной власти г. Санкт-Петербурга.

Решением Колпинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 25 апреля 2011 г. по иску прокурора Колпинского района г. Санкт-Петербурга в защиту интересов К. на товарищество собственников жилья возложена обязанность обеспечить в подъезде дома, в котором проживает истец, сплошное ровное без выступов покрытие ступеней крыльца, снизить порог дверного проема до 0,025 м. В удовлетворении требований об обязанности установить подъемную платформу вертикального типа для перемещения инвалидов, использующих кресла-коляски, отказано.

Одним из самостоятельных требований, заявленных К., являлось требование об обязанности ответчика провести мероприятия по обеспечению истцу как инвалиду, использующему кресло-коляску, беспрепятственного доступа, отвечающего требованиям безопасности, к многоквартирному дому, где проживает истец. В связи с чем предметом доказывания по данному делу являлся факт отсутствия реального доступа истца к занимаемому им жилому помещению.

Однако суд доводы участников процесса о технической возможности или отсутствии таковой установить пандус либо подъемную платформу не исследовал, лишь указав в решении, что истцом не представлены доказательства, свидетельствующие о необходимости установления в подъезде дома, где проживает истец, подъемной платформы в качестве единственного возможного средства подъема.

Между тем обязанность по представлению доказательств доступности беспрепятственного пользования истцом своим жилым помещением, наличия или отсутствия необходимости в установке специальных приспособлений для доступа истца к месту своего проживания, а также возможность установления иных приспособлений для перемещения маломобильных групп населения в данном случае возлагается не на истца, а на собственников данного жилого многоквартирного дома, которыми являются и администрация Колпинского района г. Санкт-Петербурга, и товарищество собственников жилья.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ решение Колпинского районного суда г. Санкт-Петербурга и определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда отменила, передала дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции⁸².

Знакомясь с соответствующими источниками, как-то невольно вспоминается мысль Е.А. Суханова, высказанная им еще в 90-е годы. Рассматривая обязанность собственников содержать общее имущество дома, указанный автор отмечал следующее: «Что касается приватизации жилья, то она не была рассчитана на решение жилищных проблем населения, ибо преследовала исключительно фискальные цели – постепенное снятие с бюджетов бремени гражданских расходов по содержанию этого [общедомового] дорогостоящего и не приносящего никаких доходов недвижимого имущества и переложении этого бремени на частных собственников. Большинство из последних при этом даже не поняли, что на них, по существу независимо от их материального положения, возлагается обычное для всякого собственника бремя содержания своего имущества (ст. 210 ГК РФ)»⁸³. По крайней мере ясно одно. В настоящее время собственники не могут ругать государство (публично-правовые образования) за то,

⁸² Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 26 октября 2012 г. № 78-КГ12-17 // Бюллетень ВС РФ. 2013. № 5.

⁸³ Суханов Е.А. Проблемы правового регулирования отношений публичной собственности и новый Гражданский кодекс // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Междунар. центр финансово-экономического развития, 1998. С. 211.

что они живут в убогих подъездах или пользуются обшарпанными лифтами. Уровень благоустройства общего имущества дома зависит теперь в первую очередь от самих собственников, от уровня их материально-финансового достатка. Можно даже сказать и так, что обязанность по финансовому обеспечению текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома является неизбежным следствием экономики рыночного типа.

9. Последняя обязанность, возлагаемая на собственника жилья, и отсутствующая у социального нанимателя, заключается в том, что любой собственник должен платить налог на недвижимое имущество.

II. Права собственника

Рассуждения о юридических обязанностях собственника жилого помещения показали, что собственник и социальный наниматель в этом плане достаточно близки. Как собственник, так и социальный наниматель в процессе своего проживания должны исполнять приблизительно одинаковый набор юридических обязанностей. Аналогичная картина вещей сложится и в области прав, которыми обладает любой собственник жилья. Несмотря на то, что собственник и социальный наниматель находятся между собой в различном социально-юридическом положении, набор их правовых возможностей во многом совпадает. Итак, любой собственник жилого помещения имеет следующие права.

