



Statut Publishers

ИЗДАТЕЛЬСТВО СТАТУТ

А.В. Мыскин

**СОБСТВЕННИК И СОЦИАЛЬНЫЙ НАНИМАТЕЛЬ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ:**

**сравнительный анализ гражданского
и жилищно-правового статуса**


СТАТУТ
МОСКВА 2017

УДК 365
ББК 67.404.212-47
М 95

Автор:

Антон Владимирович Мыскин — кандидат юридических наук, доцент,
заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин
Российской академии адвокатуры и нотариата

Мыскин А.В.

М 95 Собственник и социальный наниматель жилого помещения: сравнительный анализ гражданского и жилищно-правового статуса:
Монография. — М.: Статут, 2017. — 399 с.

ISBN 978-5-8354-1358-4 (в обл.)

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

© 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. Бóльшая 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 российских условиях, когда бóльшая 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

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

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 специ-

альное 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 немалое количество 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»¹. 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»

¹ Цит. по: *Кабрияк Р.* Кодификации / Пер. с фр. Л.В. Головки. М.: Статут, 2007. С. 178.

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 права¹. 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 проблематики², хотя

¹ 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.

² Более подробно см.: *Поворинский А.Ф.* Систематический указатель русской литературы по гражданскому праву (1758–1904 гг.) / Науч. ред. О.Ю. Шиловост. М.: Статут, 2001. С. 320–321.