1. Бессрочно пользоваться жилым помещением. Как и в области социального найма, проживание собственника изначально не ограничено какими-либо временными рамками, либо условиями. Собственник жилья проживает в своем помещении на бессрочной основе. Лицо не может стать собственником, например, только на 10 лет, либо до достижения определенного возраста. Для любого права собственности (в том числе и на жилые помещения) свойственна такая юридическая черта, как неопределенность продолжительности во времени.

Однако бессрочность права собственности не означает вечность такого права. Собственник жилья в силу различных правовых обстоятельств может утратить свое право а, следовательно, и право проживания в жилом помещении. Например, собственник с принадлежащим ему жилым помещением может совершить определенную гражданско-правовую сделку (куплю-продажу, дарение), в результате которой право собственности на данный объект перейдет к другому лицу. За совершение собственником определенных жилищных правонарушений (нецелевое использование жилья, нарушение прав и законных интересов соседей и др.) к собственнику может быть применен такой вид юридической ответственности, как продажа принадлежащего ему жилого помещения с публичных торгов с последующим выселением собственника (ст. 293 ГК РФ). Наконец, собственник может просто умереть, в результате чего право собственности на его жилое помещение перейдет к соответствующим наследникам.

2. Собственник обладает возможностью сохранять все свои права на жилое помещение в случае непроживания в нем. С этих позиций статус собственника и социального нанимателя будет немного различаться. Напомним, что социальный наниматель сохраняет право проживания в жилом помещении только в случае своего временного отсутствия (служба в Вооруженных Силах, командировка, работа в другом населенном пункте и др.). Если наниматель будет отсутствовать в жилом помещении на постоянной основе (вступит в новый брак, создаст новую семью, вывезет из жилого помещения свои вещи и др.), по иску заинтересованных лиц указанного нанимателя можно будет признать утратившим право на жилое помещение.

С собственником дело будет выглядеть несколько иначе. Даже если собственник вообще не будет проживать в своем жилом помещении, право собственности в отношении него он все равно не утратит. Непроживание собственника в принадлежащей ему квартире (комнате) не свидетельствует об отказе от соответствующих прав. Более того, собственник может не проживать в принадлежащем ему помещении в силу определенных объективных причин. Приведем

конкретный пример. Лицу на праве собственности принадлежат три квартиры. В первой он проживает вместе со своей семьей. Вторую квартиру собственник на постоянной и систематической основе сдает по договору коммерческого найма. Третья квартира просто пустует. Данные обстоятельства не дадут никаким заинтересованным лицам права требовать (в том числе в судебном порядке) утраты собственником принадлежащих ему субъективных прав.

Однако необходимо иметь в виду, что неосуществление собственником принадлежащего ему права (т. е. непроживание в жилом помещении) никоим образом не освобождает его от исполнения лежащих на нем юридических обязанностей. Например, собственник жилья все равно должен будет платить установленные налоги, необходимые коммунальные платежи, нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3. У любого собственника существует такое естественное для любого человека право, как право вселять в жилое помещение своих членов семьи. Потенциальный состав членов семьи собственника жилого помещения, а также порядок и условия их вселения определяются ст. 31 ЖК РФ. Подробный юридический анализ данных отношений будет представлен в следующей главе настоящей книги.

4. Собственник имеет право осуществлять переустройство и (или) перепланировку своего жилого помещения. Однако единолично такой вопрос собственник решать, естественно, не может. Как переустройство, так и перепланировка жилого помещения предварительно осуществляются исключительно в административном порядке путем их согласования, одобрения и легализации.

5. Наконец, последнее право, существующее и у собственника, и у социального нанимателя, заключается в том, что собственник жилья имеет право требовать предоставления ему коммунальных услуг надлежащего качества. В противном случае собственник будет иметь право на применение к соответствующим ресурсоснабжающим организациям мер оперативного воздействия (перерасчет коммунальных платежей, полное возмещение убытков и др.).

6. Пожалуй, единственное право, которое существенным образом отличает собственника от социального нанимателя, касается того момента, что собственник жилого помещения имеет достаточно широкие возможности распоряжаться принадлежащим ему жильем, т. е. совершать в отношении него разнообразные гражданско-правовые сделки. Для социального нанимателя такие возможности практически закрыты. В связи с этим считаем целесообразным обратиться к подробному анализу тех распорядительных актов, которые вправе совершать в отношении жилого помещения как собственник, так и социальный наниматель.

* * *

Однако для начала подведем промежуточные итоги. Если смотреть на собственника жилья и социального нанимателя под углом зрения прав и обязанностей, которыми они обладают в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства, то с данной точки зрения собственник жилья, как это ни странно звучит, будет находиться в менее выгодном правовом положении. Объяснение этому видится в том, что на собственника возлагается ряд дополнительных финансовых обязанностей, которые будут отсутствовать у социального нанимателя. Во-первых, собственник обязан осуществлять за свой счет не только текущий, но и капитальный ремонт своего жилья. В области социального найма капитальный ремонт жилого помещения производит наймодатель. Во-вторых, собственник должен принимать прямое финансовое участие по содержанию общего имущества многоквартирного дома, осуществлению его текущего и капитального ремонта. У нанимателя такой обязанности, по общему правилу, нет (исключения представлены в ст. 154 ЖК РФ). Наконец, в-третьих, собственник обязан платить налог на принадлежащее ему недвижимое имущество. Все сказанное позволяет говорить о том, что право собственности на жилое помещение рассчитано на людей небедных,

состоятельных, имеющий относительно высокий уровень дохода. А социальный наем, как следует из его названия, наоборот, предназначен для социально незащищенных слоев населения.

В графическом виде общее и различное в правах и обязанностях собственника и социального нанимателя будет выглядеть следующим образом.

Общие права и обязанности собственника и социального нанимателя	
<p>Обязанности</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Использовать жилое помещение по назначению 2. Обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем виде, не допускать бесхозяйственного обращения с ним 3. Поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое оборудование, находящееся в жилом помещении 4. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями 5. Соблюдать правила пожарной безопасности 6. Оплачивать коммунальные услуги 7. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома 8. Переселиться на время проведения капитального ремонта (реконструкции) дома <p>Права</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Бессрочно пользоваться жилым помещением 2. Сохранять жилищные права в случае своего отсутствия 3. Вселять новых членов своей семьи 4. Инициировать вопросы переустройства и (или) перепланировки жилого помещения 5. Требовать предоставления коммунальных услуг надлежащего качества 	
Социальный наниматель	Собственник
<p>Обязанности</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Проводить текущий ремонт жилого помещения 2. Вносить плату за пользование жилым помещением (наемную плату) <p>Права</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Совершать некоторые распорядительные сделки (обмен, поднаем) 2. Требовать от наймодателя проведения капитального ремонта жилого помещения и содержания общего имущества многоквартирного дома 	<p>Обязанности</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Проводить капитальный ремонт жилого помещения 2. Оплачивать ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома 3. Платить налог на недвижимость <p>Права</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. В полной мере распоряжаться жилым помещением

§ 1.3. Особенности совершения некоторых распорядительных актов с жилыми помещениями, находящимися в социальном найме и принадлежащих на праве собственности

А. Социальный наем

Прежде чем говорить о тех распорядительных актах, которые вправе совершать социальный наниматель с принадлежащим ему жилым помещением, необходимо сделать ряд важных пояснений. Выше уже неоднократно говорилось о том, что социальный наниматель не является собственником занимаемого им жилого помещения. А раз это так, то данное обстоятельство позволяет прийти к очень важному выводу, что социальный наниматель практически лишен правовых возможностей по совершению с жилым помещением разнообразных гражданско-правовых сделок. Например, наниматель не может данное помещение продать, подарить, заложить, передать в рамках договора аренды. Все-таки не будем забывать, что классический римский подход гласит: «никто не может передать другому больше прав, чем имеет сам». Ввиду того, что социальный наниматель не является собственником жилья, его правомочия по распоряжению закрепленным за ним жилым помещением весьма и весьма ограничены и усечены.

Однако из данного общего правила жилищное законодательство знает ряд исключений. Причем данные исключения были известны и советскому жилищному праву. Речь идет о таких сделках, как поднаем и обмен жилья. По причине того, что каждая из обозначенных сделок обладает своей юридической спецификой, считаем целесообразным остановиться на отдельном анализе как договора поднайма, так и договора обмена.

1. Договор поднайма

Смысл договора поднайма весьма прост. Он заключается в том, что социальный наниматель передает все или часть занимаемого им жилого помещения для проживания третьим лицам на возмездной основе. Если бы такой договор заключал собственник жилого помещения, то это был бы классический договор коммерческого найма. Если бы такой договор заключался в рамках договора аренды, указанный договор именовался бы термином «субаренда».

Еще раз повторим, что договор поднайма был известен еще советскому жилищному законодательству. Однако данный договор в указанную эпоху характеризовался весьма специфическими качествами. С одной стороны, советские граждане-наниматели действительно имели полное право сдавать свои жилые помещения в поднаем посторонним лицам, причем, что очень важно, сдавать именно на возмездных основах. Однако, с другой стороны, то же жилищное законодательство устанавливало такое количество ограничений в этой сфере, что смысл договора поднайма (по крайней мере с формально-юридической точки зрения) сводился практически на нет.

Например, ст. 10 ЖК РСФСР 1983 г., посвященная общим жилищным правам и обязанностям граждан, категорично устанавливала, что жилые дома и жилые помещения не могут использоваться гражданами в целях личной наживы, извлечения нетрудовых доходов и в других корыстных целях, а также в ущерб интересам общества. Конкретизация данной общей правовой нормы содержалась в ст. 79 ЖК РСФСР. Данная статья гласила, что если наниматели жилых помещений систематически сдают жилую площадь в поднаем с целью извлечения

нетрудовых доходов, сдаваемая изолированная жилая площадь подлежит изъятию в судебном порядке⁸⁴. Но что означала сдача жилого помещения в поднаем именно с целью извлечения нетрудовых доходов? По сути, прямой ответ на этот вопрос содержался в ст. 78 ЖК РСФСР, которая императивно устанавливала, что размер платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги по договору поднайма устанавливаются соглашением сторон, но не может превышать размера квартирной платы, уплачиваемой за это помещение нанимателем, и платы за коммунальные услуги. А в случае сдачи в поднаем жилого помещения с превышением установленной платы, незаконно полученная сумма подлежит взысканию в доход государства⁸⁵. Таким образом, в рамках советской правовой системы договор поднайма становился бессмысленным не только в силу юридических, но в первую очередь в силу экономических причин.

Современный подход в правовом регулировании договора поднайма строится уже на базе рыночных механизмов, хотя он также не лишен элементов формализма. Самое главное в этом вопросе заключается в том, что наниматель, не будучи собственником жилого помещения, не имеет право заключать этот договор самостоятельно, что называется своей волей и в своем интересе. Статья 76 ЖК РФ по этому поводу устанавливает следующие требования. Во-первых, сдача жилого помещения в поднаем допускается только с письменного согласия наймодателя⁸⁶. Во-вторых, для сдачи жилого помещения в поднаем необходимо получить письменное согласие всех членов семьи нанимателя, в том числе членов семьи временно отсутствующих. В-третьих, дополнительные требования установлены для случаев сдачи в поднаем жилого помещения, расположенного в коммунальной квартире. Часть 2 ст. 76 ЖК РФ на этот счет устанавливает, что для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей⁸⁷. Наконец, в-четвертых, ЖК РФ императивно устанавливает, что договор поднайма жилого помещения может быть заключен при условии, если после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире – не менее нормы предоставления.

Таким образом нетрудно увидеть, что заключение договора поднайма в современных условиях обусловлено таким количеством необходимых формальностей, что их неукоснительное соблюдение вряд ли сможет породить возникновение соответствующих договорных правоотношений в практической жизни.

Завершая рассмотрение вопросов договора поднайма, хотелось бы отметить еще три частных аспекта.

Первое. Договор поднайма должен быть заключен в письменной форме. Более того, ч. 1 ст. 76 ЖК РФ дополнительно требует, чтобы один экземпляр соответствующего договора был передан наймодателю.

⁸⁴ Кстати, аналогичный подход можно обнаружить и в более ранних актах советского правопорядка. Как отмечалось в Постановлении Пленума ВС СССР от 25 марта 1964 г. № 3 «О судебной практике по гражданским жилищным делам», при систематической сдаче нанимателем в поднаем отдельной изолированной комнаты в целях извлечения нетрудового дохода эта комната в соответствии со ст. 5 Основ гражданского законодательства может быть изъята у нанимателя в судебном порядке по иску наймодателя или прокурора.

⁸⁵ См. также: Постановление Пленума ВС РСФСР от 15 декабря 1987 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами норм Жилищного кодекса РСФСР об ответственности граждан за использование жилых помещений для извлечения нетрудовых доходов».

⁸⁶ Аналогичное требование содержалось и в ст. 76 ЖК РСФСР. Формально такой подход правилен, так как собственник-наймодатель, естественно, должен знать, какие лица будут проживать в его жилом помещении и на каких условиях. Однако на практике эта норма, судя по всему, полноценно никогда не работала.

⁸⁷ Содержание ч. 2 ст. 76 ЖК РФ на практике будет означать, что сдать в поднаем жилое помещение, расположенное в коммунальной квартире, на легальной основе практически невозможно.

Второе. Срок действия договора устанавливается по соглашению сторон. Максимальный срок действия договора законом не установлен. Если в договоре срок его действия не будет определен, договор будет считаться заключенным на один год (ч. 3 ст. 77 ЖК РФ).

Третье. Плата за жилое помещение также устанавливается по соглашению сторон (ст. 78 ЖК РФ). На законодательном уровне размер такой платы, естественно, никоим образом не определяется и не ограничивается.

II. Договор обмена

Во времена Советского Союза обмен жилыми помещениями являлся, пожалуй, самой распространенной жилищно-правовой сделкой. Обмен жилья являлся, по сути, единственным договором, в результате совершения которого наниматель мог осуществить полное отчуждение жилого помещения (а не временное, как при поднайма) с последующим приобретением прав на иное жилое помещение⁸⁸. В настоящее время сделки по обмену жилыми помещениями в практической деятельности используются достаточно редко. Вследствие этого анализ договора обмена будет произведен только в самых общих чертах.

Итак, ч. 1 ст. 72 ЖК РФ устанавливает, что наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю. Часть 5 данной статьи отдельно конкретизирует, что обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации.

Именно так законодатель определяет суть отношений, складывающихся по поводу обменных договоров. Если на время отойти от норм жилищного законодательства и обратиться к научной литературе, то можно встретить следующие определения договора обмена. Договор обмена жилых помещений – это соглашение их нанимателей, в соответствии с которым наниматель по договору социального найма обязуется передать занимаемое им жилое помещение другому аналогичному нанимателю, который в свою очередь обязуется передать первому взамен занимавшееся им жилое помещение⁸⁹. Обмен жилыми помещениями – договор двух и более нанимателей жилых помещений и совместно с ними проживающих граждан в домах государственного, общественного или индивидуального жилищных фондов о взаимной передаче жилых помещений в пользование с передачей соответствующих прав и обязанностей по договору найма жилого помещения⁹⁰. Советский ученый-цивилист М.М. Агарков писал, что обмен жилплощадью представляет собой не что иное, как одновременную цессию и перевод долга в области прав и обязанностей по пользованию жилыми помещениями⁹¹.

Невооруженным глазом видно, что суть договора обмена (как в советскую эпоху, так и в современном правопорядке) заключается в том, что его участниками могут быть исключительно социальные наниматели. Никакие иные пользователи жилья заключать обменные договоры не имеют право. Однако когда в нашей стране в начале 90-х годов стали постепенно появ-

⁸⁸ См., например: Инструкция о порядке обмена жилых помещений, утв. приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 9 января 1967 г. № 12.

⁸⁹ Российское гражданское право: Учебник. В 2 т. Т. II. Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2010. С. 411.

⁹⁰ Юридический энциклопедический словарь / Гл. ред. А.Я. Сухарев. М.: Сов. энциклопедия, 1984. С. 202 (автор – В.Н. Литовкин).

⁹¹ Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву // Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 2. Общее учение об обязательствах и его отдельных видах. М.: Статут, 2012. С. 62.

ляться частные собственники жилых помещений, появилась острая потребность в совершении так называемых смешанных обменов, суть которых состояла в том, что его сторонами являлись, с одной стороны, социальные наниматели, а с другой – частные собственники жилья. В результате совершения и исполнения указанных обменных сделок наниматель и собственник менялись местами. Социальный наниматель становился собственником того жилого помещения, куда он въезжал, а собственник наоборот – социальным нанимателем. Законодательной базой смешанных обменов являлся один из первых в России рыночных нормативных актов в области жилищно-правовой сферы. Речь идет о Законе РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»⁹². Статья 20 указанного Закона давала следующие предписания: «Наниматель или арендатор жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов имеет право с согласия собственника жилищного фонда или уполномоченного собственником лица (органа) и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи передать права и обязанности по договору найма или аренды этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилой дом (жилое помещение)».

Однако как обстоят дела со смешанным обменом в условиях современной российской деятельности? Ни ЖК РФ, ни ГК РФ этот очень важный вопрос к сожалению никак не регламентируют. Однако он прямо представлен в Постановлении Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»⁹³. Пункт 33 данного документа гласит, что при рассмотрении дел, связанных с обменом жилыми помещениями, судам следует учитывать, что в соответствии с ч. 1 ст. 72 и ст. 74 ЖК РФ предметом договора обмена жилыми помещениями могут быть только жилые помещения, предоставленные гражданам по договору социального найма, а субъектами обмена – наниматели социального жилья. Обмен жилых помещений, относящихся к фонду социального использования, на жилые помещения индивидуального, специализированного и жилищного фонда коммерческого использования («смешанный» обмен) Жилищным кодексом РФ не предусмотрен.

Пожалуй, последнее, что хотелось бы здесь сказать о договоре обмена, связано с вопросом совершения так называемых фиктивных обменов. Дело в том, что обмен жилыми помещениями, как и любая иная гражданско-правовая сделка, должен совершаться не просто на бумаге, а фактически реализовываться в практической жизни. Каждый из социальных нанимателей, участвующих в обменной сделке, должен реально переехать в новое жилое помещение. Однако во времена советского правопорядка были весьма распространены случаи, когда обмен совершался, что называется, для видимости, без реального намерения сторон переехать в новые жилые помещения. Такие обмены совершались сугубо юридически, а не фактически.

Для чего на практике совершались фиктивные обмены – разговор отдельный. Подробнее об этом будет сказано чуть ниже. Здесь же хотелось бы обратиться к конкретному судебному делу, рассмотренному ВС РФ в середине 90-х годов, дабы на его примере показать, каким образом совершались фиктивные обмены и, самое главное, какие юридические последствия такие обмены порождали.

Мельникова и ее дочь Шульгина с сыном проживали в однокомнатной квартире. В апреле 1985 г. Шульгиной с ребенком была предоставлена двухкомнатная квартира в жилищно-строительном кооперативе «Калиновский», в которую она переехала с сыном.

⁹² Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 3. Ст. 99.

⁹³ Бюллетень ВС РФ. 2009. № 9.

В декабре 1985 г. Мельникова и ее дочь произвели обмен жилой площадью, согласно которому Шульгина с сыном прописалась в однокомнатной государственной квартире, а ее мать – в кооперативной.

В связи с обменом жилой площади Мельникова была принята в члены ЖСК «Калиновский», а Шульгина исключена из кооператива. В кооперативную квартиру Мельникова не вселилась.

В декабре 1993 г. она обратилась в суд и иском о выселении Шульгиной, указав, что дочь препятствует в пользовании кооперативной квартирой, освободить жилое помещение добровольно отказывается, не желая переселиться в однокомнатную квартиру, где прописана с ребенком.

Шульгина предъявила встречные требования о признании произведенного обмена недействительным по мотивам его фиктивности, без намерения сторон вселиться в полученные по обмену жилые помещения.

Решением Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга в иске Мельниковой отказано, встречный иск Шульгиной удовлетворен.

Судебная коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда решение оставила без изменения, резолютивную часть решения дополнила признанием недействительности регистрационного удостоверения, выданного БТИ г. Екатеринбурга Мельниковой о праве собственности на кооперативную квартиру.

Заместитель Генерального прокурора РФ поставил в протесте вопрос об отмене всех судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27 марта 1995 г. протест оставила без удовлетворения, указав следующее.

При рассмотрении спора суд правильно признал произведенный обмен фиктивным, поскольку он был совершен без намерения сторон вселиться в другие жилые помещения.

Вывод суда в этой части подтвержден объяснениями сторон, показаниями допрошенных свидетелей о том, что, несмотря на оформленный обмен, стороны остались проживать в прежних жилых помещениях. Никаких действий по исполнению сделки не было совершено в течение восьми лет, что свидетельствует об отсутствии у сторон намерения, чтобы по сделке наступили юридические последствия. Мельникова не представила суду доказательств договоренности между участниками сделки о том, что после оформления обмена Шульгина временно останется проживать в двухкомнатной кооперативной квартире.

При таких обстоятельствах суд обосновано признал, что обмен жилыми помещениями носил фиктивный характер, и в соответствии со ст. 73 ЖК РСФСР и ст. 48 ГК РСФСР признал его недействительным.

Решение суда соответствует собранным доказательствам и требованиям закона⁹⁴.

Завершая рассмотрение вопросов договора обмена, хотелось бы сказать, что категория фиктивных обменов присутствует и в современном жилищном законодательстве. Например, ч. 1 ст. 75 ЖК РФ предусматривает, что обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть признан судом недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной. Пункт 33 Постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах,

⁹⁴ Бюллетень ВС РФ. 1995. № 8.

возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» прямо устанавливает, что фиктивность совершенного обмена может являться основанием для признания такого обмена недействительным.

III. Наследование жилых помещений

Одна из особенностей договора социального найма состоит в том, что такой договор является договором высокоперсонифицированным. Проживать в жилом помещении, предоставленном в рамках указанного договора, может только наниматель вместе с членами своей семьи. Можно даже сказать так, что фигура нанимателя имеет для наймодателя существенное значение. Для наймодателя весьма важно, чтобы в его жилом помещении проживало не какое-то абстрактное лицо, а вполне конкретный наниматель. Следствием таких строго личных правовых отношений является то обстоятельство, что наниматель, по общему правилу, лишен правомочий совершать с занимаемым им жилым помещением каких бы то ни было гражданско-правовых сделок. Только две сделки открыты для нанимателя – это поднаем и обмен жилья.

Все сказанное в полной мере относится и к области наследования жилых помещений. Ввиду того, что право проживания в рамках договора социального найма является правом личным, индивидуальным, непередаваемым и неотчуждаемым, данное право, как таковое, закрыто для сферы наследственных отношений. Конкретно это означает, что наниматель лишен правовой возможности распоряжаться своим правом проживания посредством составления им завещания. Если наниматель умрет, не оставив завещания, законные наследники указанного нанимателя не получают право вселиться в занимаемое им прежде жилое помещение в качестве его правопреемников, либо неких потенциальных членов семьи. Право проживания по договору социального найма не входит в состав наследственной массы умершего человека. И об этом прямо говорит жилищный закон. Часть 5 ст. 83 ЖК РФ однозначно устанавливает, что договор социального найма жилого помещения прекращается в связи со смертью одиноко проживающего нанимателя.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